

Informationsvorlage

Tagesordnungspunkt:

Neuaufstellung des Flächennutzungsplans;
Landesplanerische Stellungnahme zum Entwurf

| Beratungsfolge: | Sitzungstermin | Abstimmungsergebnis | | |
|----------------------------|----------------|---------------------|-------|--------|
| | | einst. | Enth. | Gegen. |
| Bau- und Planungsausschuss | 30.11.2022 | | | |
| | | | | |

Finanzielle Auswirkungen: Ja Nein

Ergebnisplan Finanzplan

| | | | |
|-------------------|--|--------------------|--|
| Ertrag/Einzahlung | | Aufwand/Auszahlung | |
| Kostenstelle | | Produkt | |
| Investition | | Sachkonto | |

Sachverhalt:

Der Rat der Gemeinde hat am 29.06.2021 den Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans gefasst.

Vor Beginn des Verfahrens zur öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplans muss der Regionalplanungsbehörde eine Ausfertigung des Entwurfs zugleitet werden (§ 34 Abs. 5 Landesplanungsgesetz NRW).

Mit Schreiben vom 16.09.2022 liegt der Gemeinde die landesplanerische Stellungnahme der Bezirksregierung Köln vor.

Der Gemeinde wurde mitgeteilt, dass bis auf die angedachte Wohnbaufläche „Hermannsberg“ grundsätzlich keine konkreten raumordnerischen Bedenken zu den geplanten Darstellungen von Bauflächen im Entwurf des Flächennutzungsplans bestehen. Grundsätzlich verstößt die Gemeinde jedoch bei den Bauflächendarstellungen, die dem Wohnbedarf zuzuordnen sind, an dem für die Gemeinde vorgegebenen Bedarf von 24 ha bis zum Jahr 2043 unter Berücksichtigung der bestehenden Reserveflächen sowie der geplanten Neuausweisungen.

Es liegt ein Zielverstoß gegen Ziel 6.1-1 des Landesentwicklungsplans (LEP) NRW vor.

Gemäß Ziel 6.1-1 des LEP NRW ist die Siedlungsentwicklung flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten. Bedarfsgerecht bedeutet dabei einerseits, ausreichend Flächen für eine entsprechende Entwicklung zur Verfügung zu stellen, andererseits die Neufestlegung von Flächen auf das erforderliche Maß zu beschränken.

Bauleitpläne der Gemeinden müssen sich nach § 1 Abs. 4 BauGB an die sog. Ziele der Raumordnung anpassen. Es handelt sich hierbei um verbindliche Zielvorgaben, die keiner Abwägung mehr unterliegt.

Um dem landesplanerischen Anpassungsgebot auch mit Blick auf die notwendige Genehmigung des Flächennutzungsplans durch die Bezirksregierung Köln Rechnung tragen zu können, müssen Bauflächen, die dem Wohnen zuzuordnen sind, aufgegeben werden. Die Rücknahme von Bauflächen kann sich sowohl auf die bestehenden Bauflächenreserven im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als auch auf die geplanten Neuausweisungen beziehen.

Insgesamt müssen ca. 14 ha Bauflächen, die dem Wohnen zuzuordnen sind, dem Freiraum zurückgegeben werden. Es werden nur Bauflächenreserven betrachtet, die größer als 0,2 ha sind. Aktuell verfügt die Gemeinde über ca. 30 ha Bauflächenreserven im Bereich Wohnen.

Verwaltungsseitig werden folgende Rücknahmen von Bauflächen vorgeschlagen, die in der Anlage räumlich verortet sind:

1. Fläche 1 Griemeringhausen (Reserve RW010) (Größe ca. 5,63 ha): Besonderheit: Es gibt bereits verbindliches Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 69), unzureichende Infrastrukturausstattung, mangelnde Realisierungsperspektive, hoher Flächenverbrauch landwirtschaftlicher Nutzflächen
2. Fläche 2 Scharder Kopf (Reserve RW001, Teil aus), Größe ca. 2,0 ha: Wohnbebauung auf den Höhenrücken führt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, hoher Flächenverbrauch landwirtschaftlicher Nutzflächen
3. Fläche 3 Erweiterung Bockelsburger Weg (Neuausweisung), Größe ca. 1,93 ha: Im Entwurf des neuen Regionalplans außerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches
4. Fläche 4 Eberg/Brucher Talsperre (Neuausweisung), Größe ca. 0,3 ha, Im Entwurf des neuen Regionalplans im Waldbereich

5. Fläche 5 Klosterstraße, Am Krüenberg, Größe 0,39 ha; bestehende Darstellung Gewerbliche Baufläche in Gemeindebedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ (geplante zweite Rettungswache des Oberbergischen Kreises)
6. Flächen 8, 9, 10 Hermannsberg, Größen ca. 0,82 ha, 0,42 ha, 0,21 ha: keine Anpassungsbestätigung an die Ziele der Raumordnung für Fläche 8, da Waldbereich (Neuausweisung); Fläche 9 (Neuausweisung) Entwässerung aufgrund der Topografie technisch und finanziell aufwendig (vom Pumpwerk muss eine Druckleitung zum Hauptkanal geführt werden); Fläche 10 (Reserve RW055) Waldbestand, nicht erschlossen
7. Fläche 11 Oberwette, nördlich Wettestraße (Reserve RW045 Teil aus), Größe ca. 0,37: unerwünschter Siedlungsvorgang im rückwärtigen Bereich; einzig Baulückenschluss am Buchenweg städtebaulich als Arrondierung mit der bestehenden Bebauung sinnvoll
8. Fläche 14 Eberg/Gummersbacher Straße (Neuausweisung), Größe ca. 0,85 ha: Rückführung in die bestehende Darstellung Sonderbaufläche, ggf. auch Änderung in eine landwirtschaftliche Fläche denkbar
9. Fläche 15 Eberg/Gummersbacher Straße (Neuausweisung), Größe ca. 0,47 ha: Rückführung in die bestehende Darstellung Sonderbaufläche (bestehende Campingplatznutzung)
10. Flächen 17 und 18 Dannenberg, nördlich Höhenweg (Reserven RW061, RW028, RW062, jeweils Teil aus), Größe ca. 0,44 ha, 0,99 ha: Teilrücknahme der Bauflächenreserve in einer Tiefe für eine nur beidseitige Bebauung entlang des Höhenweges

Darüber hinaus sollen folgende Anpassungen von Darstellungen im Flächennutzungsplanentwurf vorgenommen werden, die keine Auswirkungen auf die Bauflächenbilanz haben:

- Fläche 6 Griemeringhausen, Hüttenbergstraße, Größe ca. 0,07 ha: bestehende Darstellung Wald in Wohnbaufläche; kein Waldbestand, Anpassung an die örtlichen Verhältnisse
- Fläche 7 Sportanlage Jahnstraße, Größe ca. 1,07 ha, Darstellung der Grünfläche in Gemeinbedarfsfläche (vgl. landesplanerische Stellungnahme, Ziffer #).
- Fläche 12 Klosterstraße/Kahlenbergstraße, Größe ca. 0,1 ha, Gewerbliche Baufläche in gemischte Baufläche (bestehendes Wohnhaus, nicht betriebsgebunden)

In der ersten Sitzung im neuen Jahr des Bau- und Planungsausschusses bzw. des Rates ist beabsichtigt einen Beschluss über die Anpassungen im Entwurf des Flächennutzungsplans herbeizuführen, um die öffentliche Auslegung des Flächennutzungsplans vorzubereiten und alsbald möglich durchführen zu können.

Anlagen

- Landesplanerische Stellungnahme vom 16.09.2022
- Gegenüberstellung Flächennutzungsplanänderungen (Stand November 2022)
- Übersichtskarte Fokus Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen (Stand August 2022)
- Übersichtskarte Fokus gewerbliche Bauflächen (Stand August 2022)

Im Auftrag

gez. Christoph Dreiner

Marienheide, 21.11.2022