

## Beschlussvorlage

### Tagesordnungspunkt:

Neuaufstellung des Flächennutzungsplans; erneuter Beschluss

a) Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 2 Abs. 2, 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

b) Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis		
		einst.	Enth.	Gegen.
Bau- und Planungsausschuss	22.02.2023			
Rat	21.03.2023			

Finanzielle Auswirkungen:

Nein  Ja

Ergebnisplan

Finanzplan

Ertrag/Einzahlung		Aufwand/Auszahlung	
Kostenstelle		Produkt	
Investition		Sachkonto	

### Sachverhalt:

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29.06.2021 (vgl. BV/084/21) den Beschluss über die während der Beteiligungsverfahren gem. §§ 2 (2), 3 (1) und 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen gefasst und gleichzeitig die öffentliche Auslegung des Entwurfs des neuen Flächennutzungsplans gem. § 3 (2) bzw. § 4 (2) BauGB für die Dauer von zwei Monaten beschlossen.

Vor der Durchführung des öffentlichen Auslegungsverfahrens muss die Gemeinde nach § 34 (5) Landesplanungsgesetz der Regionalplanungsbehörde eine Ausfertigung des Entwurfes des Bauleitplanes zuleiten. Mit Schreiben vom 16.09.2022 liegt der Gemeinde die landesplanerische Stellungnahme der Bezirksregierung Köln vor. In der letzten Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 30.11.2022 wurde umfassend über die Stellungnahme Bezirksregierung Köln berichtet (vgl. IV/149/22).

Im Ergebnis wurde der Verwaltung mitgeteilt, dass bis auf die angedachte Wohnbaufläche „Hermannsberg“ grundsätzlich keine konkreten raumordnerischen Bedenken zu den geplanten Darstellungen von Bauflächen im Entwurf des Flächennutzungsplans bestehen. Jedoch verstößt die Gemeinde insgesamt bei den Bauflächendarstellungen, die dem Wohnbedarf zuzuordnen sind, an dem für Marienheide vorgegebenen Bedarf von 24 ha bis zum Jahr 2043 unter Berücksichtigung der bestehenden Reserveflächen sowie der geplanten Neuausweisungen. Es liegt somit 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 unterliegen können.

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 bzw. zurückgenommen werden. Die Rücknahme von Bauflächen kann sich sowohl auf die bestehenden Bauflächenreserven im wirksamen Flächennutzungsplan als auch auf die geplanten Neuausweisungen beziehen. Insgesamt müssen ca. 15 ha von bestehenden oder neuen Bauflächen, die dem Wohnen zuzuordnen sind, wieder dem Freiraum zurückgegeben werden, um ca. 8 ha zusätzliche Neuausweisungen von Bauflächen darstellen zu können. Es werden nur Bauflächenreserven betrachtet, die größer als 0,2 ha sind.

Aktuell verfügt die Gemeinde im wirksamen Flächennutzungsplan über ca. 30 ha Bauflächenreserven im Bereich Wohnen.

Verwaltungsseitig werden folgende Rücknahmen von Bauflächen vorgeschlagen, die in der Anlage räumlich verortet sind (vgl. Anlage Gegenüberstellung Flächennutzungsplanänderungen):

1. Fläche 2 u. 3 Griemeringhausen, Fläche des BP 69 (Reserve RW010) (Größe ca. 5,63 ha): Rücknahme der Wohnbaufläche in eine landwirtschaftliche Fläche und Anpassung der gemischten Baufläche am baulichen Bestand; Besonderheit: Es gibt bereits verbindliches Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 69), jedoch: unzureichende Infrastrukturausstattung im Planumfeld; hoher technischer u.

finanzieller Aufwand für Erschließung (insbesondere Entwässerung); mangelnde Realisierungsperspektive; hoher Flächenverbrauch landwirtschaftlicher Nutzflächen.

2. Fläche 4 Scharder Kopf (Reserve RW001, Teil aus), Größe ca. 2,0 ha: Rücknahme der Wohnbaufläche in eine landwirtschaftliche Fläche; Wohnbebauung auf den Höhenrücken führt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, hoher Flächenverbrauch landwirtschaftlicher Nutzflächen.
3. Fläche 5 Klosterstraße/Am Krüenberg, Größe 0,39 ha; bestehende Darstellung Gewerbliche Baufläche in Gemeindebedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ (geplante zweite Rettungswache des Oberbergischen Kreises).
4. Flächen 8, 9, 10 Hermannsberg, Größen ca. 0,82 ha, 0,26 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.
5. Fläche 11 Oberwette, nördlich Wettestraße (Reserve RW045, Teil aus), Größe ca. 0,37: unerwünschter Siedlungsvorgang im rückwärtigen Bereich; einzig Baulückenschluss am Buchenweg als Arrondierung mit der bestehenden Bebauung städtebaulich sinnvoll.
6. Fläche 12 Erweiterung Bockelsburger Weg (Neuausweisung), Größe ca. 1,93 ha: Im Entwurf des neuen Regionalplans außerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches.
7. Fläche 14 Eberg/Brucher Talsperre (Neuausweisung), Größe ca. 0,3 ha, Im Entwurf des neuen Regionalplans im Waldbereich.
8. Fläche 17 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 18 Eberg/Gummersbacher Straße (Neuausweisung), Größe ca. 0,47 ha: Rückführung der Bauflächen in die bestehende Darstellung Sonderbaufläche (bestehende Campingplatznutzung).

10. Fläche 20, Rodt nördlich Friesenstraße, Größe ca. 0,43 (Reserve RW023), Rücknahme der gemischten Baufläche in eine landwirtschaftliche Fläche; Siedlungsvorgang in den zu schützenden Freiraum; es bestehen keine baulichen Erweiterungsabsichten des Hotels.

11. Flächen 21 und 22 Dannenberg, nördlich Höhenweg (Reserven RW061, RW028, RW062, jeweils Teil aus), Größe ca. 0,44 ha, u. 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 1 Griemeringhausen, Hüttenbergstraße, Größe ca. 0,07 ha: bestehende Darstellung Wald in Wohnbaufläche; kein Waldbestand, Anpassung an die örtlichen Verhältnisse
- Fläche 6 Klosterstraße, Größe 0,2 ha, Gewerbliche Baufläche in gemischte Baufläche (bestehendes, nicht betriebsgebundenes Wohnhaus und dem Wohnen nicht-wesentlich störendes Gewerbe).
- Fläche 7 Sportanlage Jahnstraße, Größe ca. 1,07 ha, Darstellung der Grünfläche in Gemeinbedarfsfläche (vgl. landesplanerische Stellungnahme, Ziffer 1a).
- Fläche 13 Eberg/Brucher Talsperre, Größe ca. 1,96 ha, Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes nach §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel/Seniorenwohnanlage“ (vgl. landesplanerische Stellungnahme, Ziffer 4).
- Fläche 15 u. 16 Eberg/Brucher Talsperre, Anpassung und Gliederung der Zweckbestimmungen im Sondergebiet nach § 10 BauNVO.
- Fläche 19 Rodt, Sportplatz, Größe ca. 0,81 ha, Änderung der Darstellung der Grünfläche in Gemeinbedarfsfläche (vgl. landesplanerische Stellungnahme, Ziffer 1b).

Zusätzlich wurden u.a. noch Anpassungen zu ergänzenden Darstellungen von Flächen zur Abwasserbeseitigung sowie zum Hochwasserschutz vorgenommen. Weiter wurden die Sondergebiete im Bereich Gimborn in ihren städtebaulichen Zweckbestimmungen geändert (vgl. landesplanerische Stellungnahme).

Aufgrund der landesplanerischen Stellungnahme bedarf es somit zum einen einem erneuten Beschluss zu v.g. zeichnerischen Änderungen im Entwurf des Flächennutzungsplans. Zum anderen ist es erforderlich, inhaltliche Anpassungen in der Abwägungstabelle über die Eingaben, die während der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch die Öffentlichkeit, den Nachbargemeinden sowie durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Gemeinde eingegangen sind, vorzunehmen und erneut zu beschließen.

Es wurden insgesamt 68 Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung abgegeben, deren Inhalte in den beigefügten Tabellen aufgelistet sind. Inhaltliche und

zeichnerische Anpassungen bzw. Änderungen zum Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 06.05.2021 bzw. des Rates vom 29.06.2021 (vgl. BV/084/21) ergeben sich jedoch nur für Eingaben aus der Öffentlichkeit. Im Einzelnen sind es die **laufenden Nrn. B.05 Nrn. 5, 6 und 1 sowie B 24 und B32** (vgl. Anlage: Abwägungsliste mit Beschlussvorschlägen – Öffentlichkeit u. Kartenausschnitte Blatt 1-9 zur Abwägung). Nach Abhandlung der vorgetragenen Stellungnahmen ist das Verfahren soweit gediehen, dass die öffentliche Auslegung der Bauleitplanung erfolgen kann.

Die städtebauliche Begründung zum Entwurf des Flächennutzungsplans wird zur Offenlage entsprechend fortgeschrieben.

## **Anlagen**

- Abwägungsliste mit Beschlussvorschlägen – Nachbarkommunen, Behörden und Träger öffentliche Belange (Stand: Juni 2021)
- Abwägungsliste mit Beschlussvorschlägen – Öffentlichkeit (Stand: 08.02.2023)
- Landesplanerische Stellungnahmen der Bezirksregierung Köln vom 16.09.2022
- Entwurf des Flächennutzungsplans (Stand 08.02.2023)
- Gegenüberstellung - Flächennutzungsplanänderungen (Stand 08.02.2023)
- Übersichtskarte Fokus Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen (Stand 08.02.2023)
- Übersichtskarte Fokus gewerbliche Bauflächen (Stand 08.02.2023)
- Kartenausschnitte Blatt 1-9 zur Abwägung (Stand Juni 2021)
- Steckbriefe Neuausweisung Wohnen (Stand 08.02.2023)
- Steckbriefe Neuausweisung Gewerbe (Stand 08.02.2023)
- Begründung (Entwurf – Teil A) Stand: Juli 2022
- Umweltbericht (Entwurf – Teil B) Stand: 06.02.2023
- Steckbriefe Bewertungsrahmen Umwelt (Stand: 06.02.2023)
- Thematische Karten Nrn. 1-7 Stand: 06.02.2023)
- Bilanzierung der Bauflächen (Stand: 08.02.2023)
- Flächensteckbrief Wohnbauflächenreserve „Scharder Kopf“ (Stand: 16.06.2021)

## **Beschlussvorschlag:**

- a) Über die während der Beteiligungsverfahren gem. §§ 2 (2), 3 (1) und 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird wie in den beigefügten Auflistungen dargelegt, erneut beraten und beschlossen.
- b) Der (angepasste) Entwurf des neuen Flächennutzungsplans wird gem. § 3 (2) BauGB für die Dauer von zwei Monaten öffentlich ausgelegt

Im Auftrag

Christoph Dreiner

Marienheide, 10.02.2023

