Stadtplanung Zimmermann GmbH
Linzer Straße 31 · 50939 Köln
Tel.: 0 221/411011-0 · Fax: 41 10 11-22

GEMEINDE HÜRTGENWALD

18. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG
„AUF DER FALDERSGASS“ IM ORTSTEIL BERGSTEIN
– STAND: BESCHLUSS ÜBER 18. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG

~~*TEIL A*~~ *TEIL 1*: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1. Ziel und Zweck der Planung 2
1.1 Planungsanlass 2
1.2 Planerfordernis 2
1.3 Planungsziel 3
1.4 Räumlicher Geltungsbereich 3
1.5 Planverfahren 3
1.5.1 Frühzeitige Beteiligungen 4
1.5.2 *Veröffentlichung* 4
2. Planungsvorgaben 4
2.1 Regionalplan 4
2.2 Flächennutzungsplan 5
2.3 Verbindliche Bauleitplanung 5
2.4 Landschaftsplan 5
2.5 Wasserschutzzone 6
3. Örtliche Verhältnisse 6
3.1 Lage und Umfeld des Plangebiets 6
3.2 Verkehrliche Erschließung 6
3.3 Bisherige Nutzung und Bestand 7
4. Planinhalte 7
5. Umweltbelange 7

~~*TEIL B*~~ *TEIL 2*: UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

STAND: 11.03.2025 ***mit Änderungen nach Veröffentlichung in roter Schrift, kursiv***

TEIL A: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. Ziel und Zweck der Planung

1.1 Planungsanlass

Im Zusammenhang mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplans „Broichstraße – südöstlicher Ortsrand“ im Ortsteil Gey teilte die Bezirksregierung mit Schreiben vom 30.11.2022 im Rahmen der landesplanerischen Anfrage gem. § 34 Abs. 1 LPlG mit, dass gegen die Planung – vorbehaltlich eines gleichwertigen Flächentauschs - keine raumordnerischen Bedenken bestehen.

Im Rahmen der 17. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft (rd. 0,4 ha) und Wohnbauflächen (rd. 0,2 ha) in gemischte Bauflächen (0,6 ha) geplant.

Um die Inanspruchnahme von Flächen für die Landwirtschaft im Rahmen der 17. Änderung des Flächennutzungsplans durch eine gleichwertige Bauflächenrücknahme auszugleichen, soll die Darstellung von Wohnbauflächen mit einer Flächengröße von 0,4 ha zugunsten von Flächen für die Landwirtschaft in der Ortslage Bergstein zurückgenommen werden. Eine gleichwertige Rücknahme von gemischten Bauflächen an anderer Stelle im Gemeindegebiet ist nicht möglich, da es keine entsprechende Darstellung (M) gibt.



Abbildung 1: Umgrenzung der Wohnbauflächenreserve „Auf der Faldersgass“ im Ortsteil Bergstein (rote Umgrenzungslinie) und Umgrenzung der Bauflächenrücknahme zugunsten Flächen für die Landwirtschaft (blaue Umgrenzungslinie). Quelle Kartengrundlage: tim-online.de

1.2 Planerfordernis

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Erfordernis ergibt sich aus dem Planungsanlass.

Die Bauleitplanverfahren zur 17. bzw. 18. Änderung des Flächennutzungsplans sollen zeitgleich erfolgen.

1.3 Planungsziel

Durch die Bauflächenrücknahme wird die weitere bauliche Entwicklung im Bereich der Straße „An der Faldersgaß“ beschränkt. Die geplante Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft entspricht der tatsächlichen Nutzung, die grundsätzlich beibehalten werden kann. Im Übergang zur westlich angrenzenden Wohnbebauung soll auf Grundlage der bisherigen Darstellungen eine Grünfläche entwickelt werden. Im Zusammenhang mit der Flächennutzungsplan-Reserve „Auf der Faldersgass“ verbleibt ein unbebauter Binnenbereich.

1.4 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 18. Flächennutzungsplanänderung umfasst in der Gemarkung Bergstein, Flur 28 die Flurstücke 252 tlw., 135 tlw., 133 tlw. 131 tlw., 129 tlw. mit einer Fläche von ca. 0,4 ha.

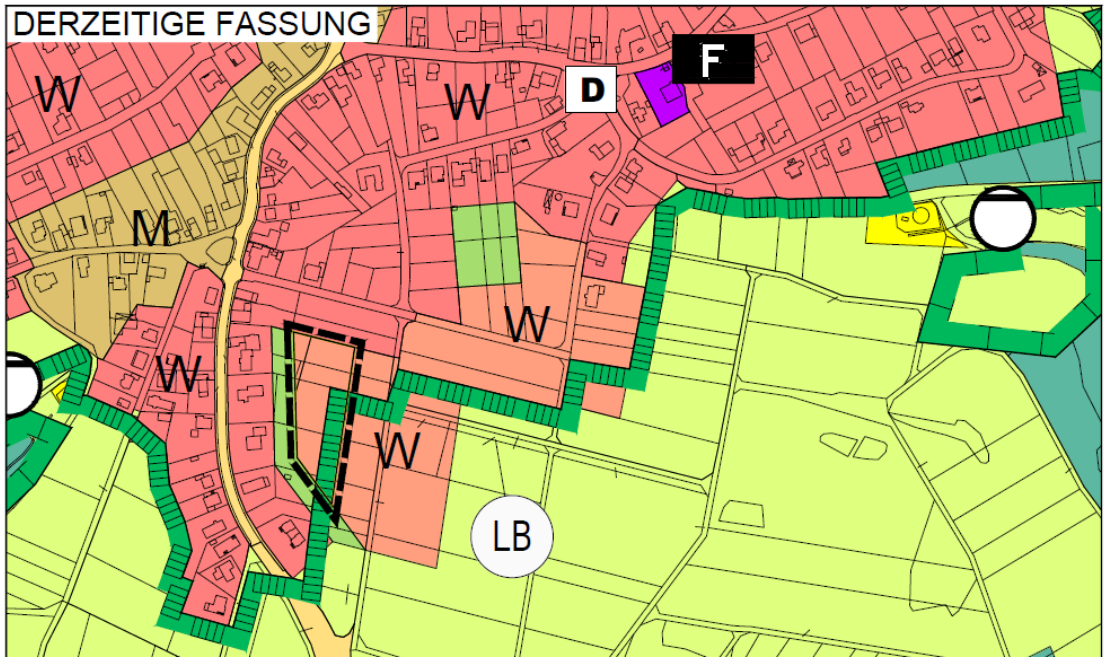


Abbildung 2: Ausschnitt aus Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich der 18. Flächennutzungsplan-Änderung (ohne Maßstab).

1.5 Planverfahren

Das Aufstellungsverfahren wird zweistufig mit frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird in der Abwägung berücksichtigt.

Mit Schreiben vom 17.08.2023 teilte die Bezirksregierung mit, dass aus regionalplanerischer Sicht gegen die Tauschfläche keine Bedenken bestehen, sofern es sich bei der Fläche um eine unbebaute Freifläche handelt.

Der Aufstellungsbeschluss für die 18. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Nachhaltigkeit am 19.10.23 beraten bzw. in der Sitzung des Rates am 16.11.23 gefasst.

1.5.1 Frühzeitige Beteiligungen

~~Der Entwurf~~ Die frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB zur ~~der~~ 18. Flächennutzungsplanänderung und die Begründung (Entwurf) *wurden ~~wurde~~* im Zeitraum vom 05.02.2024 bis einschließlich 05.03.2024 *durchgeführt ~~veröffentlicht~~. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 19.01.2024.*

Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB gingen 19 Stellungnahmen, insbesondere zu folgenden Themen ein:

- Lage des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet
- Gleichwertige Bauflächenrücknahme
- Erschließung des Plangebietes
- Nutzbarkeit als landwirtschaftliche Fläche

Der Umgang mit den abwägungsrelevanten Stellungnahmen ist in einer separaten Abwägungstabelle dokumentiert.

1.5.2 *Veröffentlichung*

Der Rat der Gemeinde Hürtgenwald hat in seiner Sitzung am 15.05.2025 beschlossen, die Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die Internetseite, die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden vor Beginn der Veröffentlichungsfrist am 23.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 18. Flächennutzungsplanänderung und die Begründung (Entwurf) wurde im Zeitraum vom 04.08.2025 bis einschließlich 12.09.2024 veröffentlicht.

Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB gingen 15 Stellungnahmen, insbesondere zu folgenden Themen ein:

- *Gleichwertige Bauflächenrücknahme*
- *Nutzbarkeit als landwirtschaftliche Fläche*

Ziel der Flächennutzungsplan-Änderung ist primär eine gleichwertige Bauflächenrücknahme für die Neuinanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen im Rahmen der 17. Änderung des Flächennutzungsplans. Die Fläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt, so dass die Nutzung durch die 18. Änderung des Flächennutzungsplans planungsrechtlich gesichert wird. Eine mögliche Erschließung des Binnenbereichs für den Fall, dass die durch den Flächennutzungsplan vorbereitete bauliche Inanspruchnahme von Flächen östlich des Geltungsbereichs umgesetzt wird, ist nicht Gegenstand der Flächennutzungsplan-Änderung.

Gegen die Darstellung landwirtschaftlicher Flächen bestehen seitens der Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Düren keine agrarstrukturellen Bedenken.

2. Planungsvorgaben

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan wie der Regionalplan-Entwurf (Stand Dezember 2024) ordnet die Ortslage Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen zu.

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hürtgenwald ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt, westlich schließt eine Grünfläche an. *Innerhalb der Grünfläche liegen untergeordnete bauliche Anlagen.*

Die nachrichtlich übernommene Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes hat sich im Vergleich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplans geändert.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt aktuell planungsrechtlich im Außenbereich. Nördlich grenzt der Bebauungsplan A3 an, der fast vollständig umgesetzt ist. Es ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Straßenrandbebauung an der Kallstraße ist durch eine Innenbereichssatzung überplant.

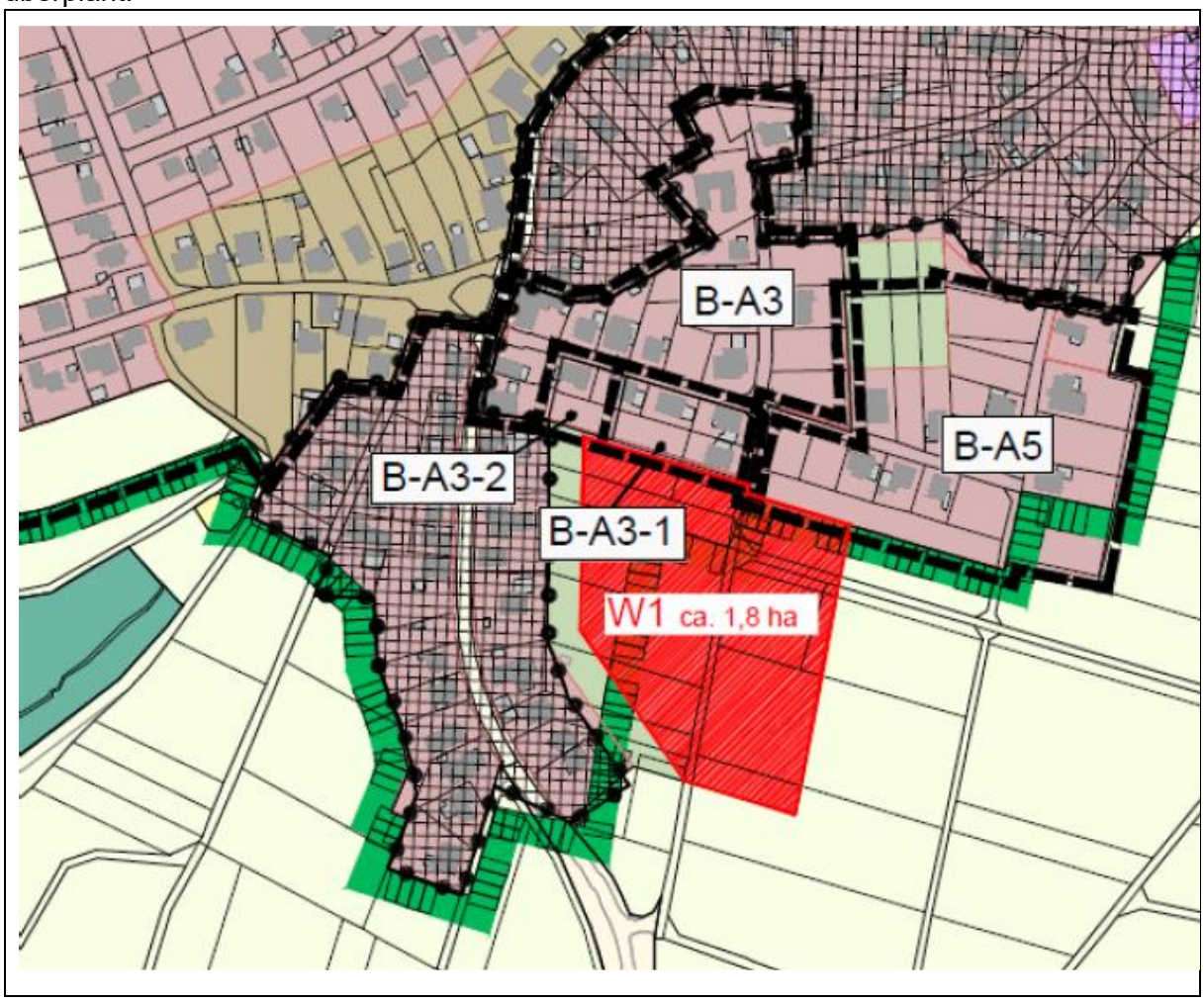


Abbildung 3: Ausschnitt Baulandentwicklungskonzept. Quelle: Gemeinde Hürtgenwald / Gemeindeentwicklungsgesellschaft.

2.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Hochfläche im Bereich Vossenack-Bergstein-Grosshau“, festgesetzt durch den Landschaftsplan 7 „Hürtgenwald“. Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes hat sich im Vergleich zum Stand der Aufstellung des Flächennutzungsplans geändert. Sie orientiert sich grundsätzlich an der Abgrenzung der Innenbereichssatzung bzw. an der südlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans A3.

Im Landschaftsplan ist die Fläche, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist, bereits für eine bauliche Inanspruchnahme berücksichtigt (Entwicklungsziel 4 – orange Fläche): „Temporäre Erhaltung der Naturraumpotentiale bis zur Realisierung einer den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechenden Bauleitplanung oder fachplanerischen Festsetzung“.

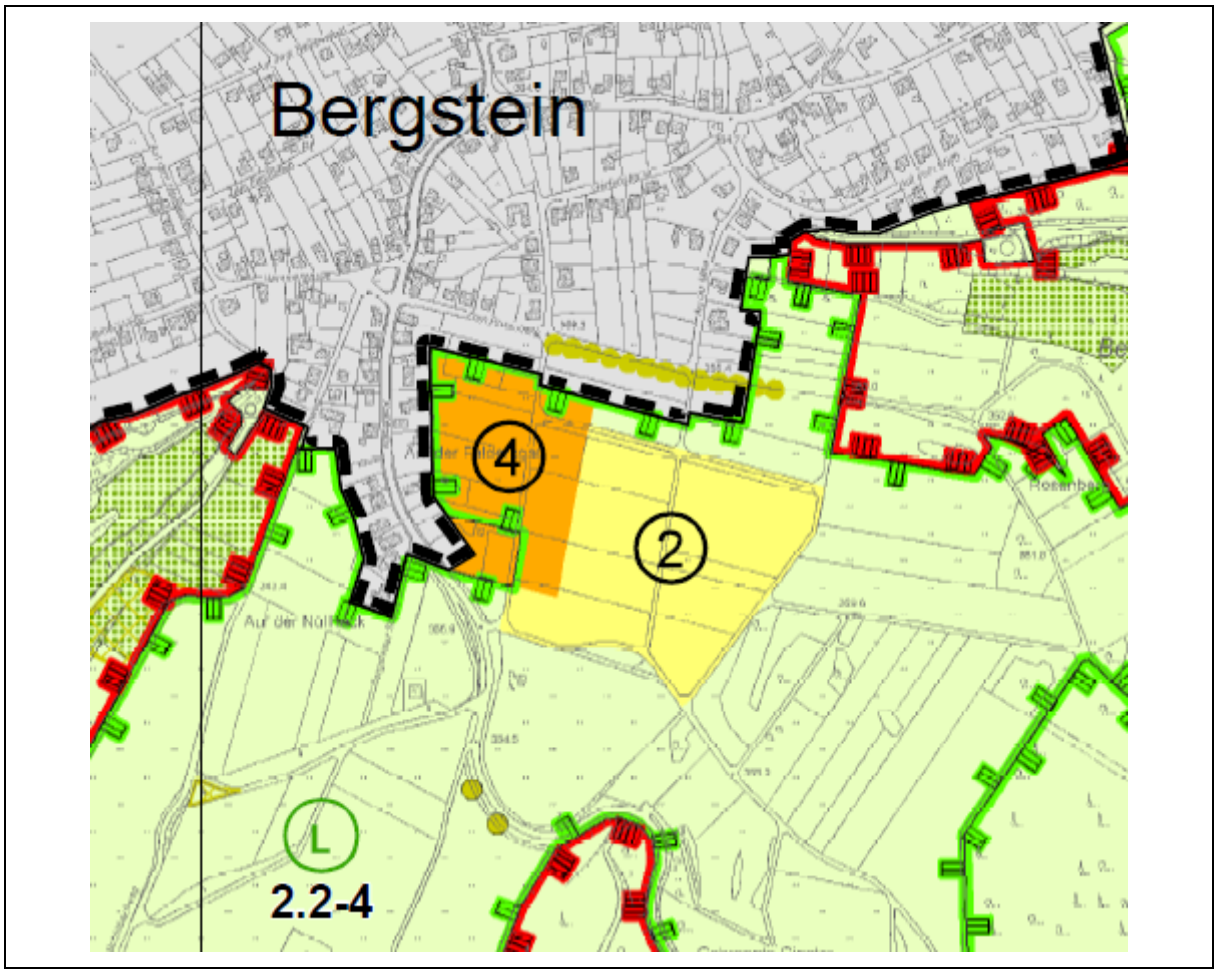


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Hürtgenwald. Entwicklungs- und Festsetzungskarte (Stand Juni 2010)

2.5 Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter oder geplanter Wasserschutzzonen.

3. Örtliche Verhältnisse

3.1 Lage und Umfeld des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Ortsteils Bergstein in der Gemeinde Hürtgenwald.

Der Geltungsbereich ist aktuell Teil landwirtschaftlich genutzter Flächen (Weide/Wiese). Nördlich und westlich grenzen Wohnbebauung bzw. Gartenflächen an.

3.2 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Kallstraße (L11) und die Straßen „Zum Rosenberg“ bzw. „Auf der Faldersgass“.

Eine mögliche Erschließung des Binnenbereichs ist nicht Gegenstand der Flächennutzungsplan-Änderung. Da aber fast alle innerhalb der FNP-Änderung liegenden Flurstücke an den Wirtschaftsweg „Auf der Faldersgaß“ angrenzen, ist eine Erschließung von Osten grundsätzlich möglich.

3.3 Bisherige Nutzung und Bestand

Die Fläche des Plangebietes wird landwirtschaftlich genutzt, insofern sind grundsätzlich keine Gehölze betroffen. Randlich stockt ein Einzelbaum.

Es befinden sich keine Gebäude oder andere bauliche Anlagen im Plangebiet. Die Fläche ist bisher nicht versiegelt.

4. Planinhalte

~~Als Art der baulichen Nutzung werden~~ *Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) werden innerhalb des Geltungsbereichs ausschließlich* Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Die planungsrechtliche Sicherung landwirtschaftlicher Flächen soll die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen im Ortsteil Gey mit einem Flächenumgriff von rd. 0,4 ha ausgleichen. Durch die Darstellung entfallen rd. ~~*0,5*~~ *0,4* ha Wohnbauflächen im Ortsteil Bergstein.

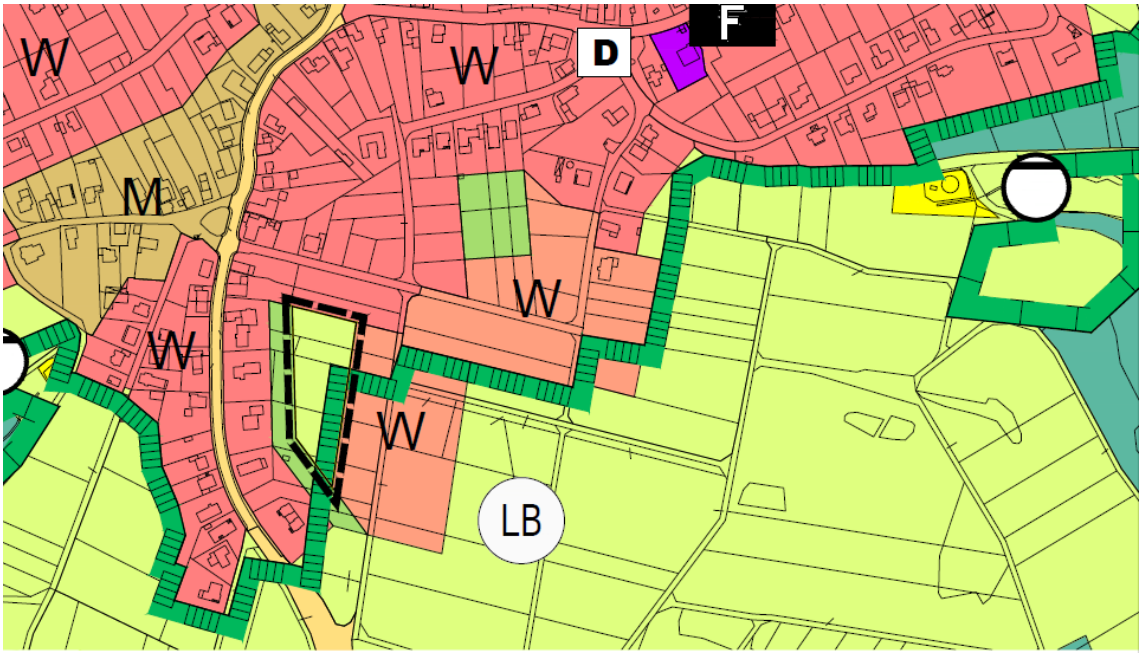


Abbildung 5: FNP-Ausschnitt mit Geltungsbereich und geplanten Darstellungen der 18. Flächennutzungsplan-Änderung (ohne Maßstab).

Die Darstellung landwirtschaftlicher Flächen stellt sicher, dass der durch eine Straßenrandbebauung entstehende Binnenbereich nicht bebaut werden kann. Innerhalb der westlich angrenzenden Grünfläche (außerhalb des Geltungsbereichs der 18. FNP-Änderung) befinden sich einzelne untergeordnete bauliche Anlagen, wie Gartenhäuser und Schuppen.

Eine mögliche Erschließung des Binnenbereichs ist nicht Gegenstand der Flächennutzungsplan-Änderung.

5. Umweltbelange

Es wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB erstellt. In dieser werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Eine artenschutzrechtliche Betrachtung wurde im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführt.

„In Bezug auf die Tierwelt ist der Erhalt der Grünlandfläche somit tendenziell positiv zu bewerten, wenngleich die Fläche ohnehin nur eine geringe Habitatqualität hat und mit extrem hoher Wahrscheinlichkeit weder Brutplätze planungsrelevanter (oder auch nicht-planungsrelevanter) Vogelarten, noch Quartiere von Fledermäusen oder Habitate sonstiger geschützter Arten beherbergt.“ (siehe Umweltbericht, Seite 15).

„Im vorliegenden Fall ist besonders zu berücksichtigen, dass es sich um eine Flächenrücknahme im Zusammenhang mit einem Flächentausch (17. FNP-Änderung) handelt. Weder hat bereits in der Vergangenheit ein Eingriff stattgefunden, noch ist dies künftig möglich, da als Wohnbauflächen dargestellte Bereiche künftig, entsprechend der derzeitigen Nutzung, als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden.“ (siehe Umweltbericht, Seite 21).