



**Gemeinde Niederkrüchten**  
**Der Bürgermeister**  
Laurentiusstraße 19  
41372 Niederkrüchten

Gemeindeverwaltung · Postfach 1158 · 41367 Niederkrüchten

Bezirksregierung Düsseldorf  
Dezernat 32 - Regionalentwicklung  
Postfach 30 08 65  
40408 Düsseldorf

Leiter Fachbereich II  
Planen, Bauen und Umwelt  
**Auskunft erteilt Herr Hinsen**  
**Zimmer 5**  
**Durchwahl 114**

**22.07.2019**  
**Schreiben** vom 05.07.2019  
**Ihr Zeichen** 32.01.02.01-01\_RPÄ-117  
**Mein Zeichen** 61 13 20

**Telefon** +49 (0) 2163 980-0  
**Telefax** +49 (0) 2163 980-111  
**E-Mail** tobias.hinsen@niederkruechten.de  
**Web** www.niederkruechten.de

**Erarbeitsungsverfahren der 1. Änderung des Regionalplans Düsseldorf (RPD) -Mehr Wohnbau-  
land am Rhein-  
hier: Förmliche Beteiligung gemäß § 9 Abs. 2 ROG i.V.m. § 13 Abs. 1 LPIG und § 33 LPIG DVO**

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Möglichkeit zur Stellungnahme im Rahmen der 1. Änderung des Regionalplans Düsseldorf (RPD) -Mehr Wohnbau- land am Rhein- sowie die bereits im Vorfeld durchgeführten Kommunalgespräche möchte ich mich bedanken. Zum Verfahren nehme ich wie folgt Stellung:

Die Durchführung des Verfahrens zur Ausweisung weiterer Wohnbauflächen in der Planungsregion Düsseldorf begrüße ich ausdrücklich. Zudem erkenne ich an, dass insbesondere entlang der Rheinschiene und in den Oberzentren ein deutlicher Anstieg des Wohnflächenbedarfs zu verzeichnen ist und mithin dort ein großer Handlungsdruck vorherrscht. Zudem unterstütze ich den von Ihnen beschriebenen Wunsch des Regionalrates, auch vor dem Hintergrund der schwierigen Entwicklungsfähigkeit vorhandener Siedlungspotenziale, den Kommunen genügend Alternativen auch für eine kurzfristige Flächenentwicklung zur Verfügung zu stellen.

Gleichzeitig fordere ich aber, über den Bedarf der Ballungsräume und Oberzentren hinaus, den individuellen Bedarfen der einzelnen Kommunen höhere Bedeutung beizumessen. Der Rat der Gemeinde Niederkrüchten hat in seiner Sitzung am 02.07.2019 den Masterplan Wohnen für die Gemeinde Niederkrüchten beschlossen. Der Masterplan Wohnen liegt Ihnen bereits vor.

**Konten der Gemeindekasse**  
Sparkasse Krefeld  
IBAN  
DE12 3205 0000 0035 0017 00  
BIC SPKRDE33XXX

Volksbank Viersen eG  
IBAN  
DE55 3146 0290 2000 0070 16  
BIC GENODED1VSN

Postbank Köln  
IBAN  
DE70 3701 0050 0026 8275 07  
BIC PBNKDEFF

**Öffnungszeiten**  
Bürgerservice  
Mo - Mi u. Fr 8.00 - 12.00 Uhr  
Do 7.00 - 12.00 Uhr  
Mo 14.00 - 16.00 Uhr  
Mi 14.00 - 19.00 Uhr  
jeden 1. Samstag im Monat  
9.00 - 12.00 Uhr  
Rathaus Elmpt  
mo - fr 8.00 - 12.00 Uhr  
mi 14.00 - 17.00 Uhr

Wie in Kapitel 2.1 der Begründung des RPD-Änderungsentwurfs beschrieben, ist die Entwicklung der Haushaltszahlen maßgeblich für den Bedarf an weiteren Wohnbauflächen. Die Nachfragefaktoren sind auf der regionalen Ebene die gleichen wie auf der lokalen Ebene der Gemeinde Niederkrüchten. Der Masterplan Wohnen für die Gemeinde Niederkrüchten kommt zu folgenden Erkenntnissen:

Die Anzahl und der Anteil älterer Menschen werden zukünftig sehr deutlich ansteigen. Damit findet eine strukturelle Veränderung von Wohnbedarfen hin zu kleinen, barrierearmen Wohnungen statt. Zugleich wird jedoch in der Gemeinde Niederkrüchten bis zum Jahr 2035 auch der Anteil der 25- bis 40-Jährigen zunehmen. Dies sind die Personen in der Familiengründungsphase und Nachfrager nach Einfamilienhäusern. Angesichts der zunehmenden Überalterung der örtlichen Bevölkerung ist mit einer weiteren Verkleinerung der Haushalte von derzeit 2,28 Personen pro Haushalt auf 2,12 Personen pro Haushalt bis zum Jahr 2035 zu rechnen. Bei einem von IT.NRW prognostizierten Anstieg der Bevölkerung auf 15.700 Einwohner im Jahr 2035, ist von einem ungleich stärkeren Anstieg der Haushalte um knapp 11 %, von 6.670 auf 7.380 Haushalte auszugehen. Dies entspricht einem Zuwachs um etwa 710 im Vergleich der Jahre 2017 zu 2035. Strukturell wird die Anzahl der kleineren Haushalte (Ein- und Zweipersonenhaushalte) deutlich ansteigen (+27 % bzw. +20 %), während die Zahl der größeren Haushalte mit drei oder mehr Personen rückläufig sein wird (-9 % bis -14 %).

Um die zentrale Frage des zukünftigen Wohnungs- und Wohnbaulandbedarfes in der Gemeinde Niederkrüchten zu ermitteln, hat sich der Masterplan Wohnen, wie auch der Regionalplan Düsseldorf, der im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ausgewiesenen Methodik bedient. Im Unterschied zum Regionalplan hat die Gemeinde Niederkrüchten die Bedarfsermittlungsmethodik des LEP NRW bis auf die Gemeindeebene vollzogen. Der Regionalplan vollzieht dies nur auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte. Gemäß der Methode des LEP NRW werden neben dem oben skizzierten Zuwachs an wohnungsnachfragenden Haushalten weitere Faktoren berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass im landesweiten Durchschnitt pro Jahr 0,2 % des Wohnungsbestandes wegfällt und ersetzt werden muss (Ersatzbedarf). Laut Regionalplan wird des Weiteren eine Fluktuationsreserve von 1,5 % für die Gemeinde Niederkrüchten angesetzt. Im Regionalplan wird die Gemeinde Niederkrüchten zudem als grundzentraler Siedlungstyp eingeordnet. Als Dichte sind entsprechend 25 Wohneinheiten pro Hektar anzunehmen.

Unter Anwendung der oben genannten Parameter bis auf die Gemeindeebene durch den Masterplan Wohnen, ergibt sich für die Gemeinde Niederkrüchten insgesamt ein rechnerischer Bedarf von **1.060 Wohneinheiten bis zum Jahr 2035**.

Im Niederkrüchtener Gemeindegebiet sind derzeit ca. 19 ha an Wohnbauflächen-Reserven verfügbar und dass auch nur, wenn die Regionalplanungsbehörde verschiedene Bereiche insbesondere in der Ortslage Elmpt im Rahmen der Parzellenunschärfe als ASB-Reserven anerkennt (Straßen Kreithövel und Im Grong). Dies entspricht – je nach baulicher Dichte – etwa 440 Wohneinheiten.

Der Bebauungsplan „Overhetfelder Straße / Heineland“ sieht auf einer Fläche von 5,1 Hektar 147 Wohneinheiten im Norden von Elmpt vor, hat im Sommer 2018 Rechtskraft erlangt und befindet sich aktuell in der Entwicklung. Die Entwicklung und die Vergabe der Baugrundstücke erfolgt durch die Gemeinde. Der Anteil der geplanten Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern ist mit 63 Wohnungen bzw. 43 % vergleichsweise hoch. Damit trägt die Gemeinde den sich abzeichnenden demografischen Veränderungen bereits Rechnung.

Nach dem aktuellen Baulückenkataster sind im Gemeindegebiet fast 300 Baulücken und Bebauungsplanreserven mit einer Gesamtfläche von ca. 26 Hektar verzeichnet. Davon werden gut 22 Hektar (256 Baulücken) als „verfügbar“, also planungsrechtlich gesichert und erschlossen, bezeichnet. Die Frage, inwiefern Baulücken tatsächlich für eine Bebauung zur Verfügung stehen, hängt entscheidend mit der Interessenlage der Eigentümer zusammen. Erfahrungen zeigen, dass nur ein geringer Teil der Eigentümer kurzfristig bereit ist, die eigene Baulücke zu veräußern oder selbst zu bebauen. Die Gemeinde Niederkrüchten hat in der Vergangenheit alle Eigentümer von Baulücken mit dem Ziel kontaktiert, Baulücken vermehrt einer Bebauung zuzuführen. Die dabei erzielte Erfolgsquote war gering. Die genannten Faktoren führen dazu, dass die Baulücken nicht voll umfänglich als tatsächlich verfügbare Baulandreserven angesehen werden können. Eine Einschätzung des verfügbaren Anteils kann nur näherungsweise erfolgen. Es wird davon ausgegangen, dass sich insgesamt etwa 30 % der Baulücken für eine Bebauung mobilisieren lassen, davon 10 % kurz- bis mittelfristig und 20 % mittel- bis langfristig. Es wird entsprechend angenommen, dass 70 % der Baulücken entweder gar nicht oder nur langfristig für eine Bebauung zur Verfügung steht. Die Bezirksregierung Düsseldorf geht mit 50 % von einer insgesamt deutlich höheren Aktivierungsquote für Baulücken aus.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederkrüchten sind nur noch ca. 2,3 Hektar an ungenutzten Wohnbauflächen ausgewiesen. Sie liegen im Ortsteil Niederkrüchten.

Somit stehen den Bedarfen von 1.060 Wohneinheiten bis 2035 insgesamt 440 mögliche Wohneinheiten in verfügbaren Reserveflächen gegenüber. Wird für den prognostizierten Bedarf eine Dichte von 25 Wohneinheiten pro Hektar angenommen, so ergibt sich bis zum Jahr 2035 ein zusätzlicher Siedlungsflächenbedarf von 42 Hektar. Demgegenüber stehen maximal 19 ha an Reserveflächen.

Der Entwurf der 1. Änderung des RPD zeigt auf den Seiten 14 und 15 der Begründung die Herleitung der Bedarfe an Wohneinheiten von der Kreisebene auf die Gemeindeebene auf und verlässt dabei die Methodik des Landesentwicklungsplanes. Demnach sind vier Faktoren maßgeblich: zentralörtliche Bedeutung, Bevölkerungsanteil, Baufertigstellungen und Arbeitsplatzdichte. Nach Einsetzung der Faktoren ermittelt der Entwurf der 1. Änderung des RPD einen Bedarf von rund 300 Wohneinheiten für die Gemeinde Niederkrüchten. Dem stehen die im Masterplan Wohnen der Gemeinde Niederkrüchten ermittelten 1.060 Wohneinheiten gegenüber. Da die Gemeinde Niederkrüchten ebenfalls auf die Bevölkerungsdaten von IT.NRW zurückgegriffen und zudem die Bedarfsberechnungsmethode des Landesentwicklungsplanes konsequent bis auf die Gemeindeebene angewendet hat, scheinen in der Faktorierung von der Kreisebene auf die Gemeindeebene die lokalen Bedarfe nicht wiedergegeben worden zu sein. Die Diskrepanz ist durch die Regionalplanungsbehörde aufzulösen. Derweil gehe ich von einem deutlich höheren Bedarf an Wohneinheiten und mithin an Flächen für den Wohnungsbau aus, die sich auch in der Ausweisung von ASB-Flächen im Rahmen der 1. Änderung des RPD wiederfinden müssen.

Die o.g. Ausführungen zeigen auf, dass der Anlass der RPD-Änderung dem Wohnraummangel in den Ballungsräumen und Oberzentren zu begegnen zwar richtig ist. Darüber hinaus entstehen auf der lokalen Ebene, insbesondere auch in Grundzentren wie der Gemeinde Niederkrüchten, Wohnflächenbedarfe, die im aktuellen Änderungsverfahren nur unzureichend Berücksichtigung finden. Im weiteren Verfahren sind die lokalen Bedarfe den von der Regionalplanungsbehörde so bezeichneten Basisbedarfen gleich zu setzen.

Zu den einzelnen Steckbriefen der Gemeinde Niederkrüchten wird wie folgt Stellung genommen:

### **VIE\_NIE\_01 (Elmpt-Nord)**

Die Ausweisung eines neuen ASB mit einer Größe von ca. 6,8 ha wird ebenso begrüßt, wie auch die Würdigung der künftig gewerblich-industriellen Nutzung des ehemaligen Flughafens Elmpt in diesem Kontext. Zudem wird positiv zur Kenntnis genommen, dass der Masterplan Wohnen, im Sinne eines Handlungskonzeptes Wohnen, bei den städtebaulichen Kriterien zwei Bonuspunkte bewirkt hat. Der ASB wird jedoch ausschließlich im Hinblick auf die zukünftige Gewerbeentwicklung gerechtfertigt. Anhand meiner oben beschriebenen Ausführungen, ist aufgrund des lokalen Wohnflächenbedarfs in der Gemeinde Niederkrüchten die Ausweisung weiterer ASB-Flächen auch im Bereich der Ortslage Elmpt erforderlich. In diesem Zusammenhang ist ein flexibler Umgang der Regionalplanungsbehörde im Rahmen künftiger landesplanerischen Anfragen mit den aufgrund der Parzellenunschärfe des RPD als ASB-Reserve zu konstatierenden Flächen im Bereich der Straßen Kreithövel und Im Grong wünschenswert. Der ASB-Tausch mit der Fläche Am Platzbruch im Ortsteil Niederkrüchten wird akzeptiert, da diese mögliche ASB-Reserve ebenfalls eher der Parzellenunschärfe geschuldet und schwer zu erschließen ist. In der Ortslage Niederkrüchten ergeben sich jedoch weitere Bedarfe.

### **VIE\_NIE\_02 (Niederkrüchten-West)**

Während die grundsätzlichen Kriterien der Steckbrieferstellung in der Ortslage Elmpt aufgrund der ASB-Ausweisung im Hinblick auf die Entwicklung des ehemaligen Flugplatzes nicht zum Tragen kommen, schlagen sie bei den Flächenvorschlägen im Ortsteil Niederkrüchten durch.

Die Fläche VIE\_NIE\_02 wird zwar bei einem entsprechenden Basisbedarf als gute Siedlungsfläche bewertet. Wegen der niedrigen Bewertung im Bereich Verkehr/Erreichbarkeit sei sie jedoch nicht für den Bedarf für „Mehr Wohnbauland an der Rheinschiene“ geeignet. Die negative Bewertung im Bereich Verkehr ist durch die Gemeinde Niederkrüchten nicht aufzulösen, weil der RPD sich sehr auf die Verfügbarkeit eines SPNV-Anschlusses beschränkt. Mithin kann diese Bewertung in der Gemeinde Niederkrüchten nie positiv ausfallen. Daher wird der Gemeinde Niederkrüchten auch keine Funktion im Hinblick auf die Bedarfe des Ballungsraumes zugeordnet. Seitens der Gemeinde Niederkrüchten wird

der Standort hinsichtlich seiner ÖPNV-Anbindung, der Lage am regionalen Straßenverkehrsnetz unmittelbar an der Bundesstraße B221 und der Nähe zur Autobahn als gut bewertet. Die fehlende SPNV-Anbindung an die Ballungsräume als beinahe ausschließliches Kriterium greift zu kurz.

Die Fläche wird aufgrund fehlenden Bedarfs und geringer Punktzahl nicht weiter verfolgt. Wie oben ausführlich beschrieben ist es falsch, von einem fehlenden Bedarf auszugehen. In der Gemeinde Niederkrüchten liegt grundsätzlich ein großer Bedarf an Wohnungsbauflächen vor. Der Masterplan Wohnen empfiehlt bei der Betrachtung der Ortslage Niederkrüchten über die grundsätzlichen Bedarfe hinaus, den Siedlungsschwerpunkt Niederkrüchten weiter zu stärken. Hier wird gegenüber Elmpt Nachholbedarf gesehen, da einerseits die Wohnbauflächenentwicklung der letzten Jahre begrenzt war, andererseits gilt es angesichts der vergleichsweise geringen Bevölkerungszahl die Einwohnerzahl zu erhöhen, um das gute Angebot an Infrastruktur und Nahversorgung nachhaltig zu stützen. Aufgrund seiner Lage unmittelbar am Schulzentrum und dem überregionalen Straßennetz ist die Fläche zudem für die Unterbringung von Infrastruktur- und Gemeinwohl-Einrichtungen geeignet.

- Die Fläche VIE\_NIE\_02 soll daher als ASB ausgewiesen werden.

Aufgrund der im Steckbrief beschriebenen Einordnung als Restfläche zwischen B 221 und ASB, kann alternativ für die Fläche, im Rahmen der Parzellenunschärfe des ASB im Verhältnis zur Arrondierung der Siedlungsfläche zur topographischen Begrenzung der B221, die Lage innerhalb des ASB konstatiert bzw. diskutiert werden.

### **VIE\_NIE\_03 (Niederkrüchten-Nord)**

- Neben den oben bereits beschriebenen Einschätzungen zum grundsätzlichen Wohnflächenbedarf und zur verkehrlichen Erreichbarkeit, liegen in der Bewertung dieser Fläche einige Fehleinschätzungen vor. Die Fläche befindet sich an einer Kreisstraße im unmittelbaren Anschluss an eine FNP-Reserve. Im unmittelbaren Umfeld sind künftig zwei Lebensmittelmärkte zu finden. Die Eigentumsverhältnisse werden aufgrund einer vielfältigen Eigentümerstruktur als schwierig beschrieben. Diese Einschätzung ist nicht nachvollziehbar, zumal die Eigentumsverhältnisse der Fläche VIE\_NIE\_01 (Elmpt-Nord) als einfach beschrieben werden, obwohl dort eine deutliche größere Anzahl verschiedener Eigentümer vor-

liegt. Die Fläche VIE\_NIE\_03 weist maximal vier Eigentümer auf. Der größere Flächenanteil nördlich der Hochstraße hat lediglich einen Eigentümer.

Die im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung ermittelte Beeinträchtigung von verschiedenen Schutzgütern wird ebenfalls nicht geteilt. Die Fläche befindet sich zwar in einem Abstand <300 m zu Naturschutz- sowie FFH- und Vogelschutzgebieten. Eine Beeinträchtigung dieser Schutzgebiete liegt jedoch nicht vor. Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens zur Errichtung eines Lebensmitteldiscounters an der Hochstraße 100 (südliche Straßenseite), unmittelbar neben der gegenständlichen Fläche und mit einem Abstand von zum Teil nicht mehr als 105 m zum FFH-Gebiet, wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Demnach ergaben sich keine negativen Beeinträchtigungen der zu schützenden Arten oder Lebensräume des FFH-Gebietes Schwalm, Knippertzbach, Raderveekes und Lüttelforster Bruch durch den geplanten Neubau des Nahversorgungsfachmarktes. Eine über die vorgelegte Vorprüfung hinausgehende FFH-Verträglichkeitsprüfung war im Rahmen der Bauleitplanung demzufolge nicht erforderlich. Ebenso waren keine Maßnahmen zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes und seiner Lebensräume und Arten von gemeinschaftlichem Interesse notwendig. Zur abschirmenden Wirkung wurde eine Eingrünung des Nahversorgungsmarktes in Richtung des FFH-Gebietes empfohlen, der durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen im Bebauungsplan entsprochen wurde. Im Rahmen der FFH-Vorprüfung wurden die Aussagen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung Stufe 1 bestätigt, dass keine Einflussnahme (auch bei einem angenommenen Abstand von 105 m) auf planungsrelevante Arten von gemeinschaftlichem Interesse durch die geplante Baumaßnahme vorgelegen hat. Daraus ist abzuleiten, dass eine Wohnbebauung in diesem Bereich verträglich ist und durch geeignete Festsetzungen im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung möglich ist.

Im Rahmen der SUP zur 1. Änderung des RPD wurde aufgrund der geringen Punktzahl im Ranking (Stichworte Bedarf und Verkehr) von einer FFH-Vorprüfung abgesehen. „Es wird vorbehaltlich von erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes bzw. des Vogelschutzgebietes ausgegangen.“ Diese Aussage ist offensichtlich das Ergebnis einer Schreibtisch-Analyse der vorhandenen Plangrundlagen und stimmt mit den tatsächlichen Bedingungen vor Ort nicht überein. Sie wird gar durch die FFH-Vorprüfung zum Lebensmittelmarkt widerlegt. Eine persönliche Inaugenscheinnah-

me der Fläche würde diese Erkenntnis untermauern. Dabei würde auch eine erhebliche Betroffenheit des Landschaftsbildes und des Kulturlandschaftsbereiches nicht identifiziert werden können.

Schließlich wird die nicht nachhaltige Flächeninanspruchnahme aufgrund der zu geringen Dichte (25 WE/ha) bemängelt. Aufgrund des Bedarfes der Gemeinde Niederkrüchten an kleinteiligem Wohnraum sind höhere Dichtewerte in künftigen Baugebieten der Gemeinde Niederkrüchten nicht ausgeschlossen.

Auffällig ist der Vergleich der Fläche VIE\_NIE\_03 mit weiteren Flächen erheblicher Beeinträchtigungen gemäß Strategischer Umweltprüfung (SUP) in der Planungsregion, insbesondere in den Ballungsräumen. So werden z.B. bei Kommunen im Rhein-Kreis-Neuss die erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgebieten hinten angestellt, da der ermittelte Basisbedarf an Wohnbauflächen sehr hoch sei. Damit ist wieder die oben bereits geführte Grundsatzdiskussion von Basisbedarf vs. lokalem Bedarf anhängig. Mithin sind auch bei der Fläche VIE\_NIE\_03 die Bedenken der SUP aufgrund des vorhandenen großen Wohnungsbedarfes in der Gemeinde Niederkrüchten hinten anzustellen.

Die Fläche VIE\_NIE\_03 ist als ASB geeignet und soll ebenfalls aufgenommen werden. Über den Zugschnitt der Fläche im Hinblick auf die Schutzgebiete und die Dichtewerte ist eine weitere Verständigung sinnvoll.

#### **VIE\_NIE\_04 (Niederkrüchten-Süd)**

Die Fläche weist laut Steckbrief eine plausible Arrondierung auf. Darüber hinaus kommt sie wie die weiteren Flächen im Ortsteil Niederkrüchten aufgrund des fehlenden Bedarfs und der geringen Punktzahl nicht zu einer ASB-Ausweisung. Aufgrund des ermittelten lokalen Bedarfs wird auch für diese Fläche eine Ausweisung angeregt. Ähnlich wie bei Fläche VIE\_NIE\_02 kann aufgrund der Arrondierung der Ortslage und der topographischen Abgrenzung durch den südlich verlaufenden Wirtschaftsweg bei einer Fläche <4 ha, eine Lage innerhalb des ASB aufgrund der Parzellenunschärfe angenommen werden.

Die im Masterplan Wohnen für die Gemeinde Niederkrüchten ermittelten Wohnungsbedarfe führen zu einem Maßnahmenpaket, das von der Gemeinde Niederkrüchten in den nächsten Monaten und Jahren zu bearbeiten ist. Kindergarten- und Pflegebedarfsplanung weisen weitere akute Bedarfe auf. Die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen im Regionalplan ist nur ein Baustein, um diesen Bedarfen zu begegnen. Maßnahmen der Innenentwicklung, Brachflächenrevitalisierung und Nachverdichtung finden bereits statt. In Ergänzung des Masterplans Wohnen wird aktuell ein gesamtgemeindliches Siedlungsflächenkonzept im Sinne des Zieles 2.4 des Landesentwicklungsplanes NRW erarbeitet. Ziel ist die Prüfung, inwiefern die großen Wohnbauflächenbedarfe der Gemeinde Niederkrüchten neben den beiden Hauptorten Niederkrüchten und Elmpt, auch in den kleineren Ortsteilen Berücksichtigung finden bzw. durch diese unterstützt werden können und welche Eigenbedarfe dort vorliegen.

Daneben setzt die Gemeinde Niederkrüchten aktuell ein Baulandmanagement auf. Wesensmerkmal und Voraussetzung eines Baulandmanagements ist eine Flexibilität, zwischen verschiedenen Flächenpotentialen wählen zu können. Auch daher ist eine Ausweisung verschiedener ASB-Flächen, insbesondere in der Ortslage Niederkrüchten notwendig. Insgesamt ist ein flexibler Umgang mit ASB-Flächen und vorhandenen ASB-Potenzialflächen im Sinne von Arrondierungen sowie Flächennutzungsplanänderungen, ggf. auch in kleineren Ortsteilen, im Rahmen der landesplanerischen Anpassung erforderlich.

Der Bedarf der Gemeinde Niederkrüchten nach weiteren ASB-Flächen ist im weiteren Verfahren zwingend zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Gez. Karl-Heinz Wassong  
Bürgermeister