

BEGRÜNDUNG

**Zur 25. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Willy-Brandt-Ring / Dommerswinkel / Am Sägewerk“**



Stadt Würselen – Ortslage Broichweiden

Juni 2025

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung

INHALT

1	EINLEITUNG.....	1
1.1	Planungserfordernis.....	1
1.2	Planungsziele.....	2
1.3	Planverfahren.....	2
1.4	Beschreibung des Plangebiets.....	2
1.5	Standortalternativen.....	3
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	6
2.1	Regionalplan.....	6
2.2	Flächennutzungsplan.....	7
2.3	Naturschutzfachliche Schutzgebiete.....	8
2.4	Wasser-, Hochwasser- und Starkregenschutz.....	10
3	DARSTELLUNGEN.....	10
3.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	10
3.2	Art der baulichen Nutzung.....	10
3.3	Grünflächen.....	10
4	PLANDATEN.....	11
5	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	11
5.1	Umweltprüfung.....	11
5.2	Artenschutz.....	11
5.3	Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen.....	12
6	REFERENZLISTE DER QUELLEN.....	13

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

Im Südwesten der Würselener Ortschaft Broichweiden ist das Unternehmen Gebr. Eigelshoven GmbH & Co. KG ansässig. Das Unternehmen startete 1887 als traditionelle Holzschuhherstellung und entwickelte sich über Jahrzehnte zu einem Holzwirtschaftsunternehmen mit über 100 Mitarbeitenden (Gebr. Eigelshoven, 2024). Nach einem Brand im August 2000 mussten die seit längerem angedachten Modernisierungs- und Erweiterungsabsichten umso dringender vorangetrieben werden. Mit dem Ziel, den Betrieb und die Arbeitsplätze zu erhalten, wurde im Jahr 2001 der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 170 gefasst, der eine nördliche Erweiterung und Modernisierung des Betriebs ermöglichte. Mit der Erweiterung des Betriebsgeländes sowie der Modernisierung konnte das Unternehmen weiterwachsen. Heute verarbeitet der Betrieb ca. 200.000 Festmeter Rundholz jährlich und exportiert unter anderem seine Produkte nach Amerika, Afrika und Australien (Gebr. Eigelshoven, 2024). Im Ergebnis ist das bestehende Betriebsgelände bereits intensiv genutzt.

Aufgrund seiner klimafreundlichen Eigenschaften besteht eine wachsende Nachfrage nach Holzprodukten. Darüber hinaus ist mit dem Baurechtsmodernisierungsgesetz *„ein Schritt unternommen worden, um das Bauen mit Holz in Nordrhein-Westfalen zu erleichtern und zukunftsfähig zu machen“* (BMWSB, 2024). Konkret ermöglicht das neue Gesetz *„die Verwendung des nachwachsenden Rohstoffs künftig auch bei Gebäuden bis zu 22 Metern Höhe. Somit können künftig Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 5 als Holzgebäude ausgeführt werden“* (vgl. ebd.). Infolgedessen ist davon auszugehen, dass die Auslastung des Betriebs künftig weiter gesichert ist.

Vor dem Hintergrund der vorstehenden Entwicklungen und der gegenwärtigen intensiven Auslastung strebt der Betreiber an, das Gelände zu erweitern, um auf diese Weise eine Optimierung der Betriebsabläufe herbeizuführen. Künftig sollen Nutzungen mit zusammenhängenden Abläufen möglichst nebeneinander verortet werden. Beispielsweise soll eine Verlagerung des Verladeplatzes und des Heizsystems die räumliche Enge entschärfen, die Arbeitsabläufe verkürzen und optimieren sowie Lärminderungen ermöglichen. Durch die unmittelbare räumliche Nähe der aufeinanderfolgenden Arbeitsschritte – Trocknen des Holzes, Weiterverarbeitung und Verladung der Ware – wird das Verkehrsaufkommen auf dem Gelände reduziert und es entstehen neue Synergien, ohne andere Arbeitsprozesse des Unternehmens zu behindern. Für einen effizienten Arbeitsablauf müssen die Erweiterungsflächen unmittelbar an das bestehende Betriebsgelände anschließen. Hierfür eignet sich besonders eine nordwestliche Erweiterung des Betriebes auf die derzeit ungenutzten Flächen der Flurstücke 212, 154 und 35.

Zugleich bietet die geplante Erweiterung das Potential zur Lösung der bestehenden Unstimmigkeiten in der Nachbarschaft. Auf Eigeninitiative des Betreibers, aber auch durch die Bezirksregierung Köln, haben bereits umfangreiche schalltechnische Untersuchungen stattgefunden. Weitere Untersuchungen befinden sich in der Bearbeitung. Weder die bereits vorliegenden Ergebnisse noch die Zwischenergebnisse, liefern Hinweise darauf, dass die aus immissionsschutzrechtlicher Sicht einzuhaltenden Maximalwerte überschritten werden. Im Sinne des größtmöglichen Nachbarschutzes sollen dennoch weitere Maßnahmen ergriffen werden.

Derzeit wird das Holz im Nordosten des Plangebietes gesägt, von hier zur Trocknung und Weiterverarbeitung im Nordwesten transportiert und schließlich zur Verladung im Südosten des Betriebsgeländes zurückbefördert. Insofern führt der Rücktransport zur Verladung dazu, dass große Teile der Wegstrecke vor dem Abtransport der Waren mehrfach befahren werden müssen. Künftig soll die Verladung vom Südosten in den Nordwesten des Betriebsgeländes verlagert werden. Auf diese Weise ist eine mehrfache Befahrung nicht mehr erforderlich und es kommt zu einer maßgeblichen

Reduzierung der von der Anwohnerschaft als störend empfundenen Gabelstaplerverkehre sowie der hiermit verbundenen Rangierbewegungen.

Zu den beabsichtigten Maßnahmen gehören darüber hinaus ein rund fünf Meter hoher Wall um den Bereich der geplanten Erweiterung sowie die Verlagerung eines bereits genehmigten Heizsystems. Die Verlagerung in das Erweiterungsgebiet ermöglicht durch einen größeren Speicher sowie die effizientere Nutzung der Biomasse geringere Lieferverkehre. Moderne Dämmtechniken des Heizsystems und die Abschirmung durch den geplanten Wall tragen ebenfalls zur Reduzierung der Schallemissionen bei.

Gemäß dem bestehenden Planungsrecht ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht möglich, da die Darstellungen des Flächennutzungsplanes entgegenstehen und für den Großteil der Flächen kein Bebauungsplan besteht. In diesem Zusammenhang ist die Umsetzung des Vorhabens an die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes gebunden. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2 Planungsziele

Das Ziel der Planung ist zunächst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Betriebserweiterung des Holzverarbeitungsbetriebes durch die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Weitere wesentliche Planungsziele bestehen in der Optimierung der Betriebsabläufe und der Bereitstellung von Arbeitsplätzen sowie in der Stärkung der lokalen Wirtschaft, mit einer Bestandssicherung der vorhandenen Betriebe Gottfried Pütz KG und Gebr. Eigelshoven GmbH & Co. KG.

1.3 Planverfahren

Um das Verfahren zu beschleunigen, sollen die Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 231 im Parallelverfahren erfolgen. Ferner wird beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren im Normalverfahren mit frühzeitiger Beteiligung und Veröffentlichung sowie der Erstellung eines Umweltberichts durchzuführen.

1.4 Beschreibung des Plangebiets



Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs – gelbe Linie (Land NRW, 2024)

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Südwesten der Ortschaft Broichweiden und umfasst die Gemarkung Broichweiden, Flur 6, mit den Flurstücken 35, 154 und 212 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 240. Hiermit umfasst der Geltungsbereich eine ca. 1,2 ha große Fläche.

Derzeit unterliegt die Fläche einer überwiegenden Nutzung als Grünland. Die nordöstlichen Teilflächen sind von einer Hecke eingefasst und mit mittelalten Bäumen bestanden. In der nordwestlichen Ecke befindet sich ein Zeltbau, der vom bisherigen Eigentümer der Fläche als Lager genutzt wurde.

Im Umfeld befinden sich unterschiedliche Nutzungen. Im Südosten grenzt das bestehende Betriebsgelände des verfahrensgegenständlichen Unternehmens an, das mit Hallen, Verwaltungsgebäuden, Lager- und Verkehrsflächen bebaut ist. Im Norden und Nordwesten grenzen die Straße Dommerswinkel und Am Sägewerk an das Plangebiet an. Dahinter befindet sich ein dichtes Mosaik aus Grünland, Ackerflächen, Gehölzen und Wohnbebauung. Die südwestliche Grenze des Plangebiets verläuft entlang des Willy-Brandt-Rings, dessen Bankette mit Baumreihen bestanden und abschnittsweise wallartig ausgeformt sind. Jenseits davon finden sich vereinzelte, von der freien Feldflur losgelöste Ackerflächen sowie die Siedlungsstrukturen des Ortsteils Dobach. Östlich grenzt das Plangebiet an die Hauptstraße, die von Wohn- sowie gewerblicher Nutzung geprägt ist.

Das Plangebiet liegt an der Kreuzung von Hauptstraße und Willy-Brandt-Ring. Die verkehrliche Erschließung erfolgt im Süden über den Willy-Brandt-Ring sowie im Osten über die Hauptstraße. Eine weitere Zufahrt besteht im Nordwesten über die Straße „Am Sägewerk“, wird jedoch derzeit im laufenden Betriebsablauf nicht genutzt. Es besteht eine direkte Anbindung an das südöstlich gelegene Gewerbegebiet „Aachener Kreuz“ sowie eine überregionale Verkehrsanbindung über die nahegelegene Autobahnkreuzung „Aachener Kreuz“.

1.5 Standortalternativen

Zur Umsetzung der Planungsziele bietet sich eine Erweiterung am bestehenden Standort aus unterschiedlichen Gründen besonders an. An diesem Standort sind bereits umfangreiche Betriebsanlagen vorhanden. Durch einen zusätzlichen Teilstandort an anderer Stelle würden Transportwege verlängert, Emissionen sowie Immissionen verstärkt und der Betrieb würde verlangsamt werden. Den Betriebsstandort vollständig zu verlagern wäre zwar grundsätzlich möglich, dies würde jedoch mit hoher Wahrscheinlichkeit dazu führen, dass Eingriffe, die am aktuellen Standort bereits stattgefunden haben, an anderer, ggf. unvorbelasteter Stelle erneut stattfinden müssten. Die vorgenannten Aspekte stünden im Konflikt mit dem Eingriffsvermeidungsgebot. Bei einer Verlagerung könnte zudem nicht ausgeschlossen werden, dass die bereits in Anspruch genommenen Flächen letztendlich brachfallen, wodurch die bestehenden Siedlungsstrukturen der Ortslage beeinträchtigt würden. Somit bietet der unmittelbare Anschluss der Erweiterungsfläche an das bestehende Gelände das größte Potenzial zur Optimierung der Betriebsabläufe und der hiermit verbundenen Reduzierung von Emissionen.

Folglich werden nur solche Flächen in der Betrachtung der Standortalternativen einbezogen, die im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zu dem bestehenden Betriebsgelände stehen.



Abbildung 2: Standortalternativen (eigene Darstellung, VDH Projektmanagement GmbH)

Standortalternativen über den angrenzenden Willy-Brandt-Ring hinaus, ständen sowohl der Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs als auch einem optimalen Betriebsablauf entgegen (vgl. Abbildung 2: Standortalternativen (eigene Darstellung, VDH Projektmanagement GmbH). Zusätzlich wäre dies mit einer nicht erforderlichen Steigerung der betriebsbedingten Emissionen und einem Heranrücken an Wohngebiete verbunden, deren Bewohnerinnen und Bewohner die betriebsbedingten Emissionen bereits heute als besonders störend wahrnehmen.

Eine weitere Alternative bestände in der Erweiterung über die Hauptstraße hinaus (vgl. Abbildung 2: Standortalternativen (eigene Darstellung, VDH Projektmanagement GmbH) Ziffer 2). Dies würde gleichermaßen der Verkehrssicherheit und -leichtigkeit sowie idealen Betriebsabläufen im Wege stehen. Ferner wäre diese Erweiterung mit Eingriffen in einen ökologisch besonders hochwertigen Baumbestand, der einst als Ausgleichsfläche im Zuge der Errichtung der K30 / L23 angelegt wurde, verbunden.

In Richtung Nordosten könnte eine Betriebserweiterung grundsätzlich erfolgen (vgl. Abbildung 2: Standortalternativen (eigene Darstellung, VDH Projektmanagement GmbH), Ziffer 3). Diese wird nachfolgend geprüft.



Abbildung 3: Mögliche Betriebsabläufe am Alternativstandort Nr. 3 (eigene Darstellung VDH Projektmanagement GmbH)

Für die Erweiterung auf die Alternativfläche Nr. 3 müsste eine bestehende, intensiv mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte Wallanlage unterbrochen werden. Zudem könnte bei einer Erweiterung auf diese Flächen die mit der Planung verfolgte Optimierung der Betriebsabläufe nicht erzielt werden, da die neue Verladung nordöstlich der Säge angeordnet werden müsste (vgl. Abbildung 3: Mögliche Betriebsabläufe am Alternativstandort Nr. 3 (eigene Darstellung VDH Projektmanagement GmbH). Somit müssten Gabelstapler die Waren von der westlichen Weiterverarbeitung wieder zurück in Richtung der Säge zur neuen Verladung transportieren. Die zahlreichen Hin- und Rückfahrten stünden der Erfüllung der Planungsziele, insbesondere der Verringerung der Lärmemissionen, entgegen.



Abbildung 4: Vorgesehene Betriebsabläufe des Holzverarbeitungsbetriebes (eigene Darstellung VDH Projektmanagement GmbH)

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte sind die nordwestlich an das bestehende Betriebsgelände anschließenden Flächen gegenüber möglichen Standortalternativen zu bevorzugen (vgl. Abbildung 4: Vorgesehene Betriebsabläufe des Holzverarbeitungsbetriebes (eigene Darstellung VDH Projektmanagement GmbH). Sie ermöglichen besonders einen optimierten Betriebsablauf, da sich die Flächen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang befinden. Zudem bieten neu entstehende Synergien der aufeinanderfolgenden Arbeitsschritte die Möglichkeit, die Emissionen erheblich zu mindern. Der nordwestliche Verladeplatz könnte unmittelbar an die Veredelungsstätten (Trocknung, Weiterverarbeitung) angeschlossen werden, sodass die bislang notwendigen Mehrverkehre entlang des Willy-Brand-Rings und die hierdurch entstehenden Emissionen maßgeblich reduziert werden können. Insofern wird eine Erweiterung des Holzverarbeitungsbetriebes gen Nordwesten angestrebt.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionalplan

Aktueller Regionalplan

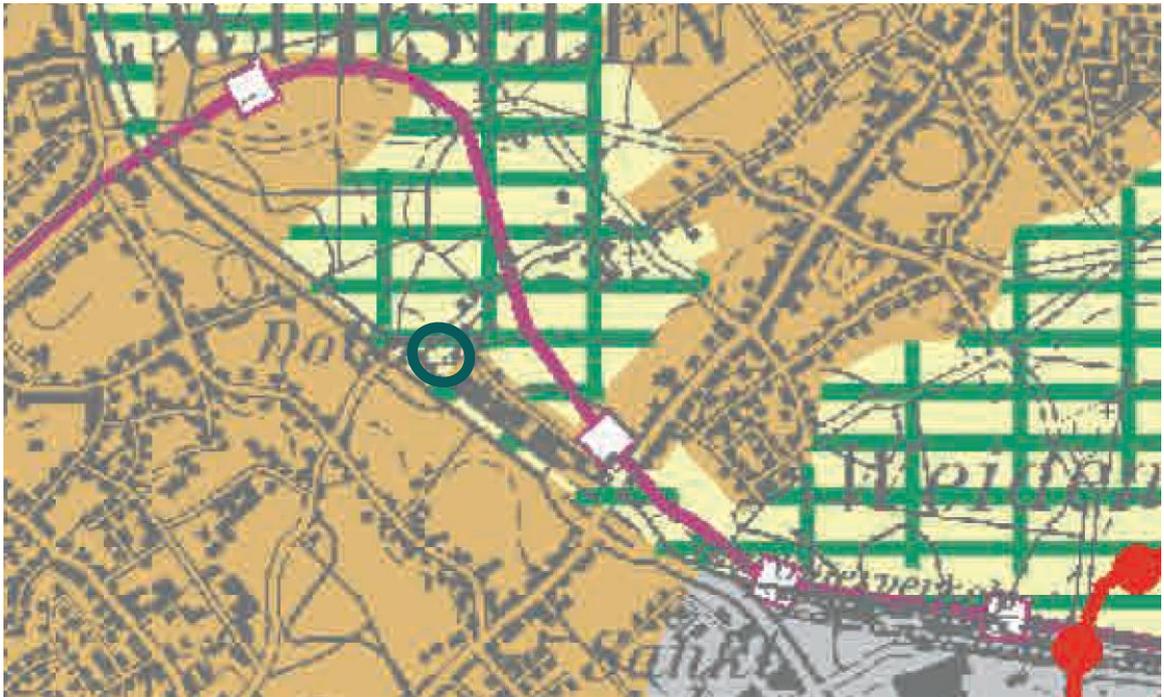


Abbildung 5: RP Region Aachen mit Markierung des räumlichen Geltungsbereichs (grünes Oval), genordet (Bezirksregierung Köln, 2016 a)

Gemäß den Festlegungen des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln im Maßstab 1 : 50.000 befindet sich das Plangebiet im Übergang von einem „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) zu einem „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB). Letztgenannter wird teilweise von einem „Bereich für den Schutz der Natur“ (BSN) überlagert (Bezirksregierung Köln, 2016 a).

Die Abgrenzung zwischen ASB und AFAB erfolgt vorliegend nicht anhand von eindeutigen, städtebaulichen Zäsuren. Jedoch ist erkennbar, dass der ASB nicht bis an die Straße Dommerswinkel herangeführt werden soll. Diesem Umstand wird im Rahmen der vorliegenden Planung durch Darstellung einer „Grünfläche“ Rechnung getragen. Eine Darstellung von Bauflächen bis an der Dommerswinkel wird insofern nicht begründet und es ist von einer Lage im ASB auszugehen.

In den ASB sollen vorwiegend Flächen für den Wohnungsbau und damit verbundene Folgeeinrichtungen, Flächen für zentralörtliche Einrichtungen, Flächen für die sonstigen privaten und öffentlichen Einrichtungen der Bildung und Kultur sowie der sozialen und medizinischen Betreuung und gewerbliche Bauflächen für die Bestandssicherung und Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe und für die Ansiedlung neuer, überwiegend nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe dargestellt bzw. festgesetzt werden. (Bezirksregierung Köln, 2016 b)

Das vorliegende Bauleitplanverfahren dient der Bestandssicherung und Erweiterung eines vorhandenen Gewerbebetriebes. Folglich ist davon auszugehen, dass der aktuelle Regionalplan der Umsetzung des Planvorhabens nicht entgegensteht.

In Aufstellung befindlicher Regionalplan



Abbildung 6: RP Region Aachen mit Markierung des räumlichen Geltungsbereichs (grünes Oval), genordet (Bezirksregierung Köln, 2024)

Der Regionalplan befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Hierin wird der bestehende ASB zurückgenommen und der räumliche Geltungsbereich ist als im AFAB liegend zu erachten. In Folge einer landesplanerischen Anfrage gemäß § 34 LPIG ist jedoch davon auszugehen, dass die Darstellung der Vollziehbarkeit der Planung nicht entgegensteht (vgl. hierzu auch Kapitel Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. der vorliegenden Begründung).

2.2 Flächennutzungsplan

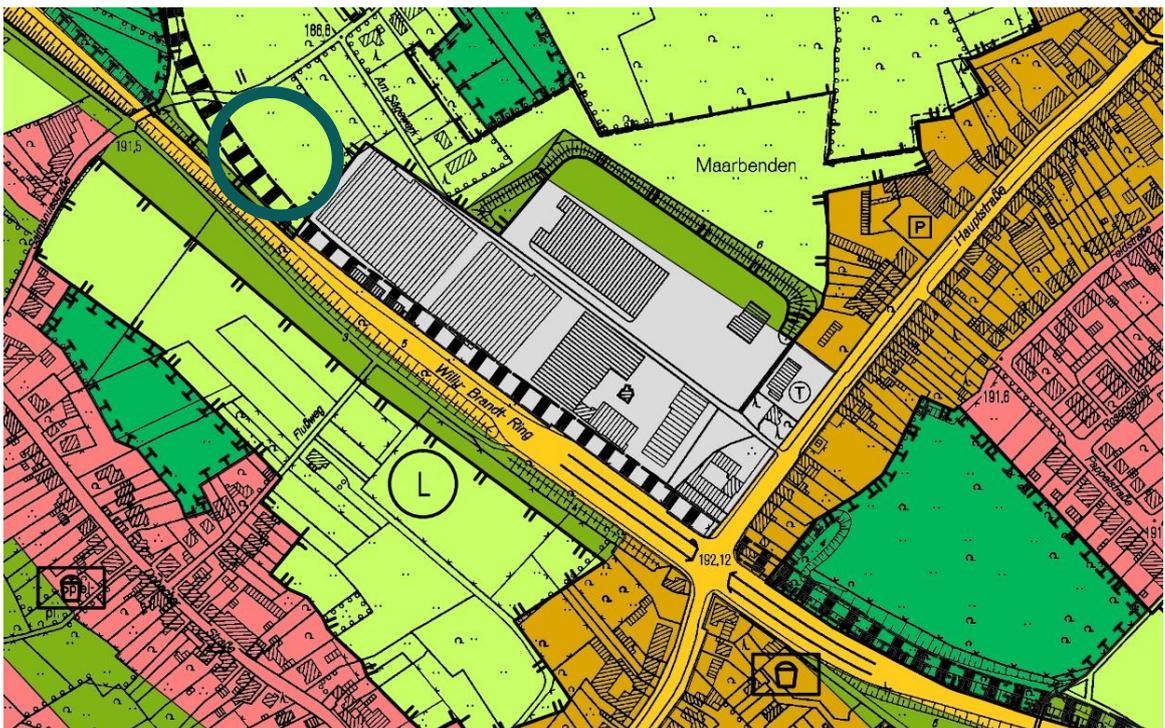


Abbildung 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Würselen mit der Markierung des räumlichen Geltungsbereichs (grünes Oval)

Der bestehende Flächennutzungsplan der Stadt Würselen stellt das Plangebiet als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Um den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, sind die bestehenden Darstellungen zu „Gewerbliche Bauflächen“ zu ändern.

Darüber hinaus wird entlang der südwestlichen Grenze des Plangebietes die „In Aussicht genommene Planung: Bahnanlage“, für die ehemals hier geplante Euregiobahn, dargestellt. Zwischenzeitlich wurde diese Planung jedoch aufgegeben. Würde die Darstellung allein im Plangebiet aufgehoben, stünde dies dem schlüssigen Gesamtkonzept des Flächennutzungsplanes entgegen. Würde die Darstellung im gesamten Flächennutzungsplan aufgehoben, wäre dies mit einem erheblichen Aufwand verbunden, der in keinem sachlichen Zusammenhang mit dem Planungsziel steht und die zeitnahe Umsetzung des geplanten Vorhabens gefährdet. Aus den vorgenannten Gründen wird von einer Aufhebung der Darstellung im vorliegenden Verfahren abgesehen.

Mit Schreiben vom 14. Mai 2025 wurde bei der Bezirksregierung Köln eine landesplanerische Anfrage gemäß § 34 LPlG gestellt. Auf dieser Grundlage sollte überprüft werden, ob die geplante Flächennutzungsplanänderung an die Landes- und Regionalplanung angepasst ist.

Mit Schreiben vom 15. Mai 2025 hat die Bezirksregierung Köln mitgeteilt, dass der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung im zweiten Entwurf zur Neuauflistung des Regionalplans Köln als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) dargestellt wird. Mit Urteil vom 21.03.2024 (Az.: 11 D 133/20.NE) habe das OVG NRW unter anderem die ausnahmsweise Zulässigkeit der Erweiterung vorhandener Betriebsstandorte im Freiraum für unwirksam erklärt. Dementsprechend sei das Vorhaben nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst. Jedoch habe die Landesregierung Nordrhein-Westfalen am 14. März 2025 beschlossen, den Landesentwicklungsplan zu ändern. Im Entwurf zur 3. Änderung des LEP seien einige der zuletzt für unwirksam erklärten Ausnahmen wieder enthalten.

Konkret wird in der Synopse zur 3. Änderung des LEP unter anderem festgelegt, dass Bauflächen und Baugebiete im regionalplanerisch festgelegten Freiraum dargestellt und festgesetzt werden können, wenn es sich um angemessene Erweiterungen vorhandener Betriebsstandorte handelt. Diese Voraussetzungen werden vorliegend erfüllt. Folglich ist davon auszugehen, dass die geplante Flächennutzungsplanänderung unter Berücksichtigung der 3. Änderung des LEP an die Landes- und Regionalplanung angepasst ist. Vorbehaltlich eines üblichen Verfahrensablaufes ist darüber hinaus davon auszugehen, dass die 3. Änderung des LEP noch vor dem abschließenden Beschluss des vorliegenden Verfahrens seine Wirksamkeit entfalten wird.

2.3 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 Biotope (§ 30 BNatSchG) und Natura-2000-Gebiete (§§ 31 bis 36 BNatSchG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben auf eine mögliche 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 Kreise und kreisfreien Städte festgesetzt (vgl. § 7 LNatSchG). Das Plangebiet wird vom Landschaftsplan I „Herzogenrath / Würselen“ erfasst. Dieser setzt für die verfahrensgegenständlichen Flächen das Landschaftsschutzgebiet 2.2-7 „Grünland mit Gehölzbestand um die Ortslagen Linden-Neusen und Weiden“ fest.

Mit Schreiben vom 7. Februar 2025 wurde von Seiten der unteren Naturschutzbehörde (uNB) der StädteRegion Aachen mitgeteilt, dass die geplanten Maßnahmen gemäß dieser Schutzgebietsausweisung verboten sind. Gemäß Landesnaturschutzgesetz NRW treten bei der Änderung eines Flächennutzungsplanes der Schutzgebietsausweisung widersprechende Darstellungen des Landschaftsplanes allerdings mit dem Inkrafttreten der entsprechenden Bebauungsplanung zurück, wenn die uNB nicht widerspricht. Die uNB wird der geplanten FNP-Änderung unter folgenden Voraussetzungen nicht widersprechen:

- Der an der Nordostseite des Plangebietes vorhandene Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten
- Die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sind nach Art und Umfang vollständig zu kompensieren
- Mögliche Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten sind zu vermeiden. Falls dies nicht vollkommen möglich, ist der entsprechenden Art (hier voraussichtlich v.a. Steinkauz) ein ausreichend dimensionierter Ersatz-Lebensraum zur Verfügung zu stellen
- Der dauerhafte Erhalt der Kompensations- bzw. Ersatzlebensraumflächen in ausreichendem Umfang rechtlich abzusichern (z.B. städtebaulicher Vertrag oder Grundbuch-Eintragung)

Um die vorstehenden Maßgaben zu berücksichtigen, können im nachgelagerten Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen getroffen werden. Artenschutzrechtliche Belange wurden im nachgelagerten Verfahren bereits untersucht. Demnach können die von der uNB vorgetragenen Belange berücksichtigt werden (vgl. Kapitel 5.2 der vorliegenden Begründung).

Für die 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“ zurückgegriffen (MUNV NRW, 2023 b). Demnach besteht eine Überlagerung mit dem Verbundkorridor VB-K-5102-015 „Ortsrandlagen zwischen Weiden und Broicher Siedlung“. Das Schutzziel besteht im Erhalt und der Entwicklung der reich mit Obstwiesen, Streuobstwiesen, Hecken und Gehölzen strukturierten Grünlandflächen der Ortsrandlagen.

Bereits im vorliegenden Flächennutzungsplan werden entlang der zur Landschaft gewandten Ränder der Betriebsflächen „Grünflächen“ dargestellt. Diese sind geeignet, um einen ökologisch hochwertigen Rand zur Landschaft auszubilden, bestehende Bäume zu erhalten und durch weitere Bäume und Sträucher zu ergänzen. Insofern kann den Schutzzwecken des Landschaftsschutzgebietes und des Verbundkorridors grundsätzlich entsprochen werden.

Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand allenfalls in Bezug auf Natura-2000-Gebiete ersichtlich. Beim nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Wurmtal südlich Herzogenrath“, das sich ca. 2,5 km westlich des Plangebietes befindet. „Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Flächennutzungsplänen darzustellende Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO/§ 5 Abs. 2 BauGB und in Bebauungsplänen auszuweisende Baugebiete im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO/§ 9 Abs. 1 BauGB kann bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 m zu den Gebieten in der Regel nicht ausgegangen werden“ (MKULNV NRW, 2016). Somit ist eine direkte Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Zudem lässt das Planvorhaben keine Auswirkungen, wie z. B. eine erhebliche Veränderung der Grundwasserneubildungsrate oder einen erheblichen Schadstoffausstoß, erwarten, die zu der Annahme führen könnten, dass mit einer mittelbaren Beeinträchtigung zu rechnen bzw. der Regeluntersuchungsabstand zu erhöhen sei. Darüber hinaus werden keine Vorhaben mit Barrierewirkung für überfliegende Arten vorbereitet und es bestehen keine Hinweise dafür, dass das Plangebiet von

überfliegenden Arten als Rastplatz genutzt wird. Von einer planbedingten Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten ist insofern nicht auszugehen.

2.4 Wasser-, Hochwasser- und Starkregenschutz

Wasserrechtliche Schutzgebiete ergeben sich aus dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Laut diesem sind Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellen (§ 53 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG), Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) hinsichtlich einer Betroffenheit zu untersuchen.

Auf der Grundlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) werden zudem die Hochwasserrisikokarte, die Hochwassergefahrenkarte und die Starkregengefahrenhinweiskarte in die Betrachtung einbezogen. Hierfür wird auf den „Klimaatlas NRW“ zurückgegriffen (LANUV NRW, 2024).

Eine Überlagerung mit festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutzgebieten oder Heilquellen besteht demnach nicht. Überschwemmungsgebiete sind weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung vorhanden. Die Hochwasserrisikokarte und die Hochwassergefahrenkarte zeigen auf, dass keine Gefahr für eine Betroffenheit durch Hochwasser besteht.

Gemäß der Starkregengefahrenhinweiskarte ist das Plangebiet bei seltenen und extremen Regenergebnissen von Wasseransammlungen betroffen. Diese können eine Höhe von 25 cm bzw. 55 cm erreichen. Da das Plangebiet von Süden nach Norden abfällt, ist mit Fließgeschwindigkeiten von bis zu 2,0 m/s zu rechnen. Darüber hinaus ist in den tiefergelegenen Abschnitten des angrenzenden Willy-Brandt-Rings bei extremen Ereignissen mit Wasserhöhen von bis zu 5,5 m zu rechnen. Eine Auseinandersetzung mit den Belangen des Starkregens erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens.

3 DARSTELLUNGEN

(§ 5 Abs. 2 BauGB)

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist der zeichnerischen Abgrenzung in der Planzeichnung zu entnehmen. In den räumlichen Geltungsbereich wurden die Flächen aufgenommen, die für die Umsetzung des geplanten Vorhabens erforderlich sind.

3.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Teile des Plangebietes sollen der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen und werden daher als „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt.

3.3 Grünflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Entlang der südwestlichen, nordwestlichen und nordöstlichen Grenze der „Gewerblichen Bauflächen“ soll ein mit Bäumen und Sträuchern begrünter Wall errichtet werden. Dieser schirmt die

umliegende Wohnbebauung von den bestehenden und geplanten Betriebsteilen ab und bildet darüber hinaus einen optisch ansprechenden und ökologisch hochwertigen Übergang zur angrenzenden Landschaft aus. Die Randbereiche des Walls sollen für die Zwecke der Niederschlagswasserbeseitigung und nur untergeordnet für Stellplätze genutzt werden.

Um die mit dem begrünten Wall verbundenen Qualitäten bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung abzusichern, werden die entsprechenden Bereiche als „Grünfläche“ dargestellt. Der genaue Zuschnitt der Grünfläche wird im weiteren Verlauf des Verfahrens im Abgleich mit dem nachgelagerten Bebauungsplan überprüft.

4 PLANDATEN

Fläche	Bestand	Planung
Räumlicher Geltungsbereich	1,2 ha	1,2 ha
Gewerbliche Baufläche	0,0 ha	0,6 ha
Grünflächen	0,0 ha	0,6 ha
Flächen für die Landwirtschaft	1,2 ha	0,0 ha

Tabelle 1: Plandaten

5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Umweltprüfung

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden im weiteren Verlauf des Verfahrens in einer Umweltprüfung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die Pflicht zur Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB bleibt hiervon unberührt.

5.2 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Belange wurden fachgutachterlich untersucht (D. Liebert, 2025). Es zeigt sich, dass potenzielle Lebensräume für Fledermäuse und Steinkäuze im Zuge der geplanten Betriebserweiterung verloren gehen. Diese sind durch gezielte Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Für Fledermäuse werden vor der Rodung fünf Ersatzquartiere, z. B. Fledermauskästen, in strukturreichen Bereichen installiert. Der Verlust von Steinkauz-Nahrungshabitaten wird durch die Umwandlung von intensiv genutzter Mähwiesen in extensives Grünland mit Streuobst ersetzt. Die Ersatzflächen werden mit Holz- und Steinhaufen ergänzt, extensiv bewirtschaftet und vogelsicher gestaltet. Darüber hinaus sind die nachfolgenden Maßnahmen zu berücksichtigen.

- Zur Vermeidung von Vogelschlag werden großflächige Glasfassaden auf ein Minimum reduziert und unvermeidbare Glasflächen mit Vogelschutzmaßnahmen versehen
- Lichtbelastungen für nachtaktive Tiere werden durch den Einsatz insekten- und fledermausfreundlicher Leuchtmittel, gerichteter Beleuchtung und Begrenzung der Beleuchtungsdauer minimiert

- Zusätzlich wird das Plangebiet mit einem umlaufenden begrünten Wall aus autochthonen, überwiegend beerentragenden Gehölzen ökologisch aufgewertet

Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Schluss, dass durch die geplanten Maßnahmen das Eintreten von Verbotstatbeständen vermieden werden kann und somit erhebliche Beeinträchtigungen der betroffenen Arten ausgeschlossen sind. Folglich stehen die Belange des Artenschutzes der Vollziehbarkeit der Planung nicht entgegen. Eine abschließende Regelung der Maßnahmen erfolgt auf der nachgelagerten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

5.3 Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB besteht bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen eine Begründungs- und Abwägungspflicht. Durch die Planung kommt es zu einer Inanspruchnahme von tatsächlichen und planungsrechtlich abgesicherten, landwirtschaftlich genutzten Flächen.

In diesem Zusammenhang ist zunächst darauf hinzuweisen, dass sich die vorhandenen Böden sehr hohe Wertzahlen von 70 bis 90 aufweisen (GD NRW, 2018). Demgegenüber findet eine werthaltige Bewirtschaftung in Form von Acker nicht statt. Die Flächen werden vollständig als Grünland genutzt. Darüber hinaus wird die Bewirtschaftung durch die kleinteilige und von der feien Feldflur losgelöste Parzellierung und vorhandene Bäume eingeschränkt.

Demgegenüber sind keine Standortalternativen erkennbar, die für die Umsetzung der Planungsziele besser geeignet wären oder zu geringeren Eingriffen in den Naturhaushalt führen würden. Standortalternativen, bei denen landwirtschaftliche Flächen nicht in Anspruch genommen werden müssen, sind zudem nicht erkennbar (vgl. Kapitel 0 der vorliegenden Begründung).

Aus den vorstehenden Gründen wird der Umsetzung des geplanten Vorhabens ein höheres Gewicht eingeräumt als dem Erhalt der betroffenen, landwirtschaftlichen Flächen.

6 REFERENZLISTE DER QUELLEN

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3.634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3.786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1.802).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 05. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444).

SONSTIGE QUELLEN

- Bezirksregierung Köln. (2016 a). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln. Zeichnerische Darstellung – Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Bezirksregierung Köln. (2016 b). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln. Textliche Darstellung – Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Bezirksregierung Köln. (2024). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln. Zeichnerische Darstellung – Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- BMWSB. (2024). bmwsd.bund.de. Von https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/kurzmeldungen/Webs/BMWSB/DE/2023/06/holzbauinitiative_kurzmeldung.html abgerufen
- GD NRW. (2018). Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1 : 50 000. Krefeld: Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen.
- Gebr. Eigelshoven. (2024). Unternehmen - Holz Eigelshoven. Würselen: Gebr. Eigelshoven GmbH & Co. KG. Abgerufen am 16. Juli 2024 von <https://www.holz-eigelshoven.de/de/unternehmen.html>
- Land NRW. (2024). TIM-online 2.0. Abgerufen am 16. Oktober 2023 von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0): <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/>
- LANUV NRW. (2024). Klimaatlas Nordrhein-Westfalen. Abgerufen am 19. Juli 2023 von Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen: <https://www.klimaatlas.nrw.de/karte-klimaatlas>
- MKULNV NRW. (16. Juni 2016). VV-Habitatschutz. Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz. Düsseldorf: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen.
- MUNV NRW. (2023 b). NRW Umweltdaten vor Ort. Abgerufen am 19. Juli 2023 von Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen: <https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>