

SCHLUSSBEKANNTMACHUNG

**der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Gemeinde Langerwehe „Gewerbegebiet Am Steinchen“, Bereich Langerwehe –
Umwandlung von Gewerblichen Bauflächen, Flächen für die Landwirtschaft und
Grünflächen in Gewerbliche Bauflächen, Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen,
Grünflächen, Flächen für Versorgungsanlagen sowie diverse Sondergebiete**

**Der Rat der Gemeinde Langerwehe hat in seiner Sitzung am 25.02.2016 die
34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Langerwehe beschlossen.
Die Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 Baugesetzbuch der Höheren
Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt worden.
Die Bezirksregierung Köln hat diese Genehmigung am 08.06.2016, Az.: 35.2.11-21-22/16,
erteilt. Die Genehmigung hat folgenden Wortlaut:**

„Genehmigung“

**Gemäß § 6 des Baugesetzbuches (BauGB) genehmige ich die vom Rat der Gemeinde
Langerwehe am 25.02.2016 beschlossene 34. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Gemeinde Langerwehe „Gewerbegebiet Am Steinchen“, Bereich Langerwehe –
Umwandlung von Gewerblichen Bauflächen, Flächen für die Landwirtschaft und
Grünflächen in Gewerbliche Bauflächen, Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen,
Grünflächen, Flächen für Versorgungsanlagen sowie diverse Sondergebiete.**

mit den aufschiebenden Bedingungen,

-die in der Begründung an geeigneter Stelle um eine Begründung der Inanspruchnahme
landwirtschaftlicher Fläche gemäß § 1a Abs. 2 BauGB mit folgendem Wortlaut (entsprechend
der Email der VDH-Projektmanagement GmbH am 03.06.2016 übermittelten Nachtrags) zu
ergänzen:

*Durch die vorliegende Planung kommt es zu einer Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich
genutzter Fläche. Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB bedarf die Notwendigkeit der Umwandlung
bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen einer Begründung. Dabei sollen Ermittlungen zu
den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere
Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten
zählen können.*

*Die Gemeinde Langerwehe strebt im Plangebiet die Entwicklung einer zentrumsnahen und
kleinräumigen Nutzungsmischung an. Die räumliche Verknüpfung von zentrumsnahem
Wohnen, Arbeiten und die Ergänzung der Nahversorgung stehen dabei im Mittelpunkt der
Planung. Die Gemeinde Langerwehe beabsichtigt zur Ergänzung der Nahversorgung die
Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.700 qm. Weiterhin ist
die Ansiedlung eines nicht-großflächigen Getränkemarktes mit maximal 800 qm
Verkaufsfläche vorgesehen. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) der
Gemeinde Langerwehe sind keine geeigneten Flächen zur Ansiedlung mehr vorhanden. Im
Einzelhandelskonzept wird die zur Ansiedlung vorgesehene Fläche als Ergänzungsstandort
ausgewiesen. Da es ausdrückliches Ziel der Gemeinde ist, keinen isolierten
Einzelhandelsstandort zu schaffen, sondern die Nahversorgung mit zentrumsnahen Wohnen
und Arbeiten zu knüpfen, besteht der Bedarf nach einer Plangebietsfläche, die in der Mitte des
Ortskerns liegt, fußläufig gut zu erreichen ist und eine Mindestgröße aufweist.*

*Durch die Lage zwischen B 264 und der Hauptstraße in unmittelbarer Nähe zu vorhandenen
Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten eignet sich das Plangebiet für das Planvorhaben. Der
Flächenbedarf für die angestrebte Nutzung kann nicht gleichwertig an andere Stelle im
Gemeindegebiet Langerwehe abgedeckt werden. Unbebaute Flächen, die keiner*

landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen und den vorgenannten Flächenansprüchen genügen, sind in zentraler Lage der Gemeinde Langerwehe nicht vorhanden. Somit ist die Inanspruchnahme bisheriger landwirtschaftlicher Flächen zur Erfüllung der Planungsziele unumgänglich.

Zwar werden vorliegend bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen, allerdings liegen diese Flächen zum Großteil zwischen bereits bebauten Bereichen und sind in Teilen aufgrund der starken Topografie nur eingeschränkt als landwirtschaftliche Fläche nutzbar. Eine Bewirtschaftung ist in Teilen des Plangebietes bereits heute nur erschwert möglich. Darüber hinaus wurde ein Teilbereich der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen bereits vor der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche oder Grünfläche dargestellt. Die Landwirtschaftskammer (Schreiben vom 20.05.2014, schreiben vom 29.04.2015 und Schreiben vom 21.01.2016) hat im Bauleitplanverfahren darauf hingewiesen, dass vier Landwirte durch die Planung betroffen sind, die Flächen in einem Gesamtumfang von 11,8 ha verlieren. Bedenken gegen die Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen werden seitens der Landwirtschaftskammer jedoch nicht vorgebracht, da die in Rede stehenden landwirtschaftlich genutzten Flächen in Teilen bereits als Gewerbegebiet überplant sind.

-das Kapitel 5 der Begründung „Geplante Darstellung des Flächennutzungsplanes“ um ein Unterkapitel „Grünflächen“ mit folgendem Inhalt (entsprechend der Email der VDH-Projektmanagement GmbH am 03.06.2016 übermittelten Nachtrags) zu ergänzen:

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist ein Teilbereich des Plangebietes als Grünfläche dargestellt. Diese Grünfläche wird im Rahmen der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes teilweise in gewerbliche Bauflächen und teilweise in gemischte Bauflächen umgewandelt, um das Ziel der vorliegenden Bauleitplanung zu erreichen. Die bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen entfallen jedoch nicht ersatzlos, sondern auch im Rahmen der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Teil des Plangebietes als Grünfläche dargestellt. Bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung soll damit sichergestellt werden, dass diese Flächen zukünftig keiner baulichen Nutzung zugeführt werden, sondern als Grünfläche dauerhaft erhalten werden. Durch die Darstellung einer Grünfläche werden eine Eingrünung des Ortsrandes nach Norden und die Abstimmung der geplanten Wohn- und Mischgebiete von der stark befahrenen B 264 gewährleistet. Zudem soll die dargestellte Grünfläche einen Teil des ökologischen Ausgleichs bereitstellen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, im Bebauungsplan E 10, der im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt wird, werden die Flächen entlang der B 264 als öffentliche Grünfläche mit einer überlagernden Anpflanzungsfestsetzung festgesetzt. Die übrigen Teilbereiche der dargestellten Grünfläche werden im Bebauungsplan E 10 als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Somit kann ein Teil des erforderlichen ökologischen Ausgleichs auf den im Flächennutzungsplan als Grünflächen dargestellten Bereichen erbracht werden, wodurch der Bedarf nach externen Ausgleichsflächen deutlich minimiert wird. Die weitere Konkretisierung der im Flächennutzungsplan als Grünflächen dargestellten Bereiche erfolgt demgemäß auf Eben der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Festsetzungen.

**Im Auftrag
gez. Kunstmann**

Anmerkung:

Die Begründung wurde entsprechend dem Vorschlag der Bezirksregierung Köln ergänzt und somit der aufschiebenden Bedingung mit einem Ratsbeschluss am 07.07.2016 nachgekommen.

Der Bereich der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes ist in dem beigefügten Übersichtsplan gekennzeichnet.

Der Flächennutzungsplan, 34. Änderung, nebst Begründung und sonstigen Anlagen liegt auf Dauer bei der Gemeindeverwaltung Langerwehe, Schönthaler Straße 4, 52379 Langerwehe, Zimmer 245, zu jedermanns Einsicht aus und kann dort während folgender Zeiten eingesehen werden:

montags – freitags	von 08.00 Uhr – 12.00 Uhr,
dienstags	von 14.00 Uhr – 16.00 Uhr,
donnerstags	von 14.00 Uhr – 17.45 Uhr.

Mit dieser Bekanntmachung wird die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 6 Abs. 5 BauGB wirksam.

Hinweise

Gemäß § 215 BauGB „Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften“, werden unbeachtlich

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sich nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde und der Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Außerdem kann gem. § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen(GO NRW) eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzes gegen Satzungen (Bebauungsplan), sonstige ortsrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende Flächennutzungsplanänderung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften nach der Gemeindeordnung gegen die vorstehende Flächennutzungsplanänderung nach Ablauf eines Jahres seit Ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

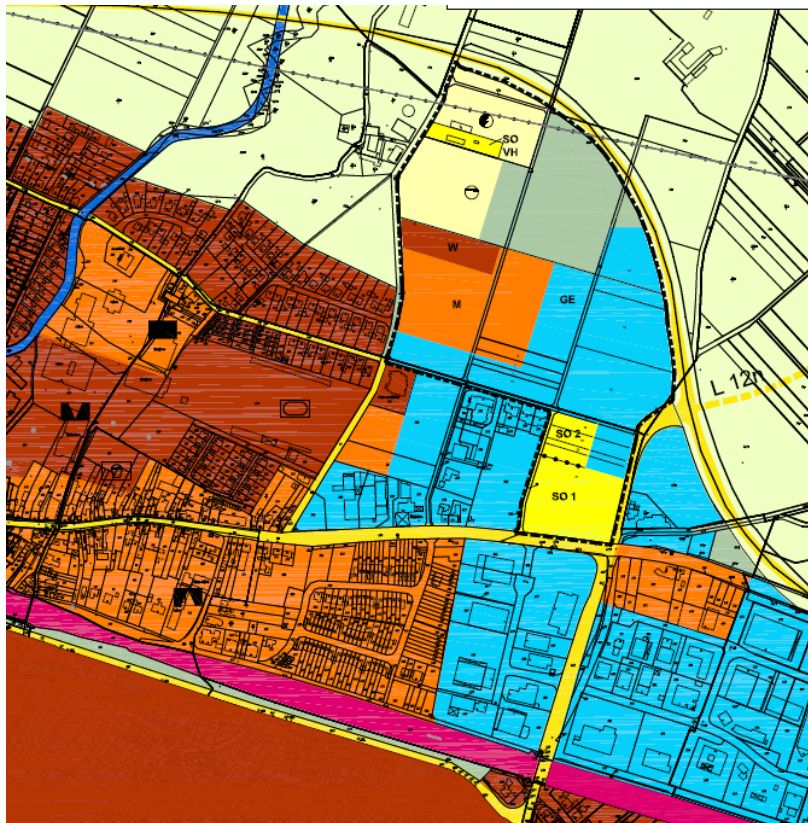
- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Flächennutzungsplanänderung ist nicht ordnungsgemäß bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet,
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Langerwehe, den 21. Juli 2016

Der Bürgermeister

(Göbbels)

Anlage zur Genehmigung:



- - - - Geltungsbereich der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes