



Begründung zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes "Eischeid-Nord-West"



Oktober 2021

Inhaltsverzeichnis

1.0	Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung	1
2.0	Städtebauliches Erfordernis	2
3.0	Standortwahl	2
4.0	Grundlagen der 20. Änderung	3
4.1	Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches	3
4.2	Plangrundlage	4
5.0	Übergeordnete und zu berücksichtigende Fachplanungen	4
5.1	Landesentwicklungsplan	4
5.2	Regionalplan	4
5.3	Flächennutzungsplan	4
5.4	Verbindliche Bauleitplanung	4
5.5	Schutzgebietsausweisungen	4
6.0	Beschreibung des Änderungsbereiches	5
7.0	Inhalte der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes	7
8.0	Schmutz- und Regenwasser	8
9.0	Trink- und Löschwasserversorgung, Telekommunikation	8
10.0	Kampfmittel und Altlasten	8
11.0	Abfall	8
12.0	Erneuerbare Energien	9
13.0	Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimawandel, Wirkungen des Klimawandels auf das Vorhaben	9
14.0	Denkmalschutz	10
15.0	Externer Ausgleich / besonderer Artenschutz / Umweltschadensgesetz und Umweltverträglichkeit	10
16.0	Städtebauliche Daten	10



Begründung zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes "Eischeid-Nord-West"

1.0 Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

Die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid möchte im Nordwesten des Ortsteiles Eischeid ein Wohngebiet über den Bebauungsplan BP 57 N Eischeid-Nordwest entwickeln. Das insgesamt über 3,5 ha große Plangebiet erstreckt sich beiderseits der Eischeider Straße und reicht hier von der vorhandenen Bebauung bis zum Wegekreuz an der Eischeider Straße. Im Plankonzept des neuen Regionalplanes liegt das Plangebiet im allgemeinen Siedlungsbereich. Die Planung entspricht in Teilbereichen nicht den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes. Zur Umsetzung des Vorhabens sind somit Anpassungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes auf einer Fläche von ca. 1.7837 m² erforderlich, was über die 20. Änderung vollzogen wird.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung des Wohngebietes Eischeid-Nordwest zu schaffen und so dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt östlich der Eischeider Straße zum einen Flächen für Sport- und Spielanlagen und zum anderen Dorfgebiet dar. Da an dem Sportplatz in Eischeid in diesem Umfang nicht mehr festgehalten wird, kann der für die Wohnnutzung benötigte Bereich in die avisierte Umnutzung einbezogen werden. Dies gilt auch für die südlich daran angrenzenden Dorfgebietsflächen, die in Wohnbauflächen zu überführen sind. Die Wohngebietsentwicklung, die sich entlang der Eischeider Straße vollzieht, berücksichtigt dabei die kulturhistorische Bedeutung des im Nordwesten an der Eischeider Straße liegenden großen Wegekreuzes, das sogenannte „Eischeider Kreuz“. Zur Würdigung dieser Struktur wurde seitens der Gemeinde beschlossen, dass eine Bebauung auf unter 35 m Distanz zum Eischeider Kreuz nicht zulässig ist.

Westlich der Eischeider Straße umfasst die 20. Änderung die notwendigen Umwidmungen von Flächen für die Ortsrandeingrünung (Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – die jedoch wieder auf anderen Flächen dargestellt werden) und Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen und Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (Regenwasserversickerung).

Gleichzeitig zur Flächennutzungsplanänderung erfolgt die Aufstellung des BP Nr. 57N Eischeid-Nordwest im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde mittlerweile vollzogen. Die abgewogenen Stellungnahmen wurden in diesem Entwurf eingearbeitet. Das Benehmen mit der Landesplanung liegt, unter Berücksichtigung der Ortsrandeingrünung, vor.

2.0 Städtebauliches Erfordernis

Mit einer ersten Konkretisierung der weiteren Planung, insbesondere auf Ebene des Bebauungsplanes, wurde gewahrt, dass zur Realisierung des BP Nr. 57N gegenüber dem ursprünglichen Aufstellungsbeschluss der 20. Änderung weitere Flächen in die Änderung des Flächennutzungsplanes einzubeziehen sind, um hier sowohl einer strukturierten städtebaulichen Entwicklung des Wohngebietes als auch der Darstellung der zum Wohngebiet zugehörigen Versickerungsanlage Rechnung tragen zu können. Diese kommen lagebedingt auf Flächen zur Ortsrandeingrünung sowie auf landwirtschaftlichen Nutzflächen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes zu liegen.

Da der rechtsgültige Flächennutzungsplan Nutzungen darstellt, die mit den hier angestrebten städtebaulichen Zielen nicht übereinstimmen, ist die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid zwingend erforderlich.

3.0 Standortwahl

Der Standort bildet im Gemeindegebiet die einzige Freifläche, in der der rechtsgültige Flächennutzungsplan mit der Darstellung von Wohnbauflächen die Realisierung des avisierten Wohngebietes ermöglicht. Unter Berücksichtigung der notwendigen Arrondierungen, die mit der 20. Änderung einhergehen, ist eine wirtschaftliche Entwicklung von überwiegend Einfamilienhäusern sowie der in Neunkirchen-Seelscheid dringend benötigten Miet- und Eigentumswohnungen möglich. Hinzu kommt, dass mit der Nähe zum örtlichen Bolzplatz, der Kindertagesstätte in Eischeid sowie zu den Grund- und weiterführenden Schulen in Neunkirchen in ca. 2,3 km Entfernung eine hohe Standortqualität für die Ansiedlung, insbesondere von jungen Familien, gegeben ist. Die Nachfrage ist entsprechend hoch. Die Flächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Der gesamte Grunderwerb wie auch die Inanspruchnahme durch die zukünftige Versickerungsanlage erfolgte im Benehmen mit den Grundstückseigentümern und den betroffenen Landwirten vor Ort. Dabei wurde darauf geachtet die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzungsflächen auf das notwendigste Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 BauGB).

4.0 Grundlagen der 20. Änderung

4.1 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich weist zwei Teilbereiche mit einer Gesamtgröße von 17.837 m² auf und umfasst in der Gemarkung Eischeid Flur 22, Flurstück 94 tlw., Flur 20, Flurstücke 30 tlw., 318 tlw., 412 tlw., 419 tlw. und 420.

Die Lage in Eischeid wird auf nachfolgender Abbildung wiedergegeben.



4.2 Plangrundlage

Die Plangrundlage wurde aus der amtlichen Basiskarte (©LandNRW 2020) erstellt.

5.0 Übergeordnete und zu berücksichtigende Fachplanungen

5.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan legt Neunkirchen-Seelscheid als Grundzentrum fest. Der Hauptsiedlungskörper von Neunkirchen wird als Siedlungsraum dargestellt. Eisheid selbst liegt im Freiraum, der vom Siedlungskörper von Neunkirchen durch die Talung des Dreisbaches getrennt wird. Diese ist als Gebiet für den Schutz der Natur festgelegt.

5.2 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg, stellt Eisheid im allgemeinen Freiraum und Agrarbereich dar. Im Plankonzept der Neuaufstellung liegt der Änderungsbereich im allgemeinen Siedlungsbereich.

5.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt westlich der Eisheider Straße Wohnbauflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier Schutzpflanzung / Ortsrandeingrünung sowie Flächen für die Landwirtschaft dar. Östlich der Eisheider Straße bis "Zum Nüchel" wird ein Dorfgebiet dargestellt. Im Norden grenzen großflächig Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz und östlich daran Flächen für die Landwirtschaft an.

5.4 Verbindliche Bauleitplanung

Ein Bebauungsplan existiert für den Änderungsbereich nicht.

5.5 Schutzgebietsausweisungen

Schutzgebietsausweisungen liegen für den Bereich der 20. Änderung nicht vor.

Gemäß der neuesten Internetveröffentlichung (TIM-Online) verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes mittelweile 50m östlich des Änderungsbereichs. Die nachrichtliche Übernahme im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Stand 2005) stellt hier noch einen alten Sachstand dar.

6.0 Beschreibung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich greift nördlich der Siedlungsfläche Eischeid-Nordwest in den Außenbereich. Betroffen sind maßgeblich landwirtschaftliche Nutzflächen, die sich nordöstlich der Eischeider Straße zurzeit maßgeblich unter Ackernutzung, westlich der Eischeider Straße unter Grünlandnutzung befinden. Das Grünland weist eine geringe Artendiversität auf.

Das Gelände ist wenig geneigt. Es weist an der höchsten Stelle im Norden eine Höhe von 232,53 m ü.NHN, im Bereich der Eischeider Straße Höhen von 232,12 m ü.NHN und an seiner niedrigsten Stelle im Nordwesten des westlichen Änderungsbereiches eine Höhe von 219,06 m ü.NHN auf.



Eischeider Straße, links Eischeider Kreuz, unten rechts angrenzende Bebauung mit Ortsanfang



Änderungsbereich Ackerfläche östlich der Eischeider Straße



Änderungsbereich Grünlandflächen westlich der Eischeider Straße

7.0 Inhalte der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes

Wohnbauflächen

Um die angestrebte städtebauliche Entwicklung von Wohnbauflächen östlich der Eischeider Straße umsetzen zu können, muss die 20. Änderung auf 4378 m² das vorhandene Dorfgebiet in Wohnbauflächen umwidmen und unter Wahrung der notwendigen Sichtbeziehungen zum Eischeider Kreuz diese auf 76 m Länge nach Nordwesten erweitern.

Die Erweiterung kommt mit 2268m² auf der Darstellung von Grünflächen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes zu liegen. Die hier vorgesehene Planung von Sportstätten wird nicht mehr umgesetzt. Die Ausdehnung nach Osten bleibt auf dem Niveau der gegenwärtigen Darstellung von Bauflächen erhalten. Westlich der Eischeider Straße findet eine Arrondierung von Wohnbauflächen auf 3568m² statt. Die Sichtbeziehungen vom Eischeider Kreuz Richtung Siebengebirge wird somit nicht beeinträchtigt. Diese Erweiterung kommt auf Flächen zur Ortsrandeingrünung zu liegen. Die ortsrantypische landschaftsvisuelle Einbindung wird auch durch entsprechende Festsetzungen auf Ebene des BP 57N zur Eingrünung der Wohnbaugrundstücke weiterhin gewährleistet.

Flächen für die Landwirtschaft

Aufgrund der notwendigen Neugestaltung und Verlagerung der Ortsrandeingrünung (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) können kleinflächig (279m²) ehemalige Bereiche der Ortsrandeingrünung wieder der Landwirtschaft gewidmet werden.

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Hier Abwasser- / Regenwasserversickerungsbecken

Der Planung zum zukünftigen Wohngebiet wurde eine hydrogeologische Untersuchung vorgeschaltet, die über Bodenschürfe feststellte, dass eine Regenwasserversickerung für das gesamte zukünftige Wohngebiet westlich der Wohngebietsflächen möglich ist. Vor diesem Hintergrund bereitet die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes auf 5309 m² durch Darstellung von Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen die Realisierung einer großen naturnah ausgestalteten Regenwasserversickerungsanlage westlich des zukünftigen Wohngebietes vor. In diesem Bereich stellt der zurzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan Flächen für die Landwirtschaft und untergeordnet Schutzbepflanzungen, Ortsrandeingrünung (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) dar. Die Fläche ist von den Versickerungsbeiwerten und topographiebedingt die einzige Möglichkeit das anfallende Regenwasser ökologisch sinnvoll vor Ort schadlos zu versickern.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und Pflege von Boden, Natur und Landschaft – Ortrandeingrünung

Unter Beachtung einer möglichst geringen Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen einerseits und dem notwendigen Flächenbedarf für eine funktionsfähige Eingrünung/ Einbindung in die Landschaft andererseits, erfolgen die Darstellung der Ortrandeingrünung im Westen und Osten des Änderungsbereichs.

8.0 Schmutz- und Regenwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Kanalnetz. Bezüglich des Regenwassers wurden im Planungsvorfeld durch Geo Consult Bach und Rietz beratende Ingenieure und Geologen, Overath, Schürfe im zukünftigen Bereich des BP 57 N vorgenommen. Die Auswertung der Schürfproben ergab, dass eine ordnungsgemäße Regenwasserversickerung für das gesamte Gebiet vor Ort durchgeführt werden kann. Eine Einleitung in die nächstgelegenen Vorfluter oder das vorhandene Netz ist wegen deren hydraulischer Belastung nicht möglich. Die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid stellt den für die Anlage notwendigen Bereich als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Regenwasserversickerungsanlage dar (siehe vorherigen Abschnitt).

9.0 Trink- und Löschwasserversorgung, Telekommunikation

Die Trink- und Löschwasserversorgung des Gebietes erfolgt über die Anschlüsse in der Eischeider Straße. Die Löschwasserversorgung ist mit 1.600 l/min über 2 Stunden in ausreichendem Maße vorhanden. Es ist im Zuge des Verfahrens zu überprüfen, ob der Druck zur Nutzung dieser Löschwassermenge ausreichend ist. Gegebenenfalls muss über die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid eine Verbesserung geschaffen werden.

10.0 Kampfmittel und Altlasten

Es liegen keine Hinweise zu Kampfmitteln und Altlasten für den Änderungsbereich vor.

11.0 Abfall

Der Änderungsbereich ist über die Eischeider Straße an die lokale Abfallentsorgung angebunden.

12.0 Erneuerbare Energien

Der Einsatz erneuerbarer Energien wird maßgeblich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und über den städtebaulichen Vertrag geregelt. Hier ist auf die hohe Selbstverpflichtung des Vorhabenträgers hin zu weisen. Die Ausrichtung der überbaubaren Flächen wurde so vorgenommen, so dass ein möglichst hoher Ausnutzungsgrad zum Einsatz von Fotovoltaik und Solarthermie erfolgen kann. Seitens des Vorhabenträgers ist es vorgesehen, hier eine „klimaneutrale“ Siedlung zu schaffen. Hier soll für das Baugebiet ein Nahwärmenetz aufgebaut werden. Zurzeit stehen drei attraktive Lösungen in der genaueren Betrachtung, ein Eispeicher, eine Brunnenlösung und eine Lösung mit Geothermie. Dieses Nahwärmenetz soll insbesondere im Bereich der Einfamilienhäuser durch Fotovoltaikanlagen unterstützt werden. Hierdurch kann die notwendige Energie für die Häuser inkl. Warmwasser komplett durch regenerative Energien erzeugt werden. Favorisiert wird derzeit eine Brunnenlösung, da hier zusätzlich die Möglichkeit besteht, die Häuser im Sommer zu kühlen. Ferner ist es vorgesehen, die Beleuchtung im öffentlichen Straßenraum durch Straßenlampen mit Solarzellen und Akkutechnik auszustatten und dieses mit einer intelligenten Lichtsteuerung komplett ohne externen Strom zu betreiben. Hierdurch können zusätzlich Energieeinsparungen erreicht werden. Auch sind die Lichtimmissionswirkungen gegenüber nachtaktiven Tieren abermals deutlich geringer. Hierfür ist im Bebauungsplan schon die Verwendung von LED-Lampen im Warmlichtbereich vorgesehen.

Die 20. Änderung bereitet diese Möglichkeiten vor.

13.0 Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimawandel, Wirkungen des Klimawandels auf das Vorhaben

Eine direkte Auswirkung des Vorhabens auf den Klimawandel ist der Planung aufgrund ihrer Größe abzusprechen. Hier muss eine Summenbetrachtung der gesamten Vorhaben in der Bundesrepublik beachtet werden, um somit im Umkehrschluss für das konkrete Vorhaben Maßnahmen aufzuzeigen, die der allgemeinen Tendenz des Klimawandels entgegenwirken. Diese wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vollzogen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bildet die Standortwahl eine entscheidende Voraussetzung, die Planung möglichst umweltverträglich realisieren zu können. Die Darstellung der Wohnbauflächen sowie der Fläche für das Regenwasserversickerungsbecken kommen auf Ackerflächen bzw. Wiesenflächen geringer Artendiversität zu liegen. Gehölzbestände werden von der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes nur untergeordnet betroffen. Das Wohngebiet wird eine gute Durchgrünung erfahren und durch Gehölzpflanzungen harmonisch in die Landschaft eingebunden. Die Gebäudeausrichtung unterstützt den Einsatz regenerativer Energien. Eine als erheblich zu würdigende Veränderung der lokalklimatischen Situation geht mit der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht einher. Das anfallende Regenwasser kann vollumfänglich vor Ort versickert werden. Zusätzlich werden im Bebauungsplan

Zisternensysteme festgesetzt, die es ermöglichen, mit dem gesammelten Regenwasser Hausgärten in Dürreperioden bis zu einem Monat zu bewässern.

Weitere spezifische Ausgestaltungen der zukünftigen Anlagen, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze können auf Ebene der jeweiligen Bauanträge getroffen werden. Spezifische Auswirkungen des Klimawandels auf die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes sind unter Ausschöpfung der Möglichkeiten, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt sind oder im Zuge von Bauanträgen umgesetzt werden können, als nicht erheblich zu werten.

14.0 Denkmalschutz

Es liegen keine Hinweise zu Bodendenkmälern vor.

15.0 Externer Ausgleich / besonderer Artenschutz / Umweltschadensgesetz und Umweltverträglichkeit

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung entstehen keine defizitären Verhältnisse, die über die getroffenen Darstellungen hinaus noch eine Zuordnung weiterer Kompensations- oder Ausgleichsflächen erforderlich machen (siehe Umweltbericht).

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen zum besonderen Artenschutz und der auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann die Planung umweltverträglich umgesetzt werden.

16.0 Städtebauliche Daten

Größe des Änderungsbereiches	17.837 m ²
Wohnbauflächen	10.720 m ²
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (Versickerungsbecken)	5.309 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	1529 m ²
Flächen für die Landwirtschaft	279 m ²

Aufgestellt:

Wiehl, im Oktober 2021