

STADT BAD MÜNSTEREIFEL

**29. Änderung des Flächennutzungsplanes
für einen Teilbereich des Flurstückes Gem.
Mutscheid, Flur 16, Flurstück Nr. 129
- Ohlerath, Hoffmannstraße -**

**Zusammenfassende Erklärung
§ 6 Abs. 5 BauGB**

1.0 Anlass und Ziel der Planung

Der Bereich der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst Teilbereiche des Grundstücks Gemarkung Mutscheid, Flur 16, Nr. 129 in einem Umfang von rd. 850 qm.

Der von der Änderung betroffene Bereich des Flurstückes liegt gemäß § 35 BauGB im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Landschaftsschutz liegt für diesen Bereich nicht vor. Die Erschließung ist sichergestellt.

Die Grundstückseigentümer / Antragsteller beabsichtigen, dass in dem v.g. Bereich bereits vorhandene landwirtschaftliche Gebäude in Wohnraum für den Eigenbedarf, nämlich die erwachsenen Kinder, umzubauen. Geplant ist, das vorhandene Pultdach in seiner bisherigen Ausrichtung um 180° zu drehen, wobei dann eine Erhöhung der westlich (in Richtung freies Feld) gelegenen Gebäudeseite erforderlich wird. östlich gelegene Gebäudeseite bleibt mit derzeit 3,50 bis 4,0 m Bestandshöhe unverändert.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Genehmigung des Vorhabens zu schaffen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes von landwirtschaftlicher Nutzfläche in Dorfgebiet (MD) erforderlich. Im Weiteren wurde die Satzung über die Abgrenzung, Abrundung und Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Ohlerath (Ergänzungssatzung) gem. § 34 BauGB erweitert.



Luftbild © Geobasis.NRW

2.0 Verfahrensablauf und Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen

2.1 Verfahrensablauf

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Bad Münstereifel in seiner Sitzung am 29.11.2016 den Aufstellungs- /Entwurfs- und Offenlagebeschluss zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Ortslage Ohlerath – Hoffmannstraße gefasst.

2.2 Frühzeitige Beteiligung -nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB-

Der Beschluss zur Durchführung der Vorverfahren erfolgte in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschuss am 13.09.2016. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit,

nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 23.09.2016 wurde in der Zeit vom 04.10.2016 bis einschließlich 04.11.2016 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 30.09.2016 gem. § 4 Abs. 1 BauGB über die Planungsabsichten informiert.

Aus der **Öffentlichkeit** gingen im Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB keine Stellungnahmen ein.

Von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange weist die Bezirksregierung Düsseldorf, **Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)** darauf hin, dass durch das Vorhaben nicht unmittelbar von nicht unerheblichen Erdeingriffen auszugehen ist, ist der KBD nicht weiter zu beteiligen ist.

Sollte es zukünftig zu Bauvorhaben mit nicht unerheblichen Erdeingriffen auf dem beantragten Grundstück kommen, ist die Untersuchung des Grundstückes auf Kampfmittelbelastung zu beantragen.

Der Kreis Euskirchen weist auf folgendes hin:

Untere Bodenschutzbehörde (UBB):

Aus Sicht der Altlastenproblematik ist festzuhalten, dass im Bereich des Plangebietes keine Eintragungen in dem gemäß § 8 Landesboden-schutzgesetz (LBodSchG) zu nach derzeitigem Kenntnisstand führenden Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten sowie schädliche Bodenveränderungen bzw. entsprechende Verdachtsflächen vorliegen.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben erhoben.

Immissionsschutz

In die Hinweise der textlichen Festsetzungen sollte übernommen werden, dass für Wohngebäude an der unmittelbaren Grenze zum Außenbereich ein verminderter Schutzanspruch bzw. ein höheres Rücksichtnahmegebot gegenüber Immissionen (Gerüche, Lärm) im Hinblick auf die im Außenbereich privilegierten Nutzungen wie z. B. Landwirtschaft bestehen.

Untere Landschaftsbehörde

Aus Sicht der Unteren Landschaftsbehörde bestehen keine Bedenken. Das Plangebiet liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet. Einer Änderung des FNP stehen gem. Vorentwurf der ASP vom 26.09.2016 keine artenschutzrechtlichen Gründe entgegen. Mit Einreichung des Bauantrages ist die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit nochmals zu verifizieren, da sich je nach Dauer bis zur Antragsstellung Veränderungen ergeben können.

2.3 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 06.01.2017 in der Zeit vom 16.01.2017 bis 17.02.2017 stattgefunden. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Von Seiten der **Öffentlichkeit** ging wiederum keine Stellungnahme ein.

Von **Seiten der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange** wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung keine zusätzlichen abwägungsrelevanten Stellungnahmen abgegeben.

Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland weist mit Schreiben vom 17.01.2017 darauf hin, dass derzeit für das Plangebiet keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen sind.

Auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) wird hingewiesen.

3.0 Beurteilung der Umweltbelange

Die 29. Flächennutzungsplanänderung beinhaltet gemäß § 5 Abs.2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO die Änderung der derzeit gültigen Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ in die Darstellung „Dorfgebiet“.

Der Änderungsbereich umfasst Teilbereiche des Grundstücks Gemarkung Mutscheid, Flur 16, Nr. 129 in einem Umfang von rd. 850 qm.

Durch die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine wesentlichen Auswirkungen auf das **Schutzgut Mensch** erwartet, da lediglich ein bestehendes landwirtschaftliches Gebäude umgenutzt werden soll.

Für die geplante zukünftige Wohnnutzung an der unmittelbaren Grenze zum Außenbereich besteht ein verminderter Schutzanspruch bzw. ein höheres Rücksichtnahmegebot gegenüber Immissionen (Gerüche, Lärm) im Hinblick auf die im Außenbereich privilegierten Nutzungen wie z. B. Landwirtschaft.

Der Änderungsbereich ist heute bereits baulich, durch das landwirtschaftliche Gebäude, genutzt. Nachhaltige Eingriffe in **Natur und Landschaft** werden somit nicht vorbereitet.

Das Bauvorhaben in der Ortslage Ohlerath, Umbau eines landwirtschaftlichen Gebäudes zu Wohnzwecken wurde im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung, Stufe 1 untersucht und einer Plausibilitätsprüfung unterzogen (**Schutzgut Tiere und Pflanzen**). Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass von dem Bauvorhaben kein Verstoß im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst wird.

Mit Einreichung des Bauantrages ist die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit nochmals zu überprüfen.

Umweltbezogene Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschafts- und Ortsbild sind nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der Schutzgutes Kultur und sonstige Sachgüter wird folgender Hinweis aufgenommen:

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnhofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Die Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter werden insgesamt als nicht erheblich eingestuft.

4.0 Prüfung von Standort- und Planungsalternativen

Standortalternativen stehen nicht zur Verfügung.

Bei einem **Verzicht** auf die Umnutzung des landwirtschaftlichen Gebäudes würde dieses weiterhin leer stehen. Ggfs. würden an anderer Stelle Neuversiegelungen stattfinden.

5.0 Feststellungsbeschluss und Wirksamkeit

Der Rat der Stadt Bad Münstereifel hat in seiner Sitzung am 28.03.2017 den Feststellungsbeschluss gefasst. Die Genehmigung der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte am 24.10.2017 durch die Bezirksregierung Köln. Am Tage der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt der Stadt Bad Münstereifel wird die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.