

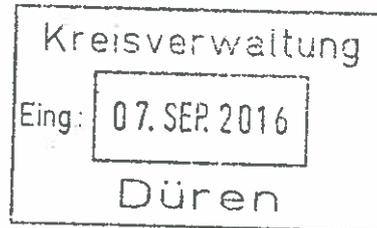


Bezirksregierung Köln, 50606 Köln

Gemeindeverwaltung Kreuzau  
Der Bürgermeister  
Herr Gottstein  
Postfach 1128  
52368 Kreuzau

über

Landrat Düren  
Kreisentwicklung und -straßen  
Frau Lersch  
52348 Düren



Datum: 02. September 2016  
Seite 1 von 4

Aktenzeichen:  
32/62.6 - 1.12.07

Auskunft erteilt:  
Jan-Kristian Flad

jan-kristian.flad@brk.nrw.de  
Zimmer: K730  
Telefon: (0221) 147 - 2381  
Fax: (0221) 147 - 2905

Zeughausstraße 2-10,  
50667 Köln

DB bis Köln Hbf,  
U-Bahn 3,4,5,16,18  
bis Appellhofplatz

Besuchereingang (Hauptforte):  
Zeughausstr. 8

Telefonische Sprechzeiten:  
mo. - do.: 8:30 - 15:00 Uhr

Besuchertag:  
donnerstags: 8:30 - 15:00 Uhr  
(weitere Termine nach  
Vereinbarung)

Landeskasse Düsseldorf:  
Landesbank Hessen-Thüringen  
IBAN:  
DE34 3005 0000 0000 0965 60  
BIC: WELADEDXXX  
Zahlungssavise bitte an  
zentralebuchungsstelle@  
brk.nrw.de

## Bauleitplanung der Gemeinde Kreuzau

**hier: Landesplanerische Anfrage gem. § 34 LPIG NRW**

## Flächennutzungsplan der Gemeinde Kreuzau: Darstellung einer Wohnbaufläche im Ortsteil Kreuzau

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 23.06.2016 stellen Sie die landesplanerische Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz NRW zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kreuzau. Geplant ist die Ausweisung eines neuen Wohnbaugebietes im Zentralort Kreuzau.

Der Regionalplan Köln, Teilabschnitt Aachen stellt für das Plangebiet „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

Die o.a. Änderung des Flächennutzungsplanes ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

### Hinweise:

Im Hinblick auf das später erforderliche Genehmigungsverfahren gemäß § 6 BauGB weist mein Dezernat für Städtebau auf folgende Punkte hin:

Hauptsitz:  
Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln  
Telefon: (0221) 147 - 0  
Fax: (0221) 147 - 3185  
UST-ID-Nr.: DE 812110859

poststelle@brk.nrw.de  
www.bezreg-koeln.nrw.de



Es besteht eine Begründungs- und Abwägungspflicht gemäß § 1a Abs. 2 BauGB bezüglich der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen im Sinne von § 201 BauGB:

**§ 1a BauGB – Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz**

*(2) <sup>1</sup>Mit Grund und Boden soll 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. <sup>2</sup>Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. <sup>3</sup>Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. <sup>4</sup>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.*

In diesem Zusammenhang ist die tatsächlich ausgeübte Nutzung zu betrachten. Im Rahmen der erforderlichen Alternativenprüfung geht es darum, die städtebauliche Notwendigkeit für die Entwicklung der dieser Planung zugrunde liegenden Standortwahl zu begründen. Erst dann kann im Wege der Abwägung die Umwidmungssperrklausel überwunden werden.

Die Verfügbarkeit landwirtschaftlicher Flächen ist für die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe von grundlegender Bedeutung. Deshalb soll die Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden, um Beeinträchtigungen der Landwirtschaft so weit wie möglich zu vermeiden. Die Belange der Landwirtschaft sind in der Abwägung explizit zu berücksichtigen. In der Begründung ist darzulegen, welche Auswirkungen damit verbunden sind, Fläche für die Landwirtschaft zugunsten anderer Nutzungen



unwiederbringlich aufzugeben, und warum die angestrebte Nutzung nicht an anderer Stelle realisiert werden kann. Notwendig ist eine Betrachtung auf der Ebene des Gemeindegebiets und nicht allein auf Ortsteilebene bezogen.

Mein Dezernat für Wasserwirtschaft weist auf folgende Punkte hin:

Der südöstliche Teil des Planbereichs liegt im derzeit durch vorläufige Anordnung vom 17.07.2013 gesicherten Wasserschutzgebiet. Konkret betroffen sind die Flurstücke 316 und 22 (laut Kartenmaterial befindet sich dort ein Bolzplatz). Diese beiden Flurstücke liegen in der Wasserschutzzone III A.

Im nördlichen Bereich entsprechen die Schutzzonengrenzen des geplanten Wasserschutzgebiets denen der derzeit festgesetzten vorläufigen Anordnung.

In der Anlage 1 der vorläufigen Anordnung wurden Regelungen zum vorbeugenden Schutz des Trinkwassers getroffen. Der Abschnitt I enthält Regelungen unter anderem zu Bauleitplanung, baulichen Anlagen und Abwasser. In der Schutzzone III A ist demnach die Darstellung von Flächennutzungsplänen genehmigungspflichtig. Der geplanten Flächennutzungsplanänderung wird zugestimmt, soweit die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung bei der weiteren Gestaltung des Wohnbaugebiets berücksichtigt werden. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist weiterhin eine Genehmigung gemäß Wasserschutzgebietsverordnung erforderlich, die ggf. in der Baugenehmigung konzentriert werden kann. Hierzu ist die obere Wasserbehörde im Genehmigungsverfahren zu beteiligen.



Im Übrigen verweise ich auf die Stellungnahme des Landrats des Kreises Düren (AZ: 61/1 617306/34er/WA Brechen).

Datum: 02. September 2016  
Seite 4 von 4

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jan-Kristian Flad'. The signature is stylized and written in a cursive script.

(Jan-Kristian Flad)

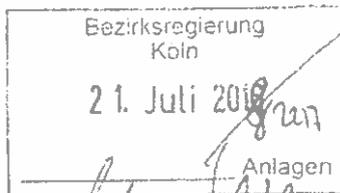
# KREIS DÜREN

... WIR MACHEN DAS!

Briefanschrift: Kreisverwaltung Düren 52348 Düren

An die  
Bezirksregierung Köln  
Dezernat 32  
Zeughausstr. 2-10

50667 Köln



**Der Landrat**

**Kreisentwicklung und -straßen**

Dienstgebäude  
Bismarckstr. 16, Düren  
Auskunft  
Margarete Lersch  
Telefon-Durchwahl  
02421/22-2704  
eMail  
m.lersch@kreis-dueren.de

Zimmer-Nr.  
503 (Haus B)

Fax  
02421/22-2705

Bitte vereinbaren Sie einen Termin!  
Im Übrigen gelten folgende Servicezeiten:  
Mo - Do 8.00 - 16.00 u. Fr 8.00-13.00 Uhr

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom 22/7

Mein Zeichen

61/1 617306/34-er/WA Brechen

Datum

18. Juli 2016

**Bauleitplanung der Gemeinde Kreuzau  
Flächennutzungsplan der Gemeinde Kreuzau: Darstellung einer Wohnbaufläche im  
Ortsteil Kreuzau im Bereich "Auf den Brechen"  
Verfahren nach § 34 LPlG**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 23.06.2016 stellt die Gemeinde Kreuzau eine Anfrage nach § 34 LPlG zur o.g. Bauleitplanung an die Bezirksregierung Köln über den Kreis Düren.

Zur Anfrage nach § 34 LPlG wurden folgende Ämter des Kreises Düren beteiligt:

- Kreisentwicklung und -straßen
- Umweltamt

## Wasserwirtschaft

Die wasserwirtschaftlichen Belange wie z.B. Uferrandstreifen, Niederschlagswasserbeseitigung sind in der nachfolgenden Bauleitplanung zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Wasserverband Eifel-Rur eine hydraulische Untersuchung des Lendersdorfer Mühlenteiches durchführt. Daher ist er frühzeitig zu beteiligen.

## Bodenschutz

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen das o.g. Vorhaben keine Bedenken.

**Bankverbindung:**  
Sparkasse Düren  
IBAN: DE80 3955 0110 0000 3562 12, SWIFT-BIC: SDUEDE33XXX  
Postbank Köln  
IBAN: DE50 3701 0050 0079 1485 03, SWIFT-BIC: PBNKDEFF

**Telefonzentrale:**  
(02421) 220

**Web & Social Media**  
[www.kreis-dueren.de](http://www.kreis-dueren.de)  
[facebook.com/kreisdueren](https://facebook.com/kreisdueren)  
[twitter.com/kreisdueren](https://twitter.com/kreisdueren)

**Paketanschrift:**  
Bismarckstraße 16  
52351 Düren

## **Abgrabungen**

Aus abgrabungsrechtlicher Sicht bestehen gegen das o.g. Vorhaben keine Bedenken.

## **Natur und Landschaft**

Der überwiegende Teil des angefragten Änderungsbereiches betrifft Flächen die im Landschaftsplan 3 (LP) "Kreuzau/Nideggen" mit dem behördenverbindlichen Entwicklungsziel 1 "Erhaltung der Naturraumpotentiale einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen naturnahen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft" und der Festsetzung 2.2-5 Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Voreifel zwischen Wollersheim und Bergheim" ausgewiesen sind. Unmittelbar östlich angrenzend weist der LP 3 gemäß Ziffer 2.1-19 das Naturschutzgebiet (NSG) "Rurtal bei Kreuzau" aus. Der NSG-Bereich ist auch FFH-Gebiet (DE 5104-302 "Ruraue von Obermaubach bis Linnich").

Ob die Planungsabsicht mit den Belangen von Natur und Landschaft in Einklang zu bringen ist, ist nicht dargelegt und aus den vorgelegten Unterlagen nicht erkennbar.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Marga Lersch