**Gemeinde Weilerswist**

53. Änderung des Flächennutzungsplans

**Begründung**

Vorentwurf gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

August 2022

**Bearbeitung:**

****

H+B Stadtplanung Beele und Haase PartG mbB, Stadtplaner

Kunibertskloster 7-9 . 50668 Köln

Tel. 0221 .95268633 | Fax 89994132 | Mail [post@hb-stadtplanung.de](mailto:post@hb-stadtplanung.de)

Projektbearbeitung:

Dieter Beele . Dipl.- Ing. Stadtplaner . AKNW

Aliona Zirnova . M. Sc. Raumplanung

22. August 2022

**INHALT**

[1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung 4](#_Toc111040387)

[2 Verfahrensablauf 4](#_Toc111040388)

[3 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches 5](#_Toc111040389)

[4 Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungs- und Fachrecht 5](#_Toc111040390)

[4.1 Landes- und Regionalplanung 5](#_Toc111040391)

[4.2 Flächennutzungsplan 6](#_Toc111040392)

[4.3 Natur- und Landschaftsschutz 6](#_Toc111040393)

[4.4 Wasserschutz 6](#_Toc111040394)

[4.5 Bestehendes Planungsrecht 6](#_Toc111040395)

[5 Geplante Änderung 6](#_Toc111040396)

[5.1 Ziel und Zweck der Änderung 6](#_Toc111040397)

[5.2 Planinhalte 6](#_Toc111040398)

[6 Erschließung 7](#_Toc111040399)

[7 Schmutz- und Niederschlagswasser 7](#_Toc111040400)

[8 Auswirkungen der Planung 8](#_Toc111040401)

[8.1 Schall 8](#_Toc111040402)

[8.2 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen 8](#_Toc111040403)

[8.3 Artenschutz 8](#_Toc111040404)

[8.4 Umweltprüfung 9](#_Toc111040405)

# Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Mit der Aufstellung der 53. Änderung des Flächennutzungsplans soll auf der ca. 3,2 ha großen Fläche die planungsrechtliche Voraussetzung für eine notwendige Betriebserweiterung des im Norden angrenzenden Gewerbebetriebes geschaffen werden. Aus Gründen der Betriebserhaltung bzw. -erweiterung benötigt die Firma Brock weitere Gewerbeflächen.

Bei dem Betrieb handelt es sich um eine Unternehmensgruppe aus dem Bereich CAR – Fashion, Reifen - und Felgenhandel. Auf der Grundlage der 32. FNP-Änderung und des Bebauungsplanes Nr. 128 „Gewerbegebiet Ottenheim“ hat die Firma im Norden des Betriebsgrundstücks bereits ein Verwaltungsgebäude sowie mehrere Lagerhallen errichtet. Mit der 40. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128 ist in Richtung Süden und Osten eine Erweiterungsfläche für den Betrieb gesichert worden. Die bisher ausgewiesenen Flächen sind bereits vollständig bebaut bzw. befinden sich im Bau. Im Rahmen der Fortschreibung der Projektentwicklung wurde das betriebliche Erfordernis für eine weitere bauliche Entwicklung in südlicher Richtung festgestellt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Weilerswist stellt den Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die geplante Betriebserweiterung des Gewerbebetriebes ist auf dieser Fläche derzeit nicht zulässig. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten baulichen Erweiterungen sollen im Rahmen der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 geschaffen werden.

# Verfahrensablauf

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Wirtschaftsförderung hat ein seiner Sitzung am 10.06.2021 der Einleitung des Aufstellungsverfahrens der 53. Flächennutzungsplanänderung in der Ortschaft Ottenheim im Bereich der Schleidener Straße zugestimmt.

Als nächster Verfahrensschritt wird die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert. Die Öffentlichkeit bekommt Gelegenheit mündlich oder schriftlich ihre Anregungen zur Planung vorzutragen. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden auch Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange frühzeitig über die Planung informiert und können sich in Form von Stellungnahmen zur Planung äußern.

An die frühzeitigen Beteiligungen schließt sich nach Entwicklung eines konkreten Planentwurfs mit Begründung sowie aller notwendigen Anlagen die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB an. Hier sind die Pläne mit Begründung, Umweltbericht, den notwendigen Gutachten und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen mindestens für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Hierüber sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auch die zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu informieren, die innerhalb eines Monats ebenfalls eine Stellungnahme abgeben können. Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wird im Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Wirtschaftsförderung gefasst.

Wenn die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zu keiner wesentlichen Änderung des Entwurfs der Flächennutzungsplanänderung führen, kann der Rat der Gemeinde Weilerswist die Flächennutzungsplanänderung beschließen und der Regionalplanungsbehörde zur Genehmigung vorlegen. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung wird die 53. Änderung des Flächennutzungsplans rechtswirksam.

# Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Ottenheim in der Gemarkung Ottenheim, Flur 8, Flurstücke 125 teilw., 126 teilw. sowie 57 teilw.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 3,2 ha und wird begrenzt:

* Im Norden durch das vorhandene Betriebsgelände des Antragstellers.
* Im Osten durch die westliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 122.
* m Süden durch die südliche Grenze des vorhandenen Wirtschaftsweg (Flurstück 57).
* Im Westen durch Gewerbegrundstücke entlang der Jünkerather Straße.

Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereichs ist aus der beigefügten Planzeichnung ersichtlich.

# Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungs- und Fachrecht

* 1. Landes- und Regionalplanung

Im Rahmen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung sind die übergeordneten Ziele der Raumordnung, d.h. der Landes- und Regionalplanung zu beachten. Demnach fließen die planerischen Vorgaben der Landesplanung und der Regionalplanung in die Bauleitplanung ein.

Im derzeit gültigen Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist der 53. Änderungsbereich als Freiraum ausgewiesen. Die Ziele der Landesplanung werden durch den Regionalplan konkretisiert.

Im aktuell gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (ehemals „Gebietsentwicklungsplan Region Aachen“, in Kraft getreten am 10.06.2003) ist der Änderungsbereich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt.

Eine Anfrage nach § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG) ist bezüglich der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung an die Bezirksregierung Köln bereits erfolgt. Die Landesplanerische Zustimmung wurde seitens der Bezirksregierung Köln mit Schreiben vom 30.04.2021 erteilt.

Die Ziele der Raumordnung werden somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfüllt.

* 1. Flächennutzungsplan

Der vom Regierungspräsidenten Köln am 06.04.1990 unter dem Zeichen 35.2.11-4101-13/90 genehmigte Flächennutzungsplan der Gemeinde Weilerswist stellt für den Änderungsbereich Flächen für die Landwirtschaft dar.

Da der Änderungsbereich zukünftig gewerblich genutzt werden soll, ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

* 1. Natur- und Landschaftsschutz

Der Landschaftsplan Weilerswist des Kreises Euskirchen stellt den 53. Änderungsbereich als „Flächen, die gemäß rechtswirksamem FNP für eine künftige bauliche Nutzung vorgesehen sind“ mit dem Entwicklungsziel „temporäre Erhaltung“ dar.

Innerhalb des Änderungsbereiches sowie in der unmittelbaren Umgebung bestehen keine Schutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), wie z.B. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Biotopverbundflächen, geschützte oder schutzwürdige Biotope.

Im Änderungsbereich oder der näheren Umgebung wurden bei der Erstellung der nationalen Gebietsliste des Landes Nordrhein-Westfalen auch keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete ausgewiesen.

* 1. Wasserschutz

Innerhalb des Änderungsbereiches der 53. Flächennutzungsplanänderung befinden sich keine Oberflächengewässer oder Quellbereiche. Der Geltungsbereich liegt auch in keinem Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet (HQ 100 und 500).

* 1. Bestehendes Planungsrecht

Für den Änderungsbereich besteht aktuell kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Der Änderungsbereich liegt außerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile und grenzt im Norden an den 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich hier daher nach § 35 BauGB.

# Geplante Änderung

* 1. Ziel und Zweck der Änderung

Mit der geplanten 53. Änderung des Flächennutzungsplans sollen für die Flächen innerhalb des Änderungsbereiches die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Standortsicherung und zur Entwicklung eines bestehenden Betriebes (Betriebserweiterung) geschaffen werden.

* 1. Planinhalte

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Weilerswist stellt den Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Diese soll zukünftig als Gewerbegebiet dargestellt werden.

Der Flächennutzungsplan berücksichtigt bei geplanten Gewerbegebieten die Nachbarschaft von schützenswerten Nutzungen (Wohnen) und stellt für diese Bereiche GE(E) eingeschränkte Gewerbegebiete dar. Für den Änderungsbereich wird die Art der Nutzung GE(E) aufgrund der westlich an das Gewerbebiet Ottenheim angrenzenden Wohnbebauung ebenso übernommen.

# Erschließung

Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz

Die überörtliche Anbindung erfolgt wie bisher über die Dauner Straße nördlich des Änderungsbereichs an die L 210. Durch die nun anstehende Erweiterungsfläche ist nur von einer geringen Zunahme der Verkehrszahlen auszugehen, sodass dies auf den vorliegenden Kreuzungsbereich keine bedeutsamen Änderungen haben wird. Sollte es wider Erwarten hier zu einem Problem kommen, wird die Gemeinde Weilerswist erforderliche Maßnahmen wie z. B. die Einrichtung einer Lichtsignalanlage, in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger und dem zuständigen Straßenverkehrsamt des Kreises Euskirchen vornehmen. Ein Verkehrsproblem mit der L 194 kann ausgeschlossen werden, da diese nicht mehr direkt berührt ist. Die ehemalige Zufahrt des Gewerbegebiets von der Schleidener Straße auf die L 194 (Euskirchener Straße) wurde durch den Neubau der Dauner Straße und den Umbau des Bahnübergangs Schleidener Straße unterbunden.

Die Dauner Straße sowie das Teilstück der Schleidener Straße bis zum Betriebsgrundstück war bereits Bestandteil des Ursprungsplanes Nr. 128 „Gewerbegebiet Ottenheim“. Auf der Grundlage dieser Planung ist seinerzeit die Dauner Straße, hier insbesondere der Einmündungsbereich in die Straßfelder Straße, verkehrsgerecht ausgebaut worden. Die An- und Abfahrten zum Betriebsgrundstück des Antragstellers erfolgen von der Straßfelder Straße (L 210) über die Dauner Straße/Schleidener Straße.

Über die Bahnhaltestelle Weilerswist-Derkum, die in ca. 450 m Entfernung liegt, ist der 53. Änderungsbereich auch an den regionalen öffentlichen Personennahverkehr gut angebunden. Hier fährt die RB 24 stündlich in Richtung Köln und Kall.

Erschließung des Änderungsbereichs

Das Betriebsgrundstück ist derzeit unmittelbar von der Schleidener Straße aus erschlossen. Das Verwaltungsgebäude sowie die zugehörigen Einstellplätze befinden sich auf dem nördlichen Teil des Grundstücks. Die Erschließung des Betriebes ist damit einschließlich der Erweiterungsflächen gesichert.

# Schmutz- und Niederschlagswasser

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser aus dem Bereich des Gewerbegrundstücks wird in den bestehenden Mischwasserkanal in der Schleidener Straße eingeleitet. Der Kanalanschluss wurde bereits hergestellt.

Versickerung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen und von den befestigten Flächen des Betriebsgeländes wird gemäß § 51 a LWG am östlichen Rand des Plangebietes der 40. Flächennutzungsplanänderung, die ebenfalls zum Betriebsgelände gehört, in eine geschlossene Rigolen-Anlage (Dachentwässerung) bzw. in eine offene Versickerungsanlage mit belebter Bodenzone (befestigte Flächen) (Flurstück 126) zur Versickerung geleitet.

# Auswirkungen der Planung

* 1. Schall

Im Plangebiet sind in Anbetracht der aktuellen Nutzungen Schalleinwirkungen durch landwirtschaftliche Tätigkeiten und den angrenzenden Gewerbelärm (z.B. Kfz– Schrottplatz) relevant. Dazu kommt Verkehrslärm durch die westlich gelegene Bahntrasse außerhalb des Gewerbegebietes sowie die sonstige Lärmentwicklung von Bau- und Zugfahrzeugen durch An- und Abtransporte im Rahmen des Lieferverkehrs innerhalb des Gewerbegebietes. Nördlich des Gewerbegebietes befindet sich eine Sport- bzw. Freizeitanlage mit Geräuschemissionen.

Zur Beurteilung der Geräuschsituation wird im weiteren Verfahren eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, die die Auswirkungen der Lärmimmissionen von den in der Umgebung verlaufenen Straßen, Bahnschienen und Gewerbebetrieben auf die im Änderungsbereich vorgesehenen Nutzungen bewertet und Schallschutzmaßnahmen zur Gewährleistung von gesunden Arbeitsverhältnissen vorgibt. Außerdem wird untersucht, ob die von den geplanten Nutzungen ausgehenden Lärmemissionen angrenzende lärmempfindliche Nutzungen negativ beeinflussen.

* 1. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Mit der Realisierung der Planung sind Beeinträchtigungen des Bodens durch großflächige Bebauung und Versiegelung verbunden. Für die Landwirtschaft geeignete Böden gehen verloren.

Um Beeinträchtigungen der Landwirtschaft so weit wie möglich zu vermeiden, wurde die Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen auf das unbedingt notwendige Maß für die betriebliche Erweiterung begrenzt.

Da es sich um eine Betriebserweiterung handelt, sind Alternativstandorte nur in unmittelbarer Nähe des bestehenden Betriebsgeländes logistisch und wirtschaftlich sinnvoll. Geeignete alternative Standorte im Gewerbegebiet Ottenheim bzw. im Ortsteil Ottenheim im Sinne einer Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung sind nicht vorhanden. Für die geplante Änderung des Flächennutzungsplans spricht auch die eigentumsrechtliche Verfügbarkeit, da sich die Fläche bereits im Eigentum des Investors befindet, der die Betriebserweiterung kurzfristig realisieren will.

* 1. Artenschutz

Durch die Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung wird ein Eingriff in die vorhandene Umwelt stattfinden. Um die Auswirkungen der Planung auf geschützte Tiere und Pflanzen einschätzen zu können, wird im Rahmen des Verfahrens eine Artenschutzrechtliche Prüfung erstellt.

* 1. Umweltprüfung

Eine formale Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird im weiteren Verfahren durchgeführt und in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zusammengestellt. Hierbei sollen u. a. die Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die Landschaftspflege untersucht werden, um in der weiteren Planung Berücksichtigung zu finden.