



GEMEINDE MUCH Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung Entwurf

21. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Erweiterung Stockemsiefen, Much - Marienfeld

Stand 12.08.2024

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Anlass der 21. Änderung zum Flächennutzungsplan
Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**
- 2. Rahmenbedingungen**
 - 2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie
 - 2.2 Regionalplan
 - 2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge
 - 2.4 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen
 - 2.5 Vorhandene Flächennutzung
 - 2.6 Städtebauliche Situation
- 3. Städtebauliches Konzept**
 - 3.1 Verkehrserschließung
 - 3.1.1 Äußere Erschließung
 - 3.1.2 Innere Erschließung
 - 3.2 Bebauung
 - 3.2.1 Städtebauliche Idee
 - 3.3 Ver- und Entsorgung
 - 3.4 Immissionen
aktive und passive Schallschutzmaßnahmen
 - 3.5 Kampfmittel
 - 3.6 Geohydrologische Verhältnisse
 - 3.7 Archäologische Ausgrabungen / Bodendenkmale
 - 3.8 Altlasten / Geodynamik
- 4. Umwelt - Fachbeitrag**
- 5. Kosten und Finanzierung**
- 6. Umweltbericht (wird Teil 2 der Begründung)**
 - 6.1 *Anderweitige Planungsalternativen*

1. Anlass der 21. Änderung bzw. Erweiterung des FNP / Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der Grundstückseigentümer hat in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung Much den Antrag zur Einleitung und Aufstellung eines Bauleitverfahrens / Bebauungsplans / Änderung bzw. Erweiterung des FNP für das Plangebiet gestellt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Planungsausschuss am 01.02.2023 beraten und positiv beschieden.

Die Änderung des Flächennutzungsplans bezieht sich auf eine Erweiterungsfläche in östlicher Richtung mit einer Größe von ca. 2.188,00 m².

Die Erweiterungsfläche betrifft das Flurstück 4, Flur 4, Gemarkung Much.

Die geplante Maßnahme bildet einen räumlichen Zusammenhang, der als Abrundung zu bezeichnen ist. Das Gebiet soll mit der Ausschöpfung der Flurstücksgrenze für eine Bebauung mit angepassten Wohnformen und verträglichen Strukturen zum Umfeld entwickelt werden.

Weiter wird für die weitere Planung der Übergang zur freien Landschaft berücksichtigt.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich, Topographie und Flächennutzung

Das Plangebiet befindet sich in Nordrhein-Westfalen, Rhein-Sieg-Kreis, Gemeinde Much, Ortsteil Marienfeld. Das Grundstück liegt im südöstlichen Bereich des Ortszentrums von Marienfeld und wird zur freien Landschaft im Osten begrenzt. Im Süden verläuft ein Siefen (Stockemsiefen), der ebenfalls das Plangebiet abschließt. Im nördlichen Bereich, unmittelbar am Plangebiet liegt eine Kindertagesstätte und westlich das Baugebiet Stockemsiefen mit teilweise bewohnten und im Bau befindlichen Wohngebäuden. Im Süden verläuft die Mucher Straße K31 mit einem vorgelagerten Grünstreifen, der sich jedoch zu einem großen Anteil im Eigentum der Gemeinde Much befindet.

Topographie

Das Gelände fällt in südlicher Richtung auf ca. 196,00 m über NHN. Das Gefälle des Grundstücks von Nord nach Süd wird mit ca. 13,50 angegeben, wobei der Anschluss zum Wirtschaftsweg, südwestlich vom Plangebiet mit NHN 199,00 angegeben ist (Höhe = 10,40 m).

Flächennutzung

Das Plangebiet wird als Grünland bewirtschaftet und entspricht einer landwirtschaftlichen Nutzung. Nennenswerter Baumbestand ist bis auf den vorgelagerten Bereich der K 31 nicht vorhanden. Parallel zur K 31 im Grünzug befindet sich der „Stockemsiefen“ als offenes Gewässer.

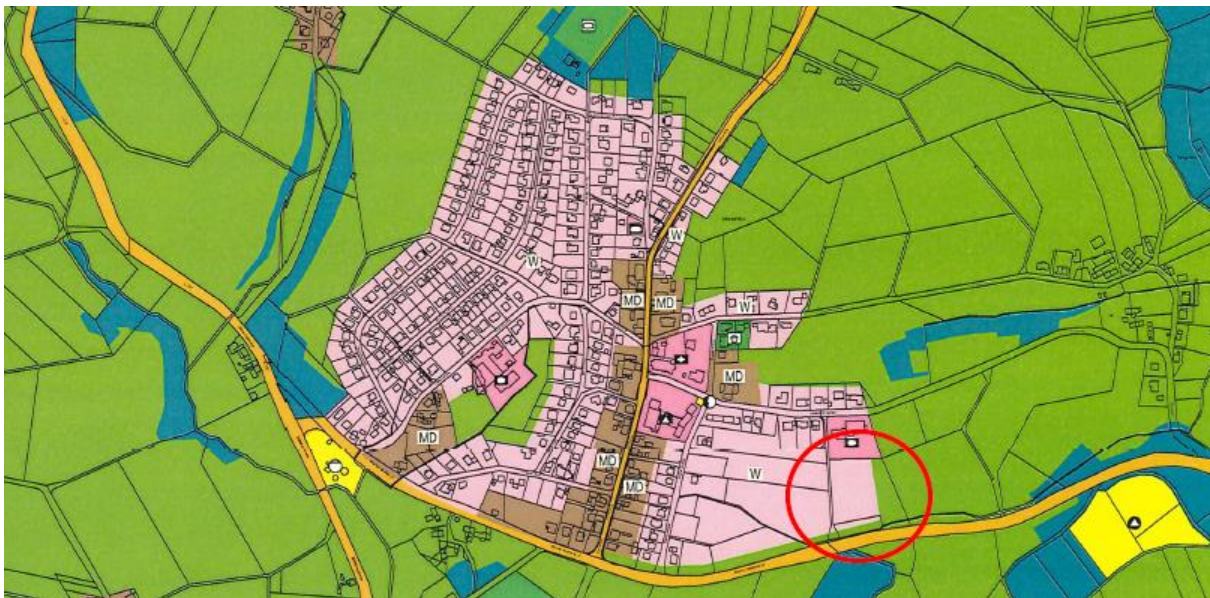
2.2 Regionalplan

Auf der Ebene des Regionalplanes werden die landespolitischen Entwicklungsziele weiter konkretisiert. Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn-Rhein-Sieg ist das Plangebiet als Allgemeiner Freiraum – und Agrarbereich ausgewiesen.

2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Much stellt für den überwiegenden Bereich des Grundstücks W – Wohngebiet dar. Die Restfläche (ca. 2.200 m²) soll durch eine Flächennutzungsplanänderung bzw. Erweiterung im Parallelverfahren entwickelt werden.

Mit der 21. Änderung des F-Plans wird angestrebt, die näher bezeichnete Fläche als W-Wohnbaufläche zu ändern.



gültiger Flächennutzungsplan

2.4 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

Landschaftsplan

Für das Gebiet liegt kein rechtskräftiger Landschaftsplan vor. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. An der südöstlichen Begrenzung schließt sich das Landschaftsschutzgebiet 5010-0012 an.

Biotopkataster Nordrhein-Westfalen

Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalen (LANUV-Biotopkartierung schutzwürdiger Bereiche) weist im Plangebiet keine schutzwürdigen Biotope aus. Etwa 480 m östlich des Plangebietes liegt die Biotopkatasterfläche BK-5110-112 „Grauwacke-Sandsteinbruch südlich Ortsiefen“. Noch weiter westlich befindet sich die Biotopkatasterfläche BK-5110-159 „Haubach zwischen Niederdreisbach und Alefeld“ in einer Entfernung

von ca. 550 m. Etwa 320 m westlich des Plangebietes ist die Biotopkatasterfläche BK -5110-084 Werschbachtal südlich Marienfeld ausgewiesen. Eine weitere Biotopkatasterfläche – BK-5110-088 „Feuchte Grünlandbrache bei Berzbach“ befindet sich ca. 680 m nordwestlich des Plangebietes. Direkte Auswirkungen des Planvorhabens auf schutzwürdige Biotope sind nicht erkennbar.

Geschützte Biotope gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 62 Landschaftsgesetz NW

Geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG bzw. § 62 LG NW sind im Plangebiet nicht vorhanden.

FFH-Gebiete

Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume liegen für das Plangebiet nicht vor. Die erhebliche Beeinträchtigung eines gemeldeten FFH-Gebietes bzw. maßgeblicher Bestandteile eines FFH-Gebietes ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Das Plangebiet berührt keine nationalen Schutzgebiete. Die Fläche liegt im Geltungsbereich des nicht rechtsgültigen Landschaftsplans 7 des Rhein-Sieg-Kreises. Für den Bereich gilt das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“. Es befinden sich keine denkmalgeschützten Objekte innerhalb des Plangebietes.

Besonders oder streng geschützte Arten

Konkrete Hinweise bzw. Angaben über das Vorkommen „besonders / streng geschützter Arten“ gemäß Anlage 1 Sp. 2 und 3 BArtSchV, EU-Artenschutz VO, 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.

2.5 Vorhandene Flächennutzung

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung wird durch landwirtschaftliche Nutzung bzw. Ackerflächen geprägt.

2.6 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich von Marienfeld und wird über die Oberdörfer Straße erschlossen. Weiter besteht eine Verbindung aus dem angrenzenden Plangebiet mit Anbindung an die Marienstraße. Das nähere Umfeld ist vorwiegend mit Wohnhäusern bebaut. Bei der angestrebten Bebauung geht es im Sinne einer Gesamtkonzeption um die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen im Sinne des § 1 (6) Nr. 4 sowie § 1a (2) BauGB (Erhaltung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile).

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Verkehrserschließung

3.1.1 Äußere Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das klassifizierte Straßensystem der Gemeinde Much erfolgt über die Oberdörfer Straße bzw. Marienstraße oder Ortsmitte mit der Anbindung an übergeordnete Straßen.

3.1.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung bzw. Haupteerschließung erfolgt über eine Planstraße, die von Nord nach Süd führt und im südlichen Bereich in einem Wendehammer endet. Als Verbindung zum bestehenden Wohngebiet wurde ein fußläufiger Stichweg geplant.

Die Dimensionierung und Ausführung der geplanten Erschließungsflächen im Plangebiet wurde unter Berücksichtigung städtebaulicher, verkehrstechnischer und wirtschaftlicher Aspekte mit dem Ziel sparsamer Umgang mit Grund und Boden geplant.

3.2 Bebauung

3.2.1 Städtebauliche Idee

Städtebauliches Ziel ist es, im Rahmen der Planung ein Wohngebiet in Verträglichkeit mit der Umwelt zu entwickeln.

Der Bebauungsplan soll im Parallelverfahren mit Änderung des F-Plans zur Rechtskraft geführt werden. Die Inhalte zur Regelung der Bebauung werden im B-Plan behandelt.

3.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an die öffentliche Ver- und Entsorgung unter Berücksichtigung der Fachplanungen angeschlossen.

Allgemeines

Für die Entwässerung des Gebietes ist ein Trennsystem geplant.

Schmutzwasserentwässerung

Die Entwässerung im Erschließungsgebiet soll im freien Gefälle erfolgen. Der Anschluss an das bestehende Kanalnetz ist mittels Anschluss an das vorhandene Schmutzwasserpumpwerk geplant. Die Zusätzliche Leistungsfähigkeit wurde bereits bestätigt.

Niederschlagswasserentwässerung

Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser wird in Kanälen gesammelt und abgeleitet. Die Entwässerung erfolgt im freien Gefälle. Es ist geplant, das anfallende Niederschlagswasser dem vorhandenen Rückhaltebecken durch Erweiterung zuzuführen.

3.4 Immissionen

3.4.1

Im südlichen Bereich, außerhalb des Plangebietes, befindet sich die Mucher Straße K31.

Zum B-Planverfahren wurde ein schallschutztechnisches Gutachten bzw. eine erweiterte Stellungnahme aus dem angrenzenden Gebiet Stockemsiefen erstellt und in das Verfahren eingestellt. Das Ergebnis der Untersuchung ergibt, dass die geplante Wohnbebauung in Einklang mit den Immissionsvorschriften steht.

3.4.2 Fluglärm

Eine Belastung durch Fluglärm ist derzeit nicht bekannt.

3.5 Kampfmittelfreiheit

Besondere Hinweise auf ein Vorkommen von Kampfmitteln im Untergrund des Plangebietes liegen nach dem derzeitigen Planstand nicht vor. Im weiteren Verfahren wird ein Hinweis in den Rechtsplan vorsorglich aufgenommen.

3.6 Geohydrologische Verhältnisse

Die anstehenden Festgesteine besitzen kein nutzbares Porenvolumen. Die Trennfugendurchlässigkeit ist im Allgemeinen mäßig bis sehr gering. Eine höhere Durchlässigkeit ist in stark geklüfteten Störungszonen zu erwarten, die stellenweise wie eine Drainage auf das umliegende Gebirge wirken. Die Gewinnung von Grundwasser aus den devonischen Sedimenten erfolgt meist durch Tiefbrunnen in 60–80 m Tiefe.

Es wird auf das vorliegende Gutachten des Ing.-Büros Umwelt & Baugrund Consult verwiesen. Dies ist Anlage der Begründung.

Geodynamik

Der Projektstandort liegt nach DIN 4149 innerhalb der Erdbebenzone 0 und der Untergrundklasse R.

Grundwasserverhältnisse

Bei den durchgeführten Bohrungen wurde weder Staunässe noch Schichtenwasser angetroffen.

3.7 Archäologische Ausgrabungen / Bodendenkmale

Hinweise auf Kulturgüter, Bodendenkmäler und sonstige Sachgüter führten zu keinem Ergebnis.

3.8 Altlasten

Die Bodenuntersuchungen ergaben keine negativen Auswirkungen. Das Gutachten ist Anlage der Begründung.

Im Altlastenkataster bestehen für das Plangebiet keine Eintragungen.

4. Umwelt – Fachbeitrag

Das Planverfahren begründet die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz. Es liegen jedoch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1, Abs. 6, Nr. 7b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Die Neuausweisung eines vergleichbar großen Wohngebietes würde in Bezug auf alle Landschaftsfaktoren zu einem weit höheren und somit erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft führen. Deshalb ist die Nachverdichtung bzw. Abrundung eines Ortes der Ausweisung im freien Landschaftsraum immer vorzuziehen.

Ein Artenschutzgutachten wurde erstellt und wird in das Verfahren eingestellt.

5. Kosten und Finanzierung

Die zu erwartenden Kosten aus der Realisierung des Planverfahrens einschließlich der Erschließung, Ausgleichsmaßnahmen und aller fachbezogenen Gutachten und Beiträgen werden durch den Grundstückseigentümer und Investor übernommen.

Für das Plangebiet sind bis auf eine Wegefläche keine bodenrechtlichen Maßnahmen durchzuführen. Zur Regelung der Kosten wird ein Erschließungsvertrag bzw. ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abgeschlossen.

6. Umweltbericht (Ing.-Büro Rietmann) wird Teil 2 der Begründung

Nach den §§ 2, Abs. 4 und 2a des Baugesetzbuches gilt eine Umweltprüfungspflicht grundsätzlich für alle neu zu erstellenden, zu ändernden oder zu ergänzenden Bebauungspläne und Flächennutzungspläne. Eine Umweltprüfung ist nur dann entbehrlich, wenn ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 des BauGB durchgeführt wird.

Wesentliches Element der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen, die die Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt hat. Das Ergebnis ist zu berücksichtigen.

6.1 Anderweitige Planungsalternativen

Ausreichend große Flächen im Sinne der innerstädtischen Nachverdichtung nach §1a Abs. 2 BauGB stehen aktuell im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung. Die Planung an anderer Stelle im Gemeindegebiet zu konkretisieren führt zu einer weiteren Inanspruchnahme von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen oder gar zur Inanspruchnahme von extensivem Grünland oder Waldflächen.

Lohmar, 12.08.2024

Heinz Hennes, Architekt BDB, Stadtplaner