

B e g r ü n d u n g

zum Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Odenthal für den Bereich Scheuren

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 eines Grundstückseigentümers wurde ein Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes für eine Fläche am südöstlichen Rand der Ortslage Scheuren gestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilienwohngebäude und eines Nahversorgerladens zu erhalten.

Die betroffene Fläche rundet die bestehenden Siedlungsflächen im südöstlichen Bereich des Ortsteils Scheuren sinnvoll ab und formuliert somit abschließend den Ortsrand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Sie ist im Regionalplan als landesplanerischer Freiraum außerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs dargestellt.

Die in Rede stehende Fläche ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Odenthal diese Fläche derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ darstellt, wird als planungsrechtliche Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans eine Änderung des Flächennutzungsplans entsprechend dem oben formulierten Planungsziel erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplans wird in einem gesonderten Verfahren später durchgeführt.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans verfolgt die Gemeinde Odenthal das Ziel, entsprechend den regionalplanerischen Zielsetzungen als sogenannte Eigenentwicklung der Ortslage Scheuren durch eine behutsame Arrondierung der Siedlungsflächen einen Beitrag zu einer besseren Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum 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. Trotz dieser Bemühungen reicht eine reine Innenentwicklung in der Gemeinde vor dem Hintergrund der zu berücksichtigenden Flächenbedarfe nicht aus, um der prognostizierten Einwohnerentwicklung ausreichend Wohnraum zur Verfügung stellen zu können.

In der Abwägung zwischen den Belangen des Außenbereichsschutzes und Belangen einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung für die Bevölkerung ist es vor dem Hintergrund der dargelegten Bedarfssituation nicht möglich, die Baulandentwicklung ausschließlich auf Innenbereichsflächen zu fokussieren. Bei der Entwicklung von Außenbereichsflächen werden möglichst nur Flächen in Anspruch genommen, die eine ver-

gleichweise 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 (8. Änderung des Flächennutzungsplans) ist insofern bedarfsgerecht hergeleitet und notwendig: Der Belang der Deckung des Bedarfs von Wohnraum überwiegt in der gegebenen Situation den Belang des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplans liegt am südöstlichen Rand des Ortsteils Scheuren und umfasst eine Fläche von ca. 11.500 qm. Er wird begrenzt

- im Norden und Westen durch Wohnbebauung (Innenbereichssatzung Scheuren und Bebauungsplan Nr. 71 -Scheuren-)
- im Süden und Osten durch landwirtschaftliche Flächen

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan (Bezirksregierung Köln) stellt die Fläche als „landesplanerischen Freiraum“ dar. Mit Schreiben vom 19.02.2018 der Bezirksregierung Köln bestehen aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken.

3.2 Bestehendes Planungsrecht / Sonstige Satzungen, Verordnungen

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Odenthal stellt für den Geltungsbereich der 8. Änderung „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Für den Bereich der angestrebten Wohnnutzung mit Nahversorger 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 Westen angrenzend besteht die am 11.08.1992 in Kraft getretene Innenbereichssatzung Scheuren und im Norden der am 18.12.2014 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 71 -Scheuren-, der „allgemeine Wohngebiete“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzt.

NATURA 2000

Gebiete des europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000 liegen im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung und seiner Umgebung nicht vor.

Landschaftsplan

Die Fläche der 8. Änderung des Flächennutzungsplans ist vom Geltungsbereich des Landschaftsplanes LP 4 „Mittlere Dhünn“ betroffen. Der Änderungsbereich ist im Landschaftsplan als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Sonstige landschaftsrechtliche Vorgaben

Das **LANUV Biotopkataster** weist für den Änderungsbereich keine schützenswerte Biotopstrukturen aus. In der Nähe befindet sich jedoch das Naturschutzgebiet „NSG Scherfbachtal“ und eine Erstaufforstungsmaßnahme. Soweit nötig ist eine Bewertung im Umweltbericht der Planungsgruppe Grüner Winkel aus Nümbrecht dargestellt.

4. Räumliche und strukturelle Situation

Der ca. 11.500 qm große Änderungsbereich befindet sich im östlichen Gemeindegebiet am Ortsrand des Ortsteils Scheuren. Die Scheurener Straße (K 28) verläuft nördlich unmittelbar am Änderungsbereich vorbei.

Der Änderungsbereich wird derzeit durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Westlich und nördlich angrenzend verläuft die vorhandene Bebauung. Südöstlich am Änderungsbereich angrenzend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der westlich und nördlich unmittelbar an den Änderungsbereich angrenzende, zusammenhängend bebaute Ortsteil Scheuren ist geprägt durch Wohnnutzung, insbesondere in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern.

Versorgungseinrichtungen und Einzelhandelsnutzungen sind im Ortsteil Scheuren nicht vorhanden. Diese befinden sich südöstlich im Ortskern Bechen in der Gemeinde Kürten. Über die Scheurener Straße ist der Bereich der Änderung des Flächennutzungsplans an das übergeordnete Straßen- und Busliniennetz angeschlossen.

5. Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplans soll eine derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche am Rand des Ortsteils Scheuren planungsrechtlich für eine künftige Wohnnutzung mit Nahversorgerladen vorbereitet werden. Städtebaulich wird dadurch eine Abrundung des im Westen und Norden angrenzenden Siedlungsbereichs ermöglicht.

Entsprechend den umgebenden Siedlungsstrukturen soll hier die Entwicklung einer Baufläche für Einzelwohnhäuser und einem Nahversorgerladens erfolgen. Das Einfügen der Bebauung in den bestehenden Siedlungszusammenhang soll später im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung 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 westlich und nördlich angrenzenden Flächen gemischte Baufläche (M) dar. Der Änderungsbereich ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Änderungsbereich ist die Darstellung einer Wohnbaufläche (W) vorgesehen.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem oben formulierten Planungsziel erfolgt für den Teil des Änderungsbereichs 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 Scheurener Straße (K 28) an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Der Änderungsbereich ist über die Scheurener Straße (K 28) an den Busverkehr angeschlossen.

6.4 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur

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

6.5 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind nicht betroffen. Der Änderungsbereich grenzt im Nordosten und im Süden an den landwirtschaftlich genutzten Freiraum. Die aus der Bewirtschaftung sich ergebenden Geräusch-, Geruchs- oder Staubbelastungen sind von den angrenzenden „Neubürger“ hinzunehmen.

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 ei-

ner 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	11.500 qm	100 %
Fläche für die Landwirtschaft (Bestand)	11.500 qm	100 %
Wohnbaufläche (neu)	11.500 qm	100 %
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 weiterhin als vorhandene Landwirtschaftsfläche der Nutzung unterliegen. Ein nennenswertes Entwicklungspotenzial der Biotypen 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.

Eine anderweitige Planungsmöglichkeit kommt auf Grund der mit der Planabsicht angestrebten Arrondierung der Baufläche nicht in Betracht. Zudem ist die Erschließung 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 der Ortslage Scheuren keine geeigneten anderen Möglichkeiten der Realisierung der städtebaulichen Zielvorgaben.

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

Mit der Wohnbauflächenerweiterung wird zudem ausschließlich eine genutzte landwirtschaftliche Grünfläche beansprucht. Vorhandene Strukturen im Änderungsbereich werden im Rahmen der Ausgleichsplanung später positiv weiterentwickelt.

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 8. Änderung des Flächennutzungsplans keine Erforderlichkeiten zur Überwachung von potenziell erheblichen Umweltauswirkungen.

8.4 Zusammenfassung

Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Odenthal sollen auf einer rd. 11.500 qm großen Fläche im Nordosten des Gemeindeortsteils Scheuren die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnbaufläche mit Nahversorger geschaffen werden.

So ist die Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“ vorgesehen. Im Rahmen der Eingriffsregelung sind zudem Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die realisiert werden sollen.

Im Umweltbericht (Begründung Teil B) sind die Umweltsituation, die Wirkungsprognosen und Maßnahmen zu den einzelnen Schutzgütern dargestellt.

9. Gesamtabwägung

Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplans sollen für die Entwicklung eines Wohngebiets auf einer ca. 11.500 qm großen Fläche südöstlich der Scheurener Straße im Gebiet Scheuren die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Diese Abrundung der städtebaulichen Situation ist vorrangig mit den Belangen des Landschaftschutzes abzuwägen.

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

Da mit der geplanten Wohnbebauung eine abschließende Arrondierung an diesem Ortsrandbereich von Odenthal-Scheuren erfolgt, weitergehende Entwicklungsmöglichkeiten ausgeschlossen werden und die im noch aufzustellenden landschaftspflegerischen Fachbeitrag erforderliche Kompensationsmaßnahmen gesichert sind, ist die Änderung in der Abwägung mit dem Belang der Bereitstellung von Baugrundstücken vertretbar. Die Belange des Landschaftsbildes, werden in der Planung insofern berücksichtigt, indem die Art der baulichen Nutzung sich in die vorhandene Struktur einfügt und mit der Neubebauung einhergehende Veränderungen des Landschaftsbildes durch die dargestellten Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden.

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 in dem noch aufzustellenden Bebauungsplan im Rahmen des landschaftspflegerischen Begleitplans der ökologische Ausgleich dargestellt und dokumentiert.

10. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Mit der Flächennutzungsplanänderung ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans erforderlich. Die Durchführung (Realisierungszeitraum, Kostentragung, Ausgleichsmaßnahmen u.Ä.) erfolgen im Rahmen einer privaten Durchführungsmaßnahme.

Diese Begründung dient gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) als Anlage zum Entwurf der 8. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans der Gemeinde Odenthal im Ortsteil Scheuren für den Bereich der Scheurener Straße.

Odenthal, den

Lennerts
Bürgermeister

Mitglied des Rates