

GEMEINDE RUPPICHTEROTH

28. Flächennutzungsplan – Änderung Winterscheid Nord

Begründung

gem. § 5 Abs. 5 BauGB

Stand: 10./14.11.2017

Änderungen nach der Offenlage (in Rot gekennzeichnet)

Stand 10.11.2018

HKS

Dr. D. Naumann Architekt BDA

Architektur + Städtebau

Riemannstraße 45 Tel.: 0228 – 2599661
53125 Bonn info@naumann-bonn.de

1. Vorbemerkungen

1.1 Planungsanlass / Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde RuppichterOTH weist im Bereich Winterscheid Nord am nördlichen Ortsrand noch Flächenreserven für Wohnbauland aus. Diese sollen nun abschnittsweise entwickelt und erschlossen werden.

Städtebauliches Ziel ist es, auf der Basis eines städtebaulichen Konzeptes jetzt einen ersten Bauabschnitt im Bereich „Im Felderfeld“ nördlich der Herrensteinstraße zu erschließen. Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist es, in einem ersten Bauabschnitt eine etwa 1,9 ha große Fläche zwischen den zwei bestehenden Feldwegen und östlich des Feldweges sowie nördlich bis an die nördliche Grenze der im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen (W) zu bebauen.

Der Änderung des Flächennutzungsplanes liegt die Absicht zugrunde, an diesem Standort die bereits seit langem hier vorgesehene Wohnbebauung zu ermöglichen. Da das im Baugelände anfallende Niederschlagswasser in einer großen Versickerungsmulde gesammelt werden muss und auch diese notwendigen Flächen zu den Bauflächen im Sinne des Flächennutzungsplanes zählen, wird es erforderlich, den Flächennutzungsplan geringfügig zu verändern und die nördlich an die Wohnbaufläche anschließende Fläche als **Versorgungsfläche** „**Fläche für Abwasserbeseitigung**“ für Niederschlagswasserversickerung darzustellen.

Es ist vorgesehen, im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB einen Bebauungsplan zu erstellen, der auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes die weiteren Voraussetzungen für die geplante Wohnbebauung konkretisiert.

Der geplante Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes ist im Übersichtsplan dargestellt (siehe Anlage).

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplanes stützt sich auf die aktuelle Bau- und Umweltgesetzgebung. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Des Weiteren wird die Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3.01 „Winterscheid – Ortslage“ durchgeführt.

Der § 8 Abs. 3 BauGB liefert die gesetzliche Grundlage dafür, dass die Änderung zeitgleich mit dem Bebauungsplan aufgestellt wird.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

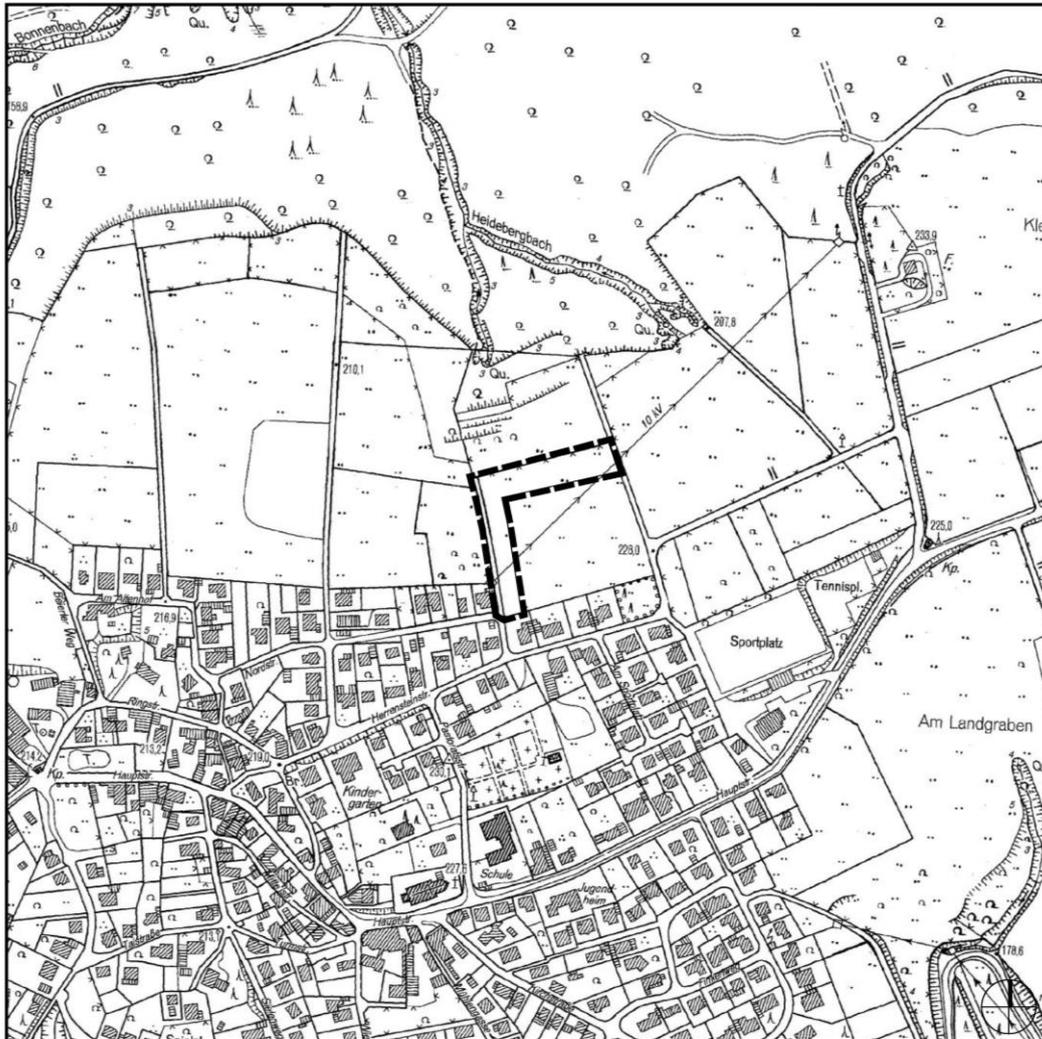
Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im Ortsteil Winterscheid der Gemeinde RuppichterOTH

Er wird begrenzt

- im Norden durch vorhandene landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen
- im Westen durch einen Landwirtschaftlich genutzten Weg,

- im Osten durch die vorhandene Wiesenflächen und
- im Süden durch die vorhandenen Wohnbauflächen nördlich der Herrensteinstraße, die heute noch Grünlandflächen sind.

Der Geltungsbereich des Änderungsbereiches ist im Übersichtsplan dargestellt, der Anlage der Begründung ist.



Übersichtsplan M 1 : 5.000

Das Gelände fällt nach Norden hin um insgesamt ca. 16,3 m ab und erreicht am Nordwestrand des Plangebietes eine Höhe von 213,41 ü. NHN, während das Gelände hinter den Hausgärten an der Herrnsteinstraße auf 229,72 m ü. NHN liegt. Die starke Geländeneigung bringt es mit sich, dass das Niederschlagswasser nach Norden abgeführt werden muss (s. hierzu Niederschlagsentwässerung).

Der Übersichtsplan zum Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes ist in der Anlage beigefügt (Anlage 1).

2.2 Landes- und Regionalplanung

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Region Bonn/Rhein-Sieg, Blatt2, Stand 2003, wird das Plangebiet als Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich dargestellt.

2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde RuppichterOTH stellt den Änderungsbereich im nördlichen Teil als Fläche für die Landwirtschaft dar und im westlichen Teil wird neben der Wohnbaufläche Grünfläche dargestellt. Diese Nutzungen werden für den Teilbereich der Änderung dahingehend geändert, dass nach Westen die Wohnbaufläche geringfügig erweitert wird und im Norden Fläche für eine Versickerungsanlage dargestellt wird.

Da es vorgesehen ist, auf den ausgewiesenen Flächen möglichst effektiv Wohnbauflächen auszuweisen, um dem erheblichen Bedarf nachzukommen, diese aber nicht zu Lasten des freien Landschaftsraumes ausgedehnt werden sollen, soll die Grünfläche zu Wohnbaufläche umgewidmet werden. Grünflächen größeren Ausmaßes sind an dieser Stelle aufgrund der Lage im Ortsrandbereich zum freien Grün hin nicht in diesem Umfang Ziel der städtebaulichen Planung.

Erforderlich werden diese Änderungen dadurch, dass die Gemeinde RuppichterOTH in Zusammenarbeit mit einem externen Investor beabsichtigt, die Wohnbauflächen am nördlichen Ortsrand von Winterscheid weiter zu entwickeln. Die hier vorhandenen und im gültigen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen sollen hierzu abschnittsweise als Bauland erschlossen werden. Um diese Flächenreserven als Baugrundstücke nutzen zu können, wird es jedoch erforderlich, die Entsorgung des Niederschlagswassers zu regeln. Da dieses topographisch bei dem hängigen Gelände nur im Norden des Baugebietes möglich ist, wird hier eine Fläche für die Niederschlagswasserversickerung erforderlich. Dieses macht in dem nördlichen Teil die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

2.4 Vorhandene Flächennutzung

Die vorhandene Flächennutzung ist Fläche für die Landwirtschaft. Derzeit sind es allgemeine Grünflächen ohne besondere Gehölzstrukturen.

Rund 90 m nördlich des Plangebietes liegt das Naturschutzgebiet SU-089 „NSG Bröl, Waldbrölbach und südlich angrenzende Waldbestände des mittleren Bröлтаles“. Im Plangebiet selbst werden keine schutzwürdigen Biotope betroffen.

2.5 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Wohnbauflächen von Winterscheid. Es ist über die vorhandenen Straßen Nordstraße und Herrnsteinstraße an das innerörtliche Straßensystem angeschlossen. Weiterhin können bestehende Wegeverbindungen als zusätzliche Erschließungen ausgebaut werden, um so z. B. Baustellenverkehre aus den benachbarten Wohngebieten fern zu halten.

Innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches Winterscheid liegen gut erreichbar Infrastruktureinrichtungen wie Schule und Kindergärten und Kirche. Insgesamt kann das neue geplante Quartier gut in die vorhandene städtebauliche Situation eingebunden werden.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Verkehrserschließung

3.1.1 Äußere Erschließung

Das Gebiet wird von der Nordstraße und von der Herrnsteinstraße aus erschlossen. Zusätzliche Anschlussmöglichkeiten ergeben sich durch die Ertüchtigung eines vorhandenen Wirtschaftsweges, der im östlichen Bereich direkt an die Hauptstraße führt.

3.1.2 Innere Erschließung

Innerhalb des Plangebietes werden neue Erschließungen erforderlich. Vorgesehen ist eine neue Erschließungsschleife nördlich parallel zur Herrnsteinstraße verlaufend. Von dieser öffentlichen Straße sollen kurze private Stichstraßen kleine Hausgruppen erschließen, so dass sich hier kleine dörfliche Wohnquartiere bilden ohne störenden Durchgangsverkehr.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sollen auch die öffentlichen Parkplätze nachgewiesen werden. Die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

3.2 Bebauung

3.2.1 Städtebauliche Idee

Die städtebauliche Idee ist es, ein neues überschaubares Wohngebiet für familiengerechtes Wohnen zu schaffen. Dieses soll geeignet sein, in kleinen Wohngruppen Einfamilienhäuser und Doppelhäuser sowie auch kleine Einheiten für Wohnungen im Mehrfamilienhaus zu errichten.

Dabei soll der Ausblick in den Landschaftsraum erhalten bleiben, d. h. es sind keine langen geschlossenen Häuserfronten vorgesehen, sondern Wohnen in offener Bauweise.

3.2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen, so dass sich der Charakter des ruhigen Wohnens aus den umgebenden Bereichen hier fortsetzen kann. Da dieses Gebiet am Ortsrand liegt und hier im Übergang zum Landschaftsraum eine besondere Randlage wahrnimmt, ist es nicht geplant, die bauliche Dichte gemäß den gesetzlichen Möglichkeiten voll auszuschöpfen. Vielmehr ist ein qualitätsvolles Wohnen in offener Bauweise und mit großzügigen Gärten Ziel der weiteren Planung.

3.3 Kennzeichnungen gemäß § 5 BauGB

3.3.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten)

Derzeit liegen keine Hinweise auf Altlasten für das Plangebiet vor.

3.3.2 Grundwasserschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer und keine Wasserschutzgebiete.

Allerdings befinden sich in der Nahumgebung die stark mäandrierenden Flussläufe der Bröl mit ihren Auen und steilen Talhängen.

3.3. Ver- und Entsorgung

Die Entwässerungsplanung ist aufgrund des stark nach Norden abfallenden Geländes besonders zu beachten. Die Topographie führt dazu, dass das Schmutzwasser durch technische Anlagen gesammelt vom Tiefpunkt im Norden zu den vorhandenen Anschlüssen in das bestehende Kanalnetz gepumpt werden muss.

Zur Planung des Umganges mit dem Niederschlagswasser wurde es erforderlich die örtlichen Möglichkeiten der Versickerung zu prüfen. Im Rahmen dieser Bodenerkundung wurden durch das Ingenieurgeologische Büro Bohné Untersuchungen über die Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser in den Boden durchgeführt. Durch diese Untersuchungen wurde nachgewiesen, dass bis zu einer Tiefe von 3 m kein Wasserzutritt des Grundwasserleiters erfolgte, und dass eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist. (Ingenieurtechnisches Büro Bohné, Hydrogeologisches Gutachten, Nr. 9219-G1, 03.03.17).

Auf dieser Grundlage wurde ein Niederschlagswasserentwässerungskonzept entwickelt. Dieses sieht vor, das anfallende Niederschlagswasser hangabwärts in eine große Mulde nördlich unterhalb der Bebauung einzuleiten und dort zu versickern. Überschüssiges Niederschlagswasser im Falle eines Überstaus der Mulde (nur bei extremen Starkregenereignissen - treten statistisch mit einer Jährlichkeit von seltener als 1x in 5 Jahren auf) würde in diesem Fall breitflächig in die unterhalbliegende Wiese abgeleitet. Die für diese Anlagen erforderlichen Flächen werden in der Änderung des Flächennutzungsplanes als **Versorgungsfläche** „**Fläche für Abwasserbeseitigung**“ für Niederschlagswasserversickerung dargestellt.

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom und Gas ist durch Anschluss an die angrenzenden Netze möglich. Dazu erfolgen gesonderte Fachplanungen, deren Ergebnisse in die Gesamtplanung einfließen.

4. Eingriffe in Natur und Landschaft / Umweltbericht

Umweltbelange

Im Verfahren werden die Umweltbelange im erforderlichen Umfang im Rahmen des Umweltberichtes näher erläutert und geprüft. (Siehe Teil 2: Umweltbericht).

Die Artenschutzbelange werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft, bearbeitet und in das Verfahren integriert.

Umweltbericht

Da das Verfahren zum Bebauungsplan gemäß § 8 BauGB durchgeführt und der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert wird, wird auch für den Flächennutzungsplan ein Umweltbericht erarbeitet.

Zusammenfassend kommt die Umweltprüfung im Umweltbericht zu folgenden Ergebnissen:

Konkrete Hinweise bzw. Angaben über das Vorkommen „besonders / streng geschützter Arten“ gemäß Anlage 1 Sp. 2 und 3 BArtSchV, EU-ArtenschutzVO Anhang A und B, Arten der EU-VRL Anhang I und FFH-RL Anhang IV im Plangebiet, die ggf. durch das Planvorhaben gestört bzw. deren Wohn-, Nist-, Brut- oder Zufluchtsstätten durch das Vorhaben zerstört werden könnten, liegen bisher nicht vor.

Nördlich des Plangebietes in ca. 90 m Entfernung liegt das **FFH-Gebiet DE-5110-301 „Brölbach“**. Das Bröltal stellt im Rahmen der landesweiten Biotopvernetzung eine Kernfläche im Bergischen Flussnetz dar und ist ein essentieller Refugial- und Ausbreitungslebensraum für auentypische Arten und die Fischfauna. Die parallel durchgeführte FFH-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes „DE-5110-301 Brölbach“ eintreten werden.

Mit der Änderung des FNP kommt es zu Beeinträchtigungen von natürlichen Böden durch Neuversiegelung und Bodenumlagerungen. Der Umfang des Eingriffs in die Bodenfunktionen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt.

Die innerhalb des Geltungsbereiches eingriffsrelevant betroffenen Biotoptypen (Artenarme Intensiv-Fettwiese, Feldweg) haben eine sehr geringe bis geringe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Im Hinblick auf das Schutzgut Biotope – Tiere und Pflanzen sind durch die Änderung des FNP, nachhaltige, jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Der Umfang der Kompensation wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt.

Durch die Erweiterung des Wohngebietes wird das Landschaftsbild verändert. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen getroffen, um die Wohnbebauung an die bestehende Bebauung anzupassen und durch Begrünungsmaßnahmen in das Landschaftsbild einzubinden. Es kommt zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und seiner Erholungsfunktion.

Das Plangebiet hat aufgrund der Lage nördlich der Ortslage Winterscheid eine mittlere Bedeutung bzgl. des Flächenverbrauchs. Es kommt zur Nutzungsumwandlung von landwirtschaftlicher Fläche, wobei das Maß der Beanspruchung nicht zur Existenzbedrohung der Landwirtschaft führt. Darüber hinaus kommt es zu keiner Zerschneidung oder Fragmentierung wertvoller Bereiche.

Die übrigen Schutzgüter (bioklimatische und lufthygienische Verhältnisse, Kultur- und Sachgüter, Wasser) weisen keine besonderen Empfindlichkeiten gegenüber dem Vorhaben auf.

Die 28. Änderung des FNP „Winterscheid Nord“ führt zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Der anlagebedingte Verlust von Lebensräumen sehr geringer bis geringer Bedeutung kann nicht vermieden werden. Des Weiteren kommt es zu Versiegelung und Umlagerung von natürlichen Böden.

Für diese unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft wird eine Ausgleichsmaßnahme zur Kompensation erforderlich. Diese wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert und erfolgt voraussichtlich über ein privates Ökokonto.

Die Artenschutzprüfung gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG hat ergeben, dass das Eintreten artenschutzrechtlich relevanter Verbotstatbestände voraussichtlich auszuschließen ist.

Alternativenprüfung

Bereits versiegelte, sanierte, baulich veränderte oder bebaute Flächen zur Wiedernutzbar-
machung stehen im Ortsteil Winterscheid nicht zur Verfügung.

Die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde RuppichterOTH wird an dem
gewählten Standort als notwendig erachtet, da eine Entwicklung von Wohnbaufläche an an-
derer Stelle in der Ortslage Winterscheid als nicht realisierbar gilt.

Zunächst besteht für die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbau-
flächen in ausreichender Größe keine Verkaufsbereitschaft von Seiten der Eigentümer.

Bei der 28. FNP-Änderung handelt es sich um eine Erweiterung einer bereits dargestellten
Wohnbaufläche. Der Änderungsbereich wird für die Anlage einer Versickerungsmulde benö-
tigt. Aus hydraulischen Gründen ist die Errichtung der Versickerungsmulde topographisch
nur unterhalb des geplanten Neubaugebietes möglich. Daher handelt es sich um eine stand-
ortgebundene Planung, die nicht an anderer Stelle realisiert werden kann.

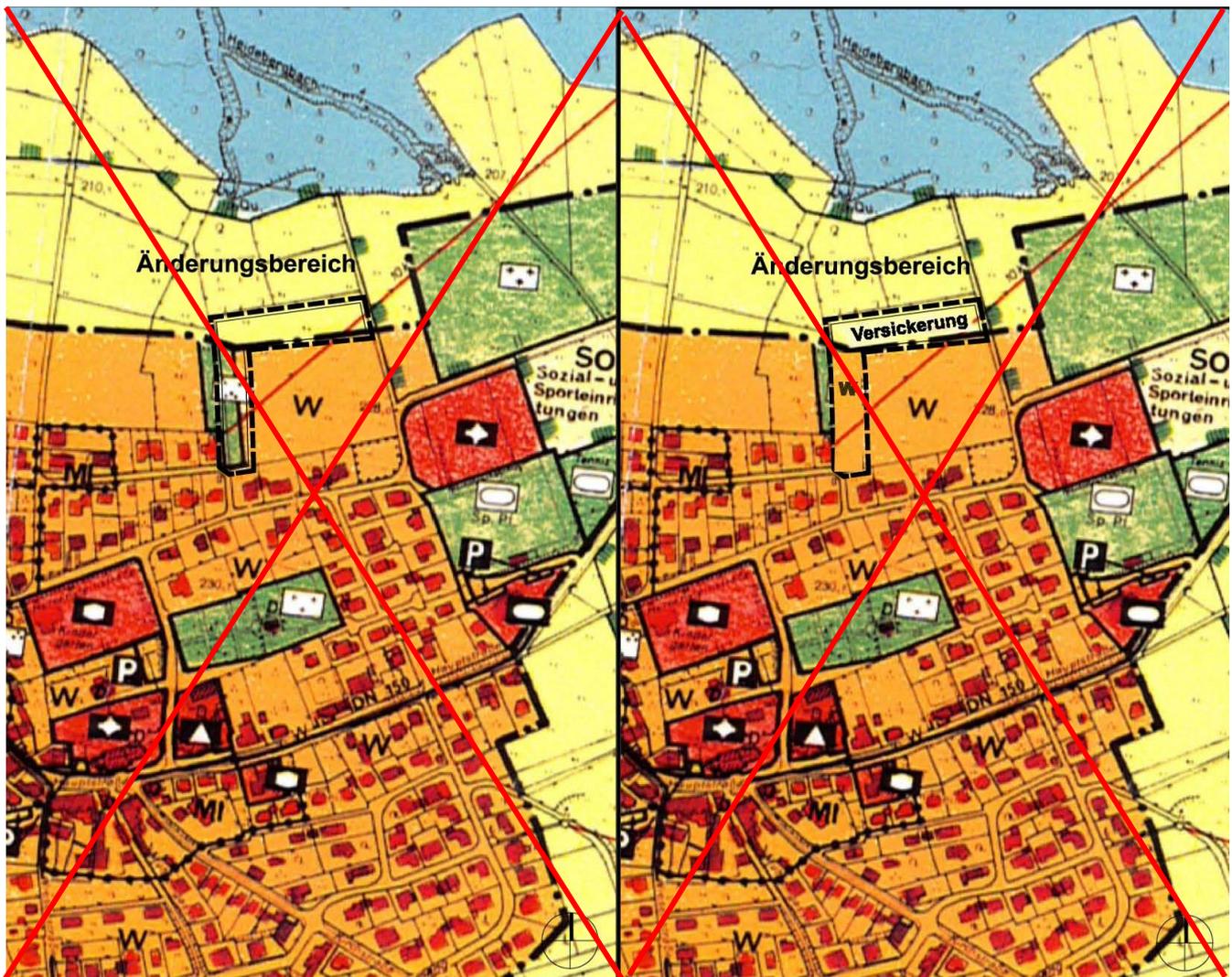
Die Errichtung einer Versickerungsmulde ist nach Änderung des LWG (Landeswasserge-
setz) nach einem 5-jährigen Regenereignis zu bemessen und nimmt daher eine verhältnis-
mäßig große Fläche in Anspruch. Bei dem starken Flächenverbrauch der Versickerungsmul-
de ist eine Realisierung innerhalb der ausgewiesenen Wohnbaufläche aus wirtschaftlichen
Gründen nicht möglich. Die Nettofläche der Baugrundstücke stünde in keinem Verhältnis zu
den hohen Erschließungskosten.

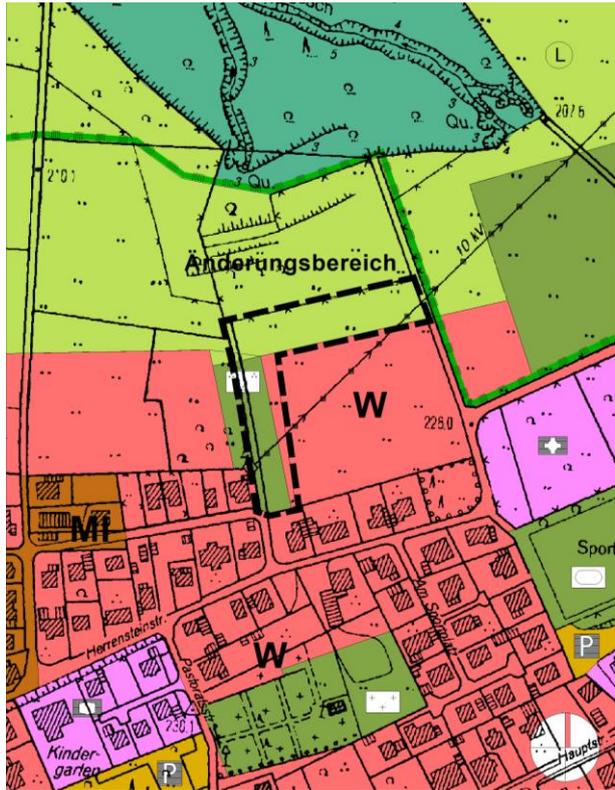
Da es vorgesehen ist, auf den ausgewiesenen Flächen möglichst effektiv Wohnbauflächen
auszuweisen, um dem erheblichen Bedarf nachzukommen, diese aber nicht zu Lasten des
freien Landschaftsraumes ausgedehnt werden sollen, soll die Grünfläche zu Wohnbaufläche
umgewidmet werden. Grünflächen größeren Ausmaßes sind an dieser Stelle aufgrund der
Lage im Ortsrandbereich nicht Ziel der städtebaulichen Planung und sind deshalb hier nicht
vorgesehen.

5. Bodenordnung

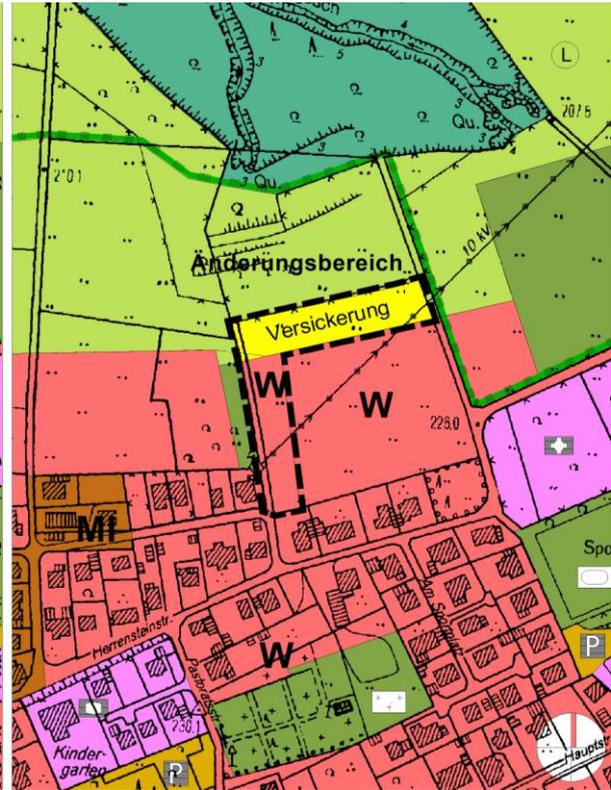
Bodenordnende Maßnahmen werden, soweit erforderlich, von dem Investor veranlasst und
finanziert.

6. Flächennutzungsplan Änderung / Zeichnerische Darstellung





Bestehende Darstellungen mit Änderungsbereich



Änderungsbereich mit neuen Darstellungen

Bonn, den 10.11.2017
Naumann/S689_Begründung

gez. Dr. D. Naumann Architekt BDA

Änderungen: Siegen, den 10.11.2018
HKS

gez. Gerhard Kunze