

# Gemeinde Vettweiß

## Begründung zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Ortschaft Kelz



Geobasisdaten © Land NRW (2019)

**Entwicklung eines Neubaugebietes im Bereich „LUXHEIMER WEG“**

**Stand: erneuter Feststellungsbeschluss**

## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil 1. Begründung</b> .....	<b>2</b>
<b>1.0 Anlass und Ziel der 15. Flächennutzungsplanänderung</b> .....	<b>2</b>
<b>2.0 Verfahrensablauf</b> .....	<b>3</b>
<b>3.0 Rahmenbedingungen</b> .....	<b>3</b>
3.1 Räumlicher Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung .....	3
3.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung.....	3
3.3 Flächennutzungsplan.....	4
3.4 Landschaftsplan.....	5
3.5 Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen .....	6
<b>4.0 Inhalte der 15. Flächennutzungsplanänderung</b> .....	<b>6</b>
<b>5.0 Standortalternativen</b> .....	<b>7</b>
<b>6.0 Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung</b> .....	<b>7</b>
6.1 Städtebauliche Auswirkungen.....	7
6.2 Umweltbelange .....	7
<b>7.0 Hinweise</b> .....	<b>7</b>
7.1 Bodendenkmalpflege .....	7
7.2 Erdbebenzonen .....	8
7.3 Kampfmittel.....	8
7.4 Grundwasser .....	8
7.5 Braunkohlenbergbau .....	8
7.6 Bodenverhältnisse .....	10
<b>8.0 Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>10</b>
<b>Teil 2. Umweltbericht</b>	

## Teil 1. Begründung

### 1.0 Anlass und Ziel der 15. Flächennutzungsplanänderung

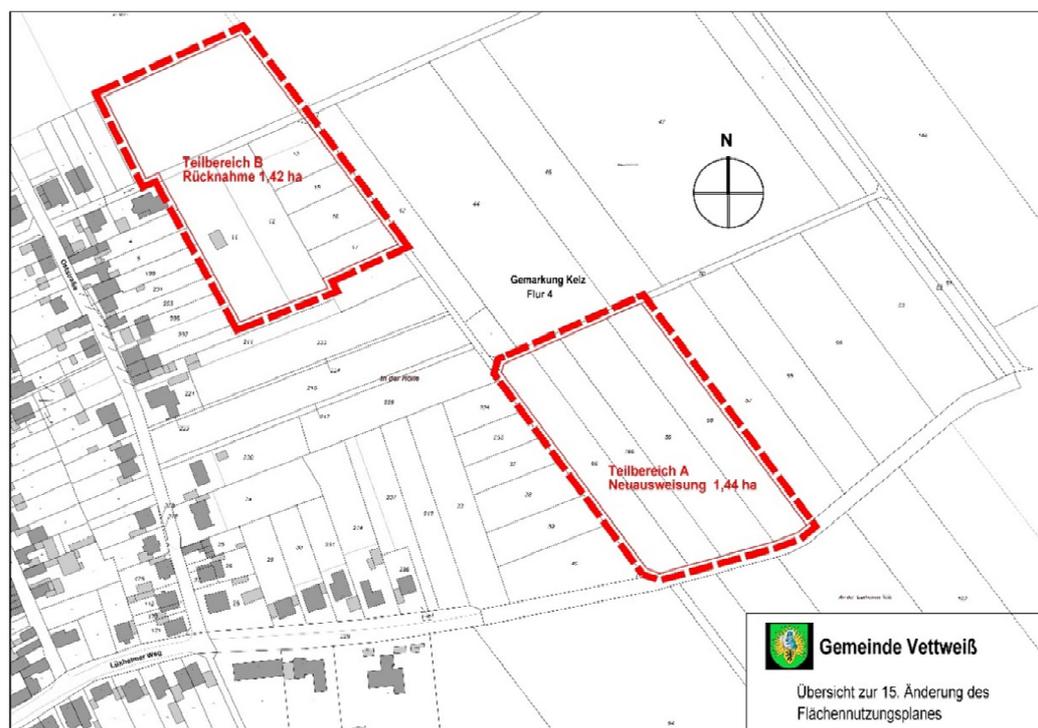
In der Ortschaft Kelz stellt der wirksame Flächennutzungsplan noch größere zusammenhängende Wohnbauflächen am östlichen Ortsrand dar.

Eine Projektentwicklungsgesellschaft aus der Region hat nach umfänglichen Grundstücksverhandlungen in diesem Bereich größere zusammenhängende Flächen generieren können.

Aufgrund dieser Verhandlungen hat sich die Flächenverfügbarkeit gegenüber den Darstellungen des Flächennutzungsplanes verändert. So stehen im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen in Norden nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung. Demgegenüber können Grundstücksflächen im Osten generiert werden.

Für die Flächen im Norden (Teilbereich B) stellt der Flächennutzungsplan Wohnbaufläche (W) und Ortslagen/Ortsrandeingrünung dar; für den Bereich im Osten (Teilbereich A) Fläche für die Landwirtschaft und Ortslagen/Ortsrandeingrünung.

Mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 1 BauGB gewährleistet und die Belange der Landwirtschaft im Sinne eines Flächentauschs berücksichtigt werden.



Übersicht zu den Änderungsbereichen

## 2.0 Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Vettweiß hat in seiner Sitzung am 22.02.2018 den Beschluss zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.11.2018 bis einschließlich 19.12.2018.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 15.11.2018.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 22.07.2019 bis zum 22.08.2019 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 16.07.2019 an der Planung beteiligt.

Der Feststellungsbeschluss zur 15. Flächennutzungsplanänderung wurde am 25.09.2019 vom Rat der Gemeinde Vettweiß gefasst.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens hat die Bezirksregierung Köln auf Aspekte hingewiesen, die einen erneuten Feststellungsbeschluss erforderlich machen.

Der erneute Feststellungsbeschluss zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde - unter Aufhebung des Beschlusses vom 25.09.2019 - am 17.12.2019 durch den Rat der Gemeinde Vettweiß gefasst.

## 3.0 Rahmenbedingungen

### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

Die 15. Flächennutzungsplanänderung umfasst den **Teilbereich A** und **Teilbereich B** am östlichen Ortsrand der Ortschaft Kelz.

Beide Teilbereiche liegen am östlichen Ortsrand von Kelz in einem räumlichen Zusammenhang.

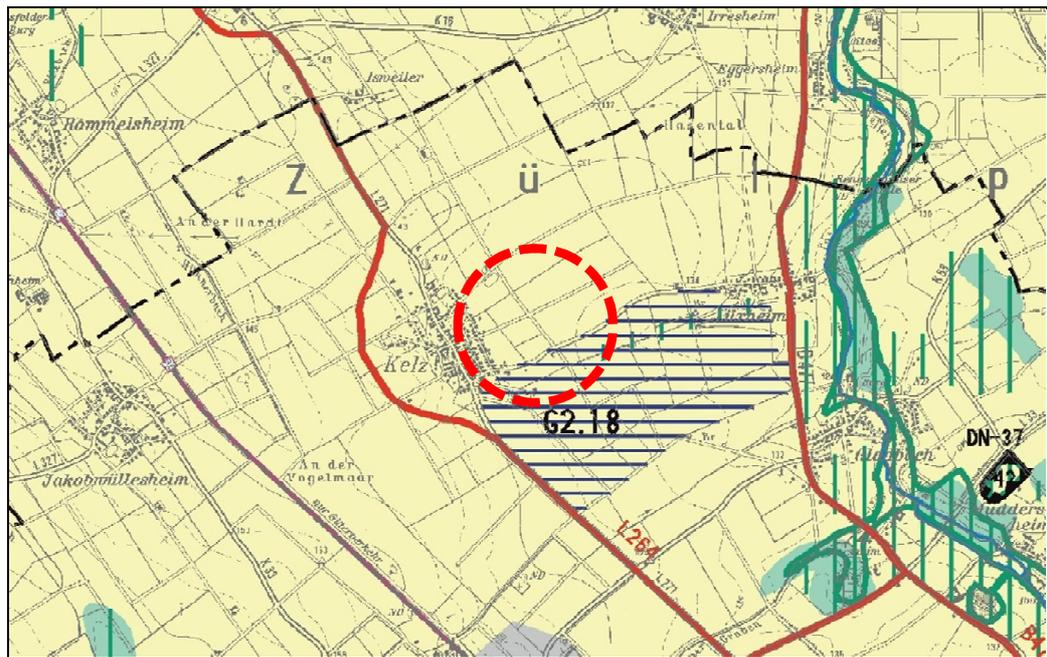
Der **Teilbereich A** liegt nördlich des LUXHEIMER Weges bzw. der weiterführenden Wirtschaftswegeparzelle und umfasst die Flurstücke Gemarkung Kelz, Flur 4, Flurstück 60, 186, 58 und 59 mit einer Fläche von ca. 1,44 ha. Die Flächen sind intensiv landwirtschaftlich (Ackerland) genutzt.

Der **Teilbereich B** erstreckt sich beidseitig der Ursulinenstraße und umfasst die Flurstücke Gemarkung Kelz, Flur 3, Nr. 100, 110, 70, 71, 72, 73, 74, 75 und sowie Flur 4, Nr. 11, 12, 13, 15, 16 und 17 mit einer Fläche von ca. 1,42 ha. Die Flächen sind gemischt genutzt (Gartenland, Landwirtschaft).

### 3.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (GEP Region Aachen), aus dem Jahr 2003 stellt für den Ort Kelz „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dar.

Das Wasserschutzgebiet Vettweiß-LUXHEIM, Wasserschutzzone IIIa grenzt im Süden an.



Auszug Regionalplan, Ortslage Vettweiß © Bezirksregierung Köln

Wohnplätze/Gemeindeteile mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2.000 Einwohnern, werden im Regionalplan nicht als Siedlungsbereiche dargestellt.

Der Umfang der Baugebietsausweisung soll an dem Bedarf der in diesen Ortschaften ansässigen Bevölkerung (natürliche Bevölkerungsentwicklung, Belegungsdichte) orientiert werden.

Die landesplanerische Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) wurde mit Schreiben vom 08.03.2018 bei der Bezirksregierung Köln gestellt.

Die Anpassung der 15. FNP-Änderung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurde mit Schreiben vom 15. Mai 2018 (Eingang 04. Juni 2018) bestätigt.

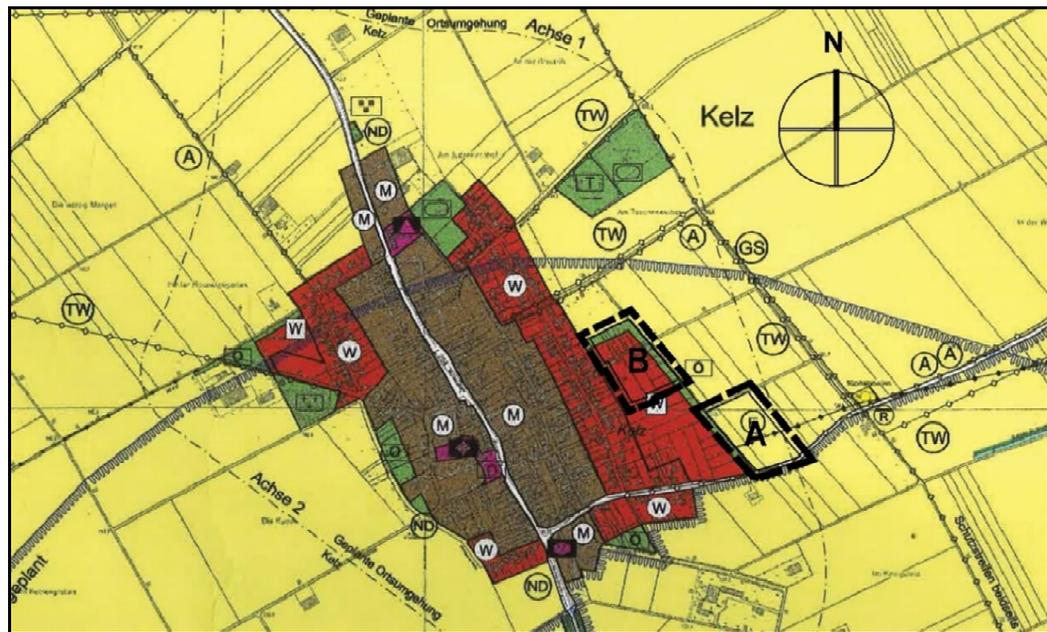
### 3.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan weist für den **Teilbereich A** Fläche für die Landwirtschaft aus. Für den **Teilbereich B** ist Wohnbaufläche -W- dargestellt.

In beiden Teilbereichen ist zudem eine Ortslagen/Ortsrandeingrünung dargestellt. Im **Teilbereich B** im Norden und Osten und im **Teilbereich A** im Westen.

Über diesen **Teilbereich A** verläuft zudem eine 35 kV Freileitung, die nachrichtlich dargestellt ist.

Sowohl westlich als auch östlich von Kelz sind mögliche Achsen für eine Ortsumgehung Kelz (Achse 1 im Westen und Achse 2 im Osten) aufgenommen, wobei inzwischen die Umsetzung im Westen vorgesehen ist.

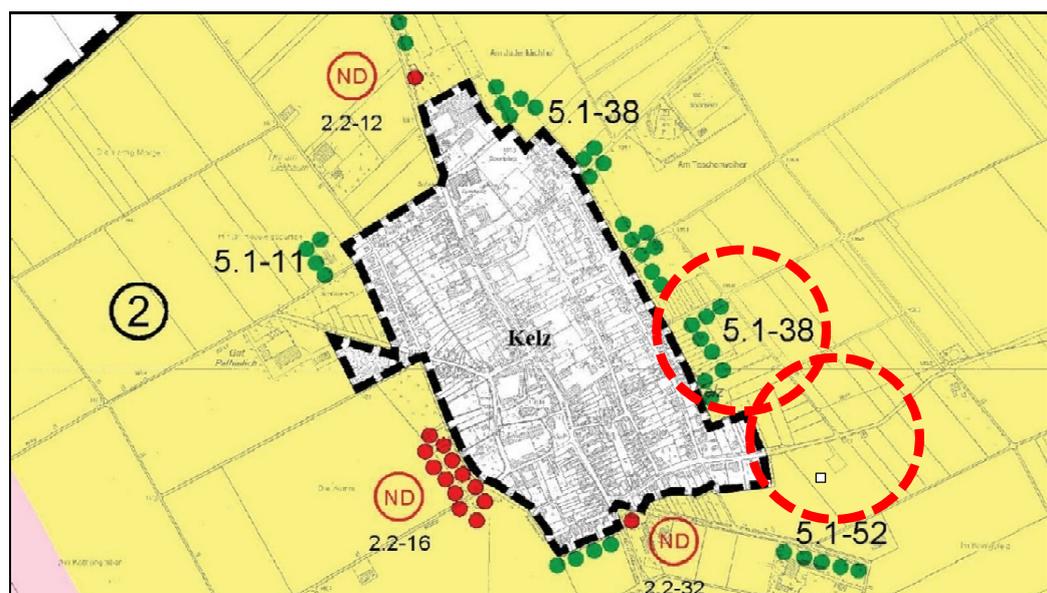


Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Ortslage Vettweiß

### 3.4 Landschaftsplan

Gemäß Landschaftsplan 1 „Vettweiß“ des Kreises Düren liegen beide Bereiche außerhalb von Landschaftsschutzgebieten. Die Flächen sind mit der Ordnungszahl 2 „Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen“ versehen.

Für den **Teilbereich B** ist zudem die Entwicklungs- und Pflegemaßnahme 5.1-38: „Als Orts-eingrünung von Kelz sind Baumgruppen mindestens 3 Hochstämme und Baumreihen (Hochstämme; Stieleiche, Ulme, Linde, Hainbuche, Esskastanie, Walnuss, Vogelkirsche) zu pflanzen; Bei der Verwendung von Ulmen sind nur gegen die Ulmenkrankheit resistente Klone zu verwenden (niederländische "Proefstation Baarn") z.B. Ulmus hollandica „Groeneveld“, -„Commelin“ festgesetzt.



Auszug aus dem Landschaftsplan 1, Vettweiß, 2. Änderung © Kreis Düren

### 3.5 Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen

Gemäß § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes (**Teilbereich A**) sollen landwirtschaftliche Flächen **und Ortslagen/Ortsrandeingrünung** in einem Umfang von rd. 1,44 ha als Wohnbaufläche (W) dargestellt werden.

Demgegenüber sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Vettweiß Wohnbauflächen im Bereich Ursulinenstraße dargestellt, die für eine bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung stehen. An dieser Stelle sollen Flächen in einem Umfang von rd. 1,42 ha zurückgenommen werden (**Teilbereich B**).

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen für den örtlichen Bedarf von Kelz. Der Teilbereich **A** zeichnet sich durch die gute Erreichbarkeit über das örtliche und noch auszubauende Wegenetz und die Flächenverfügbarkeit aus.

Im Innenbereich von Kelz stehen keine Flächenpotentiale für eine **Nachverdichtung** zur Verfügung. Noch freie Baugrundstücke stehen nicht zum Verkauf bzw. werden für die nachfolgende Generation vorgehalten.

Auch eine **Wiedernutzbarmachung** von brachliegenden Flächen kommt im gesamten Gemeindegebiet nicht in Betracht, da keine vorhanden sind.

Mit der geplanten Flächennutzungsplanänderung kommt die Gemeinde ihrer Aufgabe nach, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 1 BauGB zu gewährleisten sowie auch die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen.

### 4.0 Inhalte der 15. Flächennutzungsplanänderung

Geplant ist für den **Teilbereich A** die Änderung der Darstellung von *Fläche für die Landwirtschaft* in *Wohnbaufläche (W)*. Die Darstellung der *Ortslagen/Ortsrandeingrünung* wird zurückgenommen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Kelz Ke-3 „Lüxheimer Weg“, parallel zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung, wurde eine entsprechende Ortsrandeingrünung am nördlichen und östlichen Rand festgesetzt.

Die mögliche Trasse für eine Ortsumgehung (Achse 1) im **Teilbereich A** kommt nicht mehr in Betracht. Die Umsetzung der Ortsumgehung ist westlich von Kelz (Achse 2) geplant. Auch dies wird bei der generellen Überarbeitung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

Die 35 kV-Freileitung wird im Zuge der Realisierung unterirdisch verlegt werden.

Innerhalb des **Teilbereiches B** werden *Wohnbauflächen (W)* in gleichem Umfang zurückgenommen und zukünftig als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt.

Ebenfalls zurückgenommen wird die Darstellung der Ortslagen/Ortsrandeingrünung. Diese Darstellung wurde bisher nicht umgesetzt. Im Rahmen der generellen Überarbeitung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Vettweiß (Aufstellungsbeschluss vom 11.07.2019) ist eine solche Darstellung auch nicht mehr vorgesehen.

## 5.0 Standortalternativen

Die Flächen grenzen an den Siedlungsbereich von Kelz an. Mit der Entwicklung des Baugebietes „Lüxheimer Weg“ kann ein zusammenhängendes Baugebiet für den örtlichen Bedarf von Kelz geschaffen werden. Ein Großteil der Flächen ist bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Flächen einschließlich der Teilfläche A stehen für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung.

Die Darstellung der Wohnbauflächen stellt eine Abrundung bzw. Ergänzung des bestehenden Siedlungsbereichs von Kelz dar. Standortalternativen sind nicht vorhanden.

## 6.0 Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

### 6.1 Städtebauliche Auswirkungen

Im Rahmen der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Flächentausch angestrebt, indem eine *Wohnbaufläche* zukünftig als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt wird. Im Gegenzug sollen in räumlicher Nähe *Flächen für die Landwirtschaft* für eine Wohnbaulandentwicklung herangezogen werden.

Insgesamt führt die geplante Wohnbauentwicklung in Kelz zu einer langfristigen wirtschaftlichen Infrastrukturauslastung und einer Stärkung des gesamten Ortsteils.

Durch das geplante Wohngebiet wird sich das Verkehrsaufkommen auf den angrenzenden Straßen erhöhen. Aufgrund der ermittelten Belastungszahlen von ca. 70 zusätzlichen Fahrten in der Spitzenstunde ist davon auszugehen, dass der nach der Fertigstellung des geplanten Wohngebietes auftretende Verkehr über die bestehenden Straßen und die L 264 verträglich abgewickelt werden kann. Die das Plangebiet umgebenden Wege bleiben erhalten. Dadurch wird die Möglichkeit der Naherholung für Anwohner nicht erheblich eingeschränkt.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft erarbeitet und rechtswirksam festgesetzt.

### 6.2 Umweltbelange

Die detaillierten Auswirkungen auf die Umwelt werden im Rahmen des gemäß § 2a BauGB erarbeiteten Umweltberichtes beschrieben und bewertet. Dieser ist gesonderter Teil der Begründung (Ginster, Landschaft + Umwelt, Meckenheim, April 2019).

## 7.0 Hinweise

In den Bebauungsplan Kelz Ke-3 „Lüxheimer Weg“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, werden u.a. nachstehende Hinweise aufgenommen:

### 7.1 Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425 / 9039-0, Fax: 02425 / 9039-199, unverzüglich zu informieren.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.“

## 7.2 Erdbebenzonen

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse S (S = Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung. Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

### Bemerkung:

DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

## 7.3 Kampfmittel

Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle / Feuerwehr oder direkt der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

Erfolgen zukünftig Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. beachten Sie bitte das beigefügte „Merkblatt für Baugrundeingriffe“.

## 7.4 Grundwasser

Im Bereich des Plangebietes treten flurnahe Grundwasserstände auf, d.h. weniger als ca. 2 m unter Geländeoberkante.

Bereits bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garage, etc.) sind bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen vorzunehmen. Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgen. Weiterhin dürfen keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

## 7.5 Braunkohlenbergbau

Das Plangebiet ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungs-/Vorhabengebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

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. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.



## 7.6 Bodenverhältnisse

Das gesamte Plangebiet ist gemäß der Talauenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt 5304, als Talaue ausgewiesen. In den anstehenden Aueböden können örtliche Torfe und humose Schichten eingelagert sein.

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.

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.

## 8.0 Rechtsgrundlagen

Dem Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes liegen folgende Rechtsvorschriften zu Grunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1075)