



Flächennutzungsplan

**Änderung N 15 Saeffelen „Flächentausch – Saeffelen-Nord/
Hundsath / Saeffelen-West“-**

BEGRÜNDUNG

Stand: Juli 2016

INHALT DER BEGRÜNDUNG

STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG	- 2 -
1.0	VORBEMERKUNG / ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG - 2 -
2.0	VORGABEN ZUR PLANUNG - 3 -
2.1	GELTUNGSBEREICHE DER ÄNDERUNG..... - 3 -
2.3	ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN - 3 -
3.0	GEPLANTE ÄNDERUNGEN..... - 6 -
4.0	HINWEISE - 6 -
4.1	Artenschutzrechtliche Belange - 6 -
4.2	Denkmalschutz - 6 -
4.3	Erdbebenzone - 6 -
4.4	Bergbau - 6 -
4.5	Einwirkungsbereich Störfallanlagen - 6 -
5.0	AUSWIRKUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG..... - 7 -
5.1	Städtebauliche Auswirkungen - 7 -
5.2	Windkraftanlagen nördlich des Plangebietes (Immissionsschutz) . . . - 7 -
5.3	Umweltbelange - 7 -
6.0	RECHTSGRUNDLAGEN - 7 -

STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1.0 VORBEMERKUNG / ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die EGS – Entwicklungsgesellschaft Selfkant mbH hat mit Schreiben vom 01. April 2015 die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes sowie den Abschluss eines diesbezüglichen Städtebaulichen Vertrages mit der Gemeinde Selfkant für einen Bereich im Nordwesten von Saeffelen beantragt.

Dafür ist es notwendig:

- den rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde für die Grundstücke Gemarkung Saeffelen, Flur 8 Nrn. 21, 22, 23, 24, 25 (jeweils teilweise) und Nr. 26 mit der Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“ zu ändern.
- für die vom Plangebiet erfassten Grundstücke Gemarkung Saeffelen, Flur 8 Nrn. 21, 22, 23, 24, 25 (jeweils teilweise) und Nr. 26 einen qualifizierten Bebauungsplan mit der Ausweisung „Allgemeines Wohngebiet“ aufzustellen.

Die Gemeindevertretung hat am 28.04.2015 über den Antrag beraten und beschlossen, das Änderungsverfahren N 15 Saeffelen - Nord/ Hundsdrath einzuleiten.

Gleichzeitig wurde beschlossen den Bebauungsplan Selfkant Nr. 45 Saeffelen / Hundsdrath mit der Ausweisung „Allgemeines Wohngebiet“ aufzustellen.

Im Rahmen der Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) hat die Bezirksregierung Köln hinsichtlich der Änderung N 15 Saeffelen – Nord/Hundsdrath gefordert, dass ein sogenannter „Flächentausch“ stattfinden muss. D.h. die im Rahmen des Baugebietes Hundsdrath geplante Umwandlung von ca. 1,4 ha „Fläche für Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“ ist an anderer Stelle zu kompensieren.

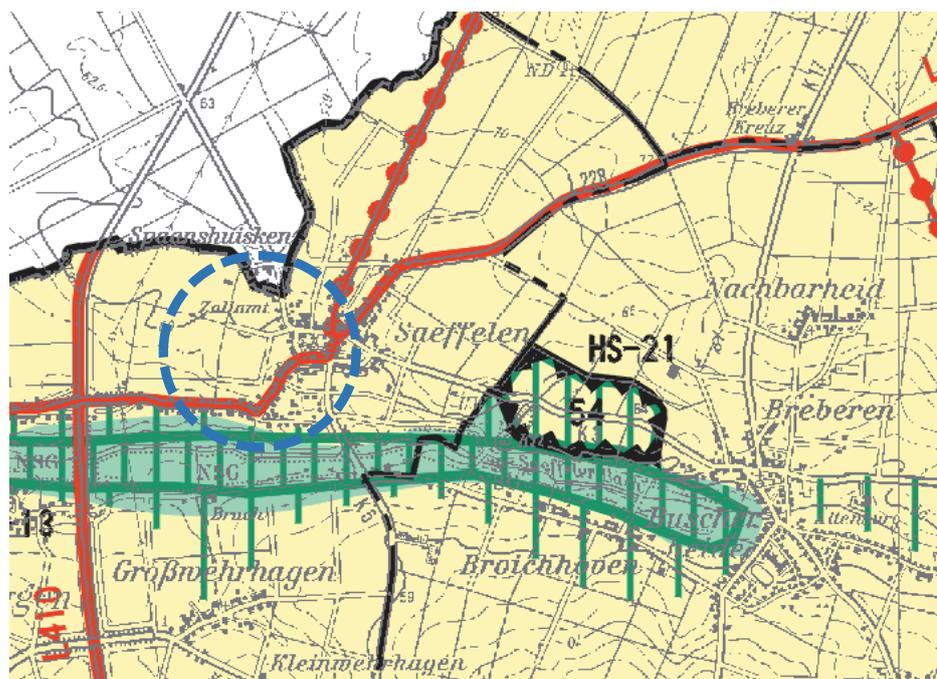
Hier bietet sich die mit Änderung Nr. III/ 5n.2 – Saeffelen-West, zweite Modifikation des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selfkant („Grüner Weg“) ausgewiesene Wohnbaufläche an. Die an dieser Stelle dargestellten Wohnbauflächen wurden bisher nicht in Anspruch genommen.

In der Sitzung vom 04.11.2015 hat die Gemeindevertretung beschlossen, die Änderung Nr. III/ 5n.2 – Saeffelen-West, zweite Modifikation des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selfkant im Rahmen der Änderung Nr. 17 Saeffelen-West wie folgt zu ändern:

- Die Darstellung „Allgemeines Wohngebiet“ auf den Grundstücken Gemarkung Saeffelen, Flur 5, Nrn. 12, 13, 15,16 und 17 (jeweils teilweise) sowie Gemarkung Saeffelen, Flur 6, Nrn. 70, 71, 72 und 73 wird in „Flächen für die Landwirtschaft“ geändert.

Da die Änderung N 15 Saeffelen-Nord und die Änderung N 17 Saeffelen-West in einem planungsrechtlichen Zusammenhang zu sehen sind, werden die Änderungsverfahren auf Beschluss der Gemeindevertretung zu einem Bauleitplanverfahren zusammengefasst.

Die Änderung erhält Titel: Änderung N 15 Saeffelen „Flächentausch – Saeffelen-Nord/Hundsdrath / Saeffelen-West“.

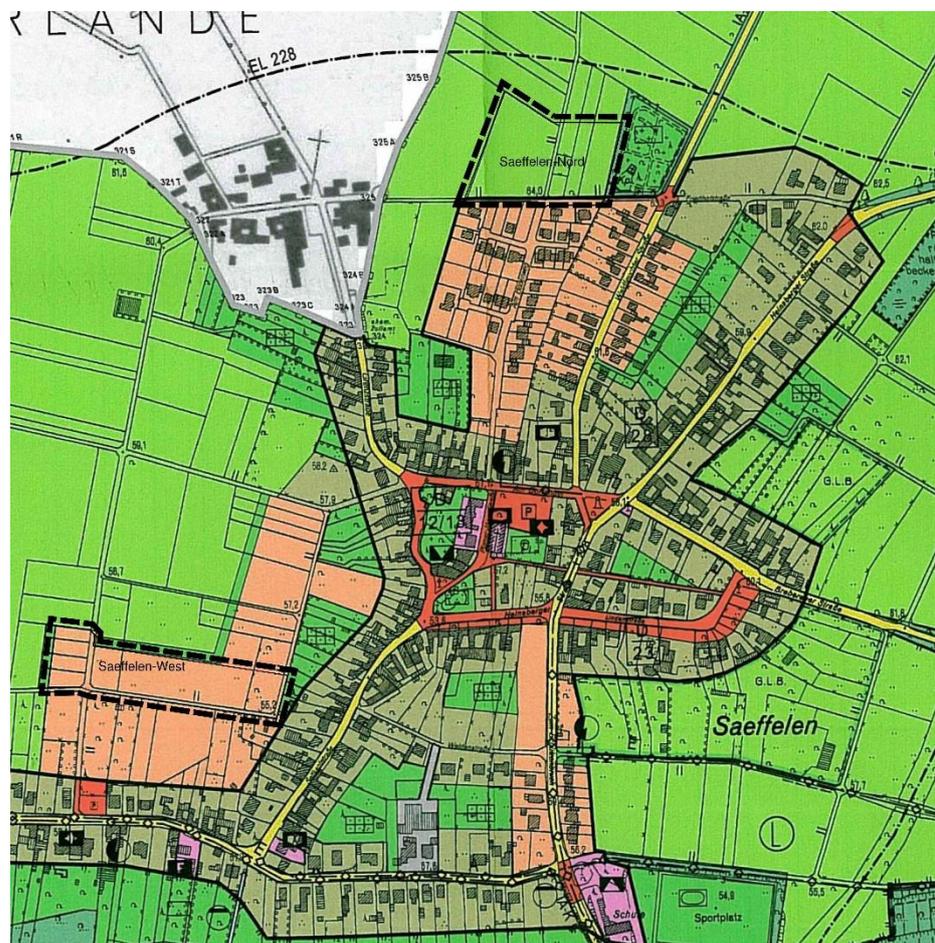


Auszug aus dem Regionalplan © Bezirksregierung Köln

Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Selfkant ist das Gebiet Saeffelen-Nord als **Fläche für die Landwirtschaft** dargestellt.

Das Gebiet Saeffelen-West ist als **Wohnbaufläche** dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Selfkant mit Kennzeichnung der Änderungsbereiche

Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Mit der vorliegenden Änderung N 15 Saeffelen des Flächennutzungsplanes werden landwirtschaftliche Flächen in einem Umfang von rd. 1,36 ha als **Wohnbaufläche** dargestellt.

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen für den örtlichen Bedarf von Saeffelen. Die Fläche in Norden von Saeffelen zeichnet sich durch die gute Erreichbarkeit über das örtliche und noch auszubauende Wegenetz aus. Auch ist der erforderliche Ausbau der technischen Infrastruktur (Kanal, Wasser etc.) unproblematisch.

Im Innenbereich von Saeffelen stehen keine Flächenpotentiale für eine **Nachverdichtung** zur Verfügung. Noch freie Baugrundstücke stehen nicht zum Verkauf bzw. werden für die nachfolgende Generation vorgehalten.

Auch eine **Wiedernutzbarmachung** von brachliegenden Flächen kommt im gesamten Gemeindegebiet nicht in Betracht, da keine vorhanden sind.

Demgegenüber sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Selfkant Wohnbauflächen im Westen von Saeffelen dargestellt, die aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Diese Flächen in einem Umfang von rd. 1,38 ha sollen weiterhin für die Landwirtschaft vorgehalten werden. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung N 15 Saeffelen werden diese zukünftig als **Fläche für die Landwirtschaft** dargestellt.

In Abwägung der Entwicklungsabsichten der Gemeinde wurde sich aufgrund der besseren Infrastruktur für den Standort Saeffelen-Nord entschieden. Damit kommt die Gemeinde ihrer Aufgabe nach, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 1 BauGB zu gewährleisten sowie auch die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen.

Landschaftsplan

Der Planbereich Saeffelen-Nord ist vom Landschaftsplan II/5 Selfkant erfasst.

Ziele u.a. sind die Entwicklung und Bewahrung einer erhaltenswürdigen Landschaft. Eine Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet besteht nicht.

Ziele der Landes- und Regionalplanung

Unter der Voraussetzung eines Flächentausches hat die Bezirksregierung Köln mit Schreiben vom 26.03.2014 die Anpassung der Planungsabsichten an die Ziele der Landes- und Regionalplanung bestätigt.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes Saeffelen-Nord/Hundsdrath“ erfolgt eine Darstellung von „Wohnbaufläche“. Im Gegenzug wird im Westen von Saeffelen eine „Wohnbaufläche“ in gleicher Größe zurückgenommen. Der vorstehend beschriebene Flächentausch wird in einem gemeinsamen Verfahren durchgeführt.

3.0 GEPLANTE ÄNDERUNGEN

Entsprechend den Planungsabsichten der Gemeinde Selfkant sind nachstehende Änderungen geplant:

Bereich Saeffelen-Nord/Hundsraith

Die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Selfkant als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellten Grundstücke Gemarkung Saeffelen, Flur 8 Nrn. 21, 22, 23, 24, 25 (jeweils teilweise) und Nr. 26 in „Wohnbaufläche“ geändert. Der Änderungsbereich umfasst rd. 1,36 ha.

Bereich Saeffelen-West

Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Selfkant als „Wohnbaufläche“ dargestellten Grundstücke Gemarkung Saeffelen, Flur 5, Nrn. 12, 13, 15,16 und 17 (jeweils teilweise) sowie Gemarkung Saeffelen, Flur 6, Nrn. 70, 71, 72 und 73 wird in „Fläche für die Landwirtschaft“ geändert. Der Änderungsbereich umfasst rd. 1,38 ha.

Mit der vorstehend beschriebenen FNP-Änderung in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Selfkant Nr. 45 -Saeffelen-Hundsraith - sollen zur Deckung des örtlichen Bedarfs im Ortsteil Saeffelen ein Neubaugebiet mit rd. 17 Grundstücken entwickelt werden.

4.0 HINWEISE

4.1 Artenschutzrechtliche Belange

Die Baufeldräumung sollte möglichst während der Vegetationsruhe und Vermehrungsfreien Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.

4.2 Denkmalschutz

Es wird auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW hingewiesen.

4.3 Erdbebenzone

Saeffelen befindet sich in Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse S (Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung) gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006).

4.4 Bergbau

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie weist darauf hin, dass die Änderungsbereiche nach den vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand: 01.10.2012 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - .Az.: 61.42.63 -2000-1 -) von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen sind.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet, in den nächsten Jahren, ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

4.5 Einwirkungsbereich Störfallanlagen

Die Änderungsbereiche liegen außerhalb der von der Kommission für Anlagensicherheit empfohlenen Achtungsabstände von Störfallanlagen.

5.0 AUSWIRKUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

5.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes n 15 Saeffelen i.V.m mit der Aufstellung des Bebauungsplans Selfkant Nr. 45 Saeffelen, Hundsrath sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung von bis zu 17 Wohngrundstücken im Nordwesten von Saeffelen geschaffen werden. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt von der Friedhofstraße, die ausreichend leistungsfähig ist, das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus der geplanten Bebauung mit aufzunehmen.

Eine übergreifende Erholungsfunktion, die mit der künftigen Bebauung beeinträchtigt werden könnte, besteht nicht. Die Eigenart der Landschaft hier am nördlichen Ortsrand von Saeffelen verändert sich zunächst. Mit den zu erwartenden Gärten des Wohngebietes, eingefriedet mit Hecken wird der Übergang zur freien Landschaft gemindert.

Durch die zusätzliche Bebauung sind somit keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

5.2 Windkraftanlagen nördlich des Plangebietes (Immissionsschutz)

In mittelbarer Nähe zum Planungsgebiet Saeffelen-Nord befindet sich eine Konzentrationszone für Windenergieanlagen (WEA). Im Bereich der avisierten Fläche ist daher mit relevanten Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu rechnen.

Im Bereich der Konzentrationszone I in Selfkant werden zwei derzeit bestehende WEA mit einer Rotorspitzenhöhe von knapp 100 m durch zwei WEA mit einer Nabenhöhe von 148 m ersetzt. Dies entspricht einer Rotorspitzenhöhe von ca. 200 m. In der Konzentrationszone auf der Gemarkung Waldfeucht sollen vier Altanlagen durch drei neue WEA mit einer Nabenhöhe von 148 m ersetzt werden.

Der geringste Abstand zu den geplanten / vorhandenen WEA beträgt rd. 850 m. Im Rahmen der erforderlichen Genehmigungsverfahren nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) wurden sowohl eine Schallimmissionsprognose als auch eine Schattenwurfprognose erstellt.

Die Planungsabsichten, d.h. die bauliche Erweiterung am nordwestlichen Ortsrand von Saeffelen wurden bei diesen Untersuchungen berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der ggfs. Auflagen im Genehmigungsverfahren und des Abstandes von rd. 850 m zur nächstgelegenen Windkraftanlage sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die geplante Wohnnutzung im Bereich Saeffelen-Nord zu erwarten.

5.3 Umweltbelange

Die detaillierten Auswirkungen auf die Umwelt werden im Rahmen des gemäß § 2a BauGB erarbeiteten Umweltberichtes beschrieben und bewertet. Dieser ist gesonderter Teil der Begründung.

6.0 RECHTSGRUNDLAGEN

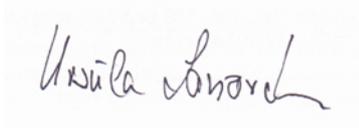
Dem Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes liegen folgende Rechtsvorschriften zu Grunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO-) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

jeweils in der zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses gültigen Fassung.

Selfkant, im Juli 2016

A handwritten signature in black ink, reading "Ursula Lanzerath". The signature is written in a cursive style with a large initial 'U'.

gez. Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath