

B e g r ü n d u n g

zum Entwurf der 16. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Odenthal für den Bereich Schmeisig

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen / Planverfahren

Auf Grund der guten Wirtschaftsentwicklung und einer hohen Wohn- und Lebensqualität sowie steigender Bevölkerungszahlen weist die Gemeinde Odenthal eine überdurchschnittliche Nachfrage nach Wohnraum auf. Die Sicherung eines vielfältigen und attraktiven Wohnraumangebotes in der Durchmischung unterschiedlicher Wohnformen ist daher ein zentrales Ziel der Odenthaler Gemeindeentwicklung wobei die Größe der Flächenausweisung unter den Gesichtspunkten des schonenden und sparsamen Umgangs mit dem Boden erfolgt.

Seitens mehrerer Grundstückseigentümer wurde ein Antrag auf Einleitung eines Bauleitverfahrens für eine Fläche am südlichen Rand der Ortslage gestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 der BauNVO zu erhalten.

Die betroffene Fläche rundet die bestehenden Siedlungsflächen im südlichen Bereich der Ortslage Schmeisig sinnvoll ab und formuliert somit abschließend den Ortsrand zu den angrenzenden Grünflächen, sie ist im Regionalplan als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich sowie Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung dargestellt.

Da der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Odenthal diese Flächen als „Fläche für die Landwirtschaft“ darstellt, wird als planungsrechtliche Grundlage eine Änderung des Flächennutzungsplans entsprechend dem oben formulierten Planungsziel erforderlich. Die Aufstellung eines Bebauungsplans wird in einem zweiten Schritt erfolgen.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans verfolgt die Gemeinde Odenthal somit das Ziel, entsprechend den regionalplanerischen Zielsetzungen durch eine behutsame Arrondierung der Siedlungsflächen einen Beitrag zu einer besseren Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum bzw. in diesem Fall mit den Wohngrundstücken zugehörigen Garagen, Carports und Nebenanlagen zu leisten.

Um die Inanspruchnahme bisher nicht baulich genutzter Freiflächen i. S. des Bodenschutzgebotes des BauGB zu minimieren, ist im Rahmen der politischen Beratungen festgelegt worden, dass vordergründige vorhandene Baulücken in den Innenbereichen in Anspruch genommen werden sollen. Vor dem Hintergrund der Flächenbedarfe im Zusammenhang mit den in Rede stehenden Wohngrundstücken ist eine anderweitige Flächeninanspruchnahme nicht möglich.

In der Abwägung zwischen den Belangen des Außenbereichsschutzes und den Belangen einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung für die Bevölkerung ist es vor dem Hintergrund der dargelegten Bedarfssituation nicht möglich, die Baulandentwicklung hierbei auf Innenbereichsflächen zu fokussieren. Bei der Entwicklung von Außenbereichsflächen werden möglichst nur Flächen in Anspruch genommen, die eine vergleichsweise geringere ökologische Wertigkeit besitzen. So werden künftig Bauflächen in

behutsamer Größenordnung ausgewiesen unter Berücksichtigung der Arrondierung und Nachverdichtung. Die Schaffung von Planungsrecht zugunsten von Wohnen für die in Rede stehende Fläche (16. Änderung des FNP) ist insofern bedarfsgerecht hergeleitet und notwendig: Der Belang der Deckung des Bedarfs von Wohnraum bzw. im Rahmen dieser Änderung für die vorhandenen Wohngebäude dienenden Garagen, Carports und Nebenanlagen überwiegt in der gegebenen Situation den Belang des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

2. Änderungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 16. Änderung des Flächennutzungsplans liegt am südlichen Rand des Ortsbereichs Schmeisig und umfasst eine Fläche von ca. 3.860 qm. Er wird begrenzt

- im Norden durch vorhandene Wohnbebauung (Abrundungssatzung gem. § 34 BauGB)
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie Wald
- im Westen und Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan (Bezirksregierung Köln) stellt die Fläche als „Freiraum- und Agrarbereich sowie zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ dar. Mit Schreiben vom 19.05.2014, vom 17.03.2015 und vom 27.05.2015 verweist die Bezirksregierung Köln darauf, dass der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans Ziele der Landes- und Regionalplanung entgegen gehalten werden.

Zwischenzeitlich wurde hinsichtlich der Abgrenzung der 16. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der Ortslage Schmeisig zwischen der Bezirksregierung Köln, dem Rheinisch-Bergischen Kreis und der Gemeinde Odenthal ein Kompromiss gefunden, welcher auch von den Anwohnern akzeptiert wird. Mit diesem Ergebnis wurde die Anpassungsfrage an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bei der Bezirksregierung Köln am 13.11.2018 erneut gestellt. Das Antwortschreiben steht noch aus.

3.2 Bestehendes Planungsrecht / Sonstige Satzungen, Verordnungen

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Odenthal stellt für den Geltungsbereich der 16. Änderung „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Für den Bereich der angestrebten Ausweisung als Wohnbaufläche widerspricht die Darstellung des Flächennutzungsplans mit der „Fläche für die Landwirtschaft“ den künftigen städtebaulichen Zielsetzungen für diesen Bereich.

Bebauungspläne

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für den Änderungsbereich nicht. Der Änderungsbereich ist derzeit planungsrechtlich nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen.

Unmittelbar im Norden angrenzend besteht die am 02.04.1993 in Kraft getretene Abrundungssatzung nach § 34 des Baugesetzbuches.

NATURA 2000

Gebiete des europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000 liegen im Geltungsbereich der 16. FNP-Änderung und seiner Umgebung nicht vor. Das nächstgelegene Gebiet DE 4809-301 „Dhünn und Eifgenbach“ liegt in einer Entfernung von etwa 500 m jenseits der Ortslage Schmeisig, sodass eine Beeinträchtigung des Schutzgebietes nicht gegeben ist.

Landschaftsplan

Die Fläche der 16. FNP-Änderung ist vom Geltungsbereich des Landschaftsplanes LP 4 „Mittlere Dhünn“ betroffen. Der Änderungsbereich ist von Festsetzungen betroffen. Es besteht die Festsetzung als Landschaftsschutzgebiet und als Fläche ohne Schutzweisung.

Die Entwicklungskarte des Landschaftsplanes nennt als Entwicklungsziel für den Raum die Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen ausgestattete Landschaft (Nr. 1).

Für die Bereiche, die einer Bebauung zugeführt werden sollen, muss eine Entlassung aus dem Landschaftsplan und damit eine Aufhebung der bestehenden Festsetzungen parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans vorgenommen werden. Die künftige Grenze des Landschaftsplans wird insoweit hinter die Wohnbaufläche zurückgenommen.

Sonstige landschaftsrechtliche Vorgaben

Das **LANUV Biotopkataster** weist für den Erweiterungsbereich sowie für den Umgebungsbereich keine schützenswerte Biotopstrukturen aus.

4. Räumliche und strukturelle Situation

Der ca. 3.860 qm große Änderungsbereich befindet sich im nördlichen Gemeindegebiet im Ortsteil Schmeisig. Die Neschener Straße (L310) verläuft nördlich in einer Entfernung von ca. 30 m.

Der Änderungsbereich wird bereits durch eine intensive hausgärtnerische Nutzung geprägt. Nördlich angrenzend verläuft die vorhandene Bebauung des Ortsteils Schmeisig. Den südlichen Rand bildet eine Freifläche, die landwirtschaftlich genutzt wird sowie eine Waldfläche.

Der nördlich unmittelbar an den Änderungsbereich angrenzende, zusammenhängend bebaute Ortsteil Schmeisig ist geprägt durch Wohnnutzung, insbesondere in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern. Im Süden umgeben landwirtschaftliche Nutzflächen und Wald den Änderungsbereich.

Versorgungseinrichtungen und Einzelhandelsnutzungen sind in der Ortslage Schmeisig nicht vorhanden. Diese befinden sich in jeweils etwa 4 km Entfernung in den Ortslagen Kürten-Bechen und Odenthal. Über die Neschener Straße (L310) ist der Bereich der Änderung des Flächennutzungsplans an das übergeordnete Straßen- und Busliniennetz angeschlossen.

5. Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

Mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplans soll eine derzeit ausgewiesene landwirtschaftlich genutzte Fläche bzw. die bereits als Hausgärten genutzte Fläche am Rand des Ortsteils Schmeisig planungsrechtlich für die künftige Zulässigkeit von Nebenanlagen für die vorhandenen Wohngebäude dienenden Garagen und Carports vorbereitet werden. Städtebaulich wird dadurch eine Abrundung des im Norden angrenzenden Siedlungsbereichs ermöglicht.

Entsprechend den umgebenden Siedlungsstrukturen soll hier die Entwicklung einer Baufläche für Nebenanlagen und Garagen sowie Carports erfolgen. Das Einfügen der Bebauung in den bestehenden Siedlungszusammenhang soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (in einem 2. Verfahrensschritt) gesichert werden.

Mit der Entwicklung von Bauflächen trägt die Gemeinde Odenthal dem steigenden Bedarf der Bevölkerung nach Wohnraum und Wohnqualität Rechnung.

6. Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

6.1 Grundzüge der Planung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Odenthal stellt für die nördlich angrenzenden Flächen Mischgebietsflächen (M) dar.

In Anlehnung an die Ausweisung als Baufläche (Mischgebiet) ist im Änderungsbereich die Ausweisung als Wohnbaufläche vorgesehen, mit dem Ziel im Änderungsbereich nur den Hausgrundstücken zugehörige Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung zuzulassen.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem oben formulierten Planungsziel erfolgt für den Änderungsbereich im Flächennutzungsplan die Darstellung als Wohnbaufläche (W). Damit wird dem Entwicklungsangebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

6.3 Erschließung

Der Änderungsbereich ist über die Neschener Straße (L310) das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Der Änderungsbereich ist über die Neschener Straße (L310) an den Busverkehr angeschlossen.

6.4 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung der Wohnbaufläche kann durch Erweiterung der bestehenden Netze sichergestellt werden.

6.5 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind nicht betroffen. Der Änderungsbereich grenzt im Süden an den landwirtschaftlich genutzten Freiraum. Die aus der Bewirtschaftung sich ergebenden Geräusch-, Geruchs- oder Staubbelastungen sind von den angrenzenden Bewohnern hinzunehmen, zumal der Änderungsbereich nur Garagen, Carports und den Wohngrundstücken zugehörige Nebenanlagen beinhaltet.

6.6 Altlasten / Altstandorte

Für den Änderungsbereich sind keine Altlasten- bzw. Altlastverdachtsflächen bekannt. Sollten sich jedoch bei Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

6.7 Denkmalschutz / Archäologie

Im Änderungsbereich befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW. Bei Bodeneingriffen in einer über Jahrhunderte hinweg besiedelten Kulturlandschaft können jedoch jederzeit archäologische Funde und Befunde auftreten sowie neue Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Den Umgang mit Bodendenkmälern und das Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern regelt das Denkmalschutzgesetz.

7. Flächenbilanz

Änderungsbereich gesamt	3.860 qm	100 %
Wohnbaufläche	3.860 qm	100 %
davon ausgewiesene überbaubare Fläche	0 qm	
davon ausgewiesene ökologische Ausgleichsfläche	0 qm	

8. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB

Hierzu wird auf die Begründung Teil B / Umweltbericht der Planungsgruppe Grüner Winkel aus Nümbrecht verwiesen, welcher der Änderung des Flächennutzungsplans als Anlage beigefügt ist

8.1 Nichtdurchführung der Planung (Prognose Null-Variante)

Bei Nichtdurchführung der Änderung würde die Fläche zwar weiterhin als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen, faktisch aber weiterhin der Gartenlandnutzung unterliegen.

Ein nennenswertes Entwicklungspotenzial der Biotoptypen und damit Veränderung der bestehenden, beschriebenen Schutzgutqualitäten ist daher nicht gegeben.

8.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsplanung wurde festgestellt, dass für die Gemeinde Odenthal langfristig von einer anhaltend hohen Wohnungsnachfrage auszugehen ist. Um Wohnungsengpässe und knappheitsbedingte Preissteigerungen in Grenzen zu halten, ist eine kontinuierliche jährliche Wohnungsneubauleistung im Gemeindegebiet erforderlich. Damit verbunden ist auch die Berücksichtigung von Flächen für die hausnahe Unterbringung von PKW-Unterstellmöglichkeiten u. Nebenanlagen.

Eine anderweitige Planungsmöglichkeit kommt auf Grund der mit der Planabsicht angestrebten Hausnähe nicht in Betracht. Zudem ist die Nutzung vorgeprägt und die Erweiterungsfläche bildet einen räumlichen Abschluss der Ortslage. Die Möglichkeit zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, eine Nachverdichtung oder andere Maßnahmen zur Innenentwicklung wurden geprüft. Es ergaben sich hierbei aufgrund der nahezu vollständigen Bebauung des Bebauungsplan-Gebietes keine geeigneten anderen Möglichkeiten der Realisierung der städtebaulichen Zielvorgaben.

Neben planungsrechtlichen Voraussetzungen sind auch eine günstige Perspektive zur Umsetzung berücksichtigt worden.

Mit der Wohnbauflächenerweiterung werden zudem bereits genutzte private Grünflächen (Hausgärten) beansprucht.

8.3 Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4 c BauGB sind die von einem Bauleitplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von der Gemeinde zu überwachen. Hierin wird sie gemäß § 4 Abs. 3 BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Unabhängig von der weiterhin erforderlichen Überprüfung und Weiterentwicklung des Flächennutzungsplans bestehen im Rahmen der 16. Änderung des Flächennutzungsplans keine Erforderlichkeiten zur Überwachung von potenziell erheblichen Umweltauswirkungen.

8.4 Zusammenfassung

Mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Odenthal sollen auf einer rd. 3.860 qm großen Fläche im Süden des Gemeindeortsteils Schmeisig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnbaufläche für die Zulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen geschaffen werden.

So ist die Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“ vorgesehen. Im Rahmen der Eingriffsregelung sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese werden im Bebauungsplanverfahren konkretisiert. Im Umweltbericht (Begründung Teil B) sind die Umweltsituation, die Wirkungsprognosen und Maßnahmen zu den einzelnen Schutzgütern dargestellt.

9. Gesamtabwägung

Mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplans sollen für die Entwicklung eines Wohngebiets auf einer ca. 3.860 qm großen Fläche südlich angrenzend an die Ortslage Schmeisig die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Diese Abrundung der städtebaulichen Situation und Angleichung an die vorhandene Wohnbebauung ist vorrangig mit dem Belang der Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Fläche und des Landschaftsschutzes abzuwägen.

In die Abwägung ebenfalls einzustellen sind auch die Belange der benachbarten Anlieger.

Für die Bereiche, die einer Bebauung zugeführt werden sollen, wird die Rücknahme des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Nr. 4 / -Mittlere Dhünn erforderlich. Da mit der geplanten Ausweisung eine abschließende Arrondierung an diesem Ortsrandbereich von Odenthal-Schmeisig erfolgt, weitergehende Entwicklungsmöglichkeiten ausgeschlossen werden und der in Rede stehende Bereich bereits heute durch Hausgärten geprägt ist, ist die Rücknahme in der Abwägung mit dem Belang der Bereitstellung von einer Wohnbaufläche vertretbar. Die Belange des Landschaftsschutzes, insbesondere des Landschaftsbildes, werden in der Planung insofern berücksichtigt, indem die Art der baulichen Nutzung sich in die vorhandene Struktur einfügt.

9.1 Eingriff in Natur und Landschaft: Ausgleich

Mit der städtebaulichen Planung wird eine Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet (vgl. §§ 14 BNatSchG ff.). Dieser ist gemäß § 15 BNatSchG vom Eingriffsverursacher auszugleichen. Einhergehend mit der Flächennutzungsplan-Änderung wird mit der Aufstellung eines Bebauungsplans im Rahmen des dann anhängenden landschaftspflegerischen Begleitplans der ökologische Ausgleich dargestellt und dokumentiert.

Diese Begründung dient gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) als Anlage zum Entwurf der 16. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans der Gemeinde Odenthal im Ortsteil Schmeisig.

Odenthal, den

Lennerts
Bürgermeister

Mitglied des Rates