



Gemeinde Reichshof

92. Änderung FNP der Gemeinde Reichshof Begründung gemäß § 5 (5) BauGB

Stand: Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB



November 2021

Inhaltsverzeichnis

1.0	Vorbemerkungen	1
1.1	Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung	1
1.2	Rechtliche Grundlagen der Planung/Verfahrensstand	2
2.0	Beschreibung des Änderungsbereiches	3
2.1	Lage des Änderungsbereichs	3
2.2	Planerische Vorgaben	3
	Landesentwicklungsplan	3
	Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Köln	4
	Flächennutzungsplan	4
	Landschaftsplan	4
2.3	Städtebauliche Situation/Standortwahl	4
3.0	Inhalte der 92. Änderung des Flächennutzungsplans	5
4.0	Umweltprüfung	6
5.0	Flächengröße	7
6.0	Bodendenkmalschutz/Denkmalerschutz	7
7.0	Immissionen	7

Begründung gem. § 5 (5) BauGB zur 92. Änderung FNP Gemeinde Reichshof

1.0 Vorbemerkungen

1.1 Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

Die Gemeinde Reichshof plant, die Grünflächen westlich und südwestlich des Schulzentrums Eckenhagen einschließlich Sportplatz sowie den westlich angrenzenden außerschulischen Lernort in Flächen für Gemeinbedarf umzuwandeln.

Der Ausgangspunkt für diese 92. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) ist der westlich des Sportplatzes gelegene außerschulische Lernort des Vereins "Fliegende Bauten" in Eckenhagen, der von der Gesamtschule zusammen mit der St. Antonius Schule genutzt wird. Dieses Schulprojekt befindet sich seit ca. 2010 auf dem Gelände einer ehemaligen Bio-Kompostier-Anlage. In den hier entstandenen kleineren Gebäuden und Stallungen sowie einem Bauwagen, der als externes Klassenzimmer dient, werden die verschiedenen Projekte wie Schafzucht, Imkerei sowie Gemüse- und Obstanbau mit den Schülern betrieben. Die Schüler kümmern sich auch um den Verkauf der Produkte und haben bereits sehr viel Anerkennung in der Öffentlichkeit erfahren und verschiedene Auszeichnungen erhalten.

Es hat sich herausgestellt, dass dieses Projekt baurechtliche Probleme mit sich bringt. Der OBK als Baugenehmigungsbehörde hat eine zeitlich befristete Baugenehmigung für eines der Gebäude erteilt, unter der Voraussetzung, dass die Gemeinde Reichshof den entsprechenden planungsrechtlichen Rahmen schafft. In gemeinsamen Gesprächen und Ortsterminen mit Vertretern der Gemeinde Reichshof, des OBK und der Bezirksregierung Köln hat die Bezirksregierung den Vorschlag gemacht, den FNP in dem Bereich in Gemeinbedarfsfläche umzuwandeln. Es sollten der Sportplatz und der Bereich bis zur Schule miteinbezogen werden, so dass mit den Flächen des Sportlerheims, des Minigolfplatzes und der Kulturkantine eine planungsrechtliche Abrundung von der Schule bis zum außerschulischen Lernort geschaffen wird. Es wird in Aussicht gestellt, dass auf dieser Grundlage zukünftige Bauvorhaben und insbesondere der außerschulische Lernort über eine Baugenehmigung nach § 35 BauGB baurechtlich abgesichert werden.

In der Sitzung des Planungsausschusses von 31.08.2020 wurde die Einleitung zur 92. Änderung des FNP in Eckenhagen beschlossen. Ziel ist die planungsrechtliche Absicherung des außerschulischen Lernortes, um das Fortbestehen und die Entwicklung zu unterstützen und die Grundlage für eine baurechtliche Genehmigung zu schaffen. Gleichzeitig sollen die übrigen, im weitesten Sinne dem Schulzentrum zuzuordnenden und bereits vorhandenen Einrichtungen für kulturelle und sportliche Zwecke in die Flächen für Gemeinbedarf integriert werden. Im Geltungsbereich der 92. Änderung des FNP wird so der Rahmen für eine städtebauliche Entwicklung vorgegeben, der auch dem zukünftigen Bedarf zur Stärkung des Sport- und Freizeitangebotes insbesondere für Jugendliche und Familien im Sinne des integrierten Handlungskonzeptes Rechnung trägt.

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung/Verfahrensstand

Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind den Rechtsgrundlagen des FNP, die auf der Planzeichnung aufgeführt werden, zu entnehmen. Das Änderungsverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt.

Der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 92. Änderung wurde in der Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses am 31.08.2020 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauBG wurde in der Zeit vom 11.10.2021 bis 11.11.2021 durchgeführt. Die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB erfolgte ebenso wie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB mit Schreiben von 23.09.2021 und Fristsetzung bis 25.10.2021.

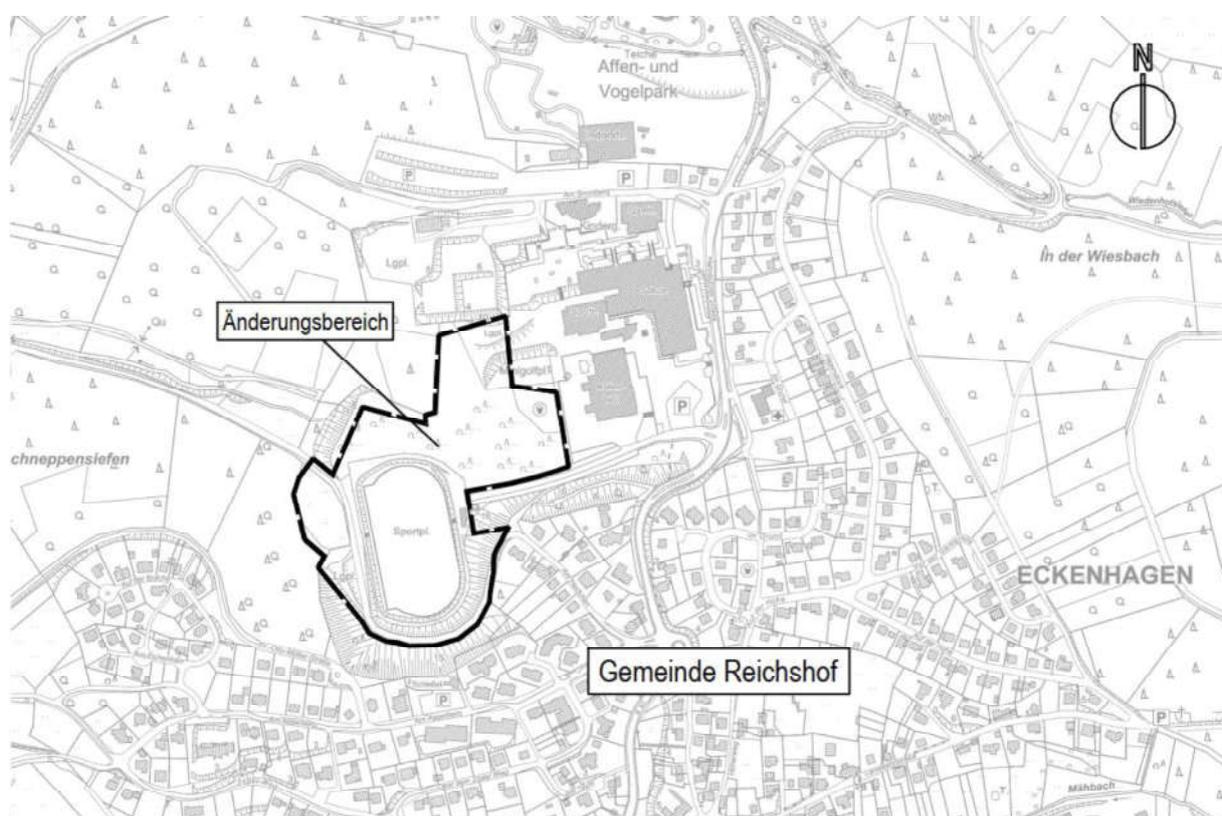
Die Anfrage bei der Bezirksregierung zu den Zielen der Landesplanung gemäß § 34 LPlG NRW wurde mit Schreiben vom 08.09.2020 gestellt. Mit Schreiben vom 06.10.2020 teilte die Bezirksregierung Köln mit, dass gegen die Änderung keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

Gemäß § 2 (4) BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens ermittelt, beschreibt und bewertet. Dieser Umweltbericht integriert den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag sowie die Artenschutzprüfung der Stufe I.

2.0 Beschreibung des Änderungsbereiches

2.1 Lage des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich befindet sich in der Ortslage Eckenhagen, einem Siedlungsschwerpunkt in der Gemeinde Reichshof. Er liegt nördlich des Ortskerns in dem durch das Schulzentrum, das Freizeitbad, Anlagen wie Minigolfplatz, Sportplatz, Pump Track und außerschulischen Lernort vorgeprägten Bereich. Der Bereich nördlich des Sportplatzes wird zusätzlich mehrmals im Jahr durch den Ballonsport Club und von Drachenfliegern für Übungs- und Trainingszwecke genutzt. Der überwiegende Bereich der 92. Änderung ist somit bereits heute durch die Anlagen der Sport- und Freizeitgestaltung vorgeprägt. Die Fläche des Änderungsbereiches umfasst ca. 5,8 ha.



© Land NRW (2021) Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

2.2 Planerische Vorgaben

Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan ist Reichshof als Grundzentrum angegeben. Der Änderungsbereich liegt im Freiraum, westlich vom Siedlungsraum Eckenhagen.

Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Köln

Im Regionalplan ist Eckenhagen als allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt. Die in der 92. Änderung des FNP zu ändernde Fläche gehört gemäß Regionalplan zum Waldbereich bzw. im südlichen Abschnitt zum Agrarbereich. Die Bezirksregierung hat mit Stellungnahme vom 06.10.2020 bestätigt, dass die Planung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige FNP stellt die Flächen im Änderungsbereich als öffentliche Grünflächen dar. Es sind die konkretisierenden Zweckbestimmungen Spielplatz, Sportplatz und Pump Track im nordöstlichen, nordwestlichen sowie zentralen Bereich vorhanden. Außerdem ist in der nördlichen Grünfläche die Zweckbestimmung, der Entwässerung dienende Anlagen dargestellt. Hierbei handelt es sich um einen Regenwasserkanal über den das Oberflächenwasser des Schulkomplexes, der sich nordöstlich des Änderungsbereiches befindet, abgeleitet wird.

Landschaftsplan

Die Flächen des Änderungsbereiches liegen außerhalb des Landschaftsplans Nr. 3 Bergneustadt / Eckenhagen. Am Nordostrand des Änderungsbereiches verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes.

2.3 Städtebauliche Situation/Standortwahl

Der Änderungsbereich der 92. Änderung ist deutlich städtebaulich vorgeprägt durch das östlich gelegene Schulzentrum und Freizeitbad "Monte Mare" sowie die Sport- und Freizeiteinrichtungen wie Minigolfplatz, Sportplatz, Pump Track und den außerschulischen Lernort westlich des Sportplatzes.

Ebenso dienen die nördlich des Sportplatzes gelegenen Wiesenflächen dem Ballonsport Club und den Drachenfliegern sowie der Feuerwehr mehrmals im Jahr als Übungs- und Trainingsgelände. Insgesamt ist somit eine deutliche städtebauliche Vorprägung des Bereiches gegeben.

Der außerschulische Lernort, der seit ca. 10 Jahren auf dem Gelände einer ehemaligen Kompostieranlage betrieben wird, dient als naturnaher Lernort mit externem Klassenzimmer für die Gesamtschule sowie die Förderschule CJG St. Antonius Schule. Hier werden Lernen und praktische Tätigkeit der Kinder verknüpft mit der Zucht und Erhaltung alter, bedrohter Haustierrassen. Auf dem sogenannten "Schul-Hof" arbeiten Schülerinnen und Schüler der beiden Schulen im Rahmen eines Inklusionsprojektes gemeinsam. Es handelt sich hier um ein Schulprojekt zur nachhaltigen und ökologischen Nutzung natürlicher Ressourcen, wobei

die erzeugten Produkte durch eine Schülerfirma vermarktet werden. Insgesamt handelt es sich hier um ein gut etabliertes Projekt, das bereits sehr viel Aufmerksamkeit und Anerkennung in der Öffentlichkeit erfahren und verschiedene Auszeichnungen erhalten hat.

Da es sich hier um einen bereits zuvor baulich genutzten Standort (ehemalige Kompostieranlage) handelt, stellt die Folgenutzung hier die flächensparendste, den Freiraum schonende, Variante dar. Als Standortgunst für diese Art der Flächennutzung ist die Nähe zu dem Schulzentrum sowie den Sport- und Freizeiteinrichtungen, die unmittelbar angrenzen, sowie die gute Wegeverbindung zu nennen.

3.0 Inhalte der 92. Änderung des Flächennutzungsplans

Die derzeit gültige Darstellung von Grünflächen wird geändert in die Darstellung von Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 5 (2) Nr. 2 BauGB.

Es ist das Planungsziel, die zuvor beschriebenen vorhandenen Nutzungen auf FNP-Ebene planungsrechtlich so weit abzusichern, dass auch eine baurechtliche Genehmigung erfolgen kann.

In den Flächen für Gemeinbedarf sind unter anderem die der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs wie Schulen, Kirchen sowie Gebäude und Einrichtungen, die sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienen sowie Sport- und Spielanlagen vorgesehen. Da es sich hier in den gewachsenen Strukturen im Randbereich der Schul- und Sportanlagen um verschiedenen Zwecken dienende Anlagen/Einrichtungen handelt, werden diese Zwecke in einer überlagernden Darstellung angegeben. Alle hier vorhandenen Gemeinbedarfsanlagen übernehmen wichtige öffentliche Aufgaben im Gemeindegebiet Reichshof und speziell in der Ortslage Eckenhagen, sie sind der Allgemeinheit zugänglich und es fehlt das privatwirtschaftliche Gewinnstreben.

Als sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sind der Sportplatz, der Mini-golfplatz sowie der Pump Track (86. Änderung des FNP in der Ortslage Eckenhagen) zu nennen. Im östlichen Randbereich befindet sich die Kulturkantine mit Außenanlagen, ein aus einem Spielplatz hervorgegangenes Gelände, ein Ort an dem kleinere kulturelle Veranstaltungen unter freiem Himmel stattfinden.

Es ist geplant, dieses Gelände ebenfalls einem Waldkindergarten zur Verfügung zu stellen, für den hier ein Bauwagen aufgestellt werden soll. Daher werden für diesen Bereich im FNP sowohl Anlagen für kulturelle als auch für soziale Zwecke dargestellt.

Westlich des Sportplatzes befindet sich das Gelände des außerschulischen Lernortes "Schul-Hof". Auf dem Gelände der ehemaligen Kompostieranlage wird in verschiedenen kleinen Gebäuden, Unterständen und Ställen der außerschulische Lernort als grünes Klassenzimmer bzw. Bauernhof betrieben.

Die Anbindung des Geländes erfolgt über die Verlängerung der südöstlich gelegenen Straße „Am Heidchen“.

4.0 Umweltprüfung

Zu der Änderung des FNP wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchgeführt, die in einem Umweltbericht nach § 2a BauGB die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens ermittelt, beschreibt und bewertet.

Für das Gesamtgebiet der FNP-Änderung ist zurzeit nur für den außerschulischen Lernort eine bauliche Entwicklung bzw. Absicherung von vorhandenen Anlagen über einen Bauantrag geplant. Zur Vorbereitung dieses Bauantrags wird auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, der in den Umweltbericht integriert ist, erstellt. Hierbei wird die zuletzt genehmigte Situation der Kompostieranlage der aktuellen Planungssituation gegenübergestellt. Dem sich hieraus ergebenden Defizit in Bezug auf die Biotopwertpunkte sowie die Bodenwertpunkte werden Maßnahmen des Ökokontos der Gemeinde Reichshof zur Kompensation zugeordnet.

Für die übrigen Flächen für Gemeinbedarf sind derzeit keine Veränderungen/Entwicklungen geplant. Sollten hier bauliche Entwicklungen in Zukunft erfolgen, sind die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Eingriffsregelung im Zuge des Bauantragsverfahrens abzuarbeiten.

Der Umweltbericht beinhaltet außerdem die Ergebnisse der Artenschutzprüfung der Stufe I, die für die Änderung des FNP durchgeführt wurde. Nach derzeitigem Kenntnisstand weist das Vorhaben auf Ebene des FNP keine Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG auf.

Aufgrund der zeitlichen Differenz zu den hier vorliegenden Untersuchungen, wird eine Überprüfung der Ergebnisse des Landschaftspflegereichen Fachbeitrages und der Artenschutzprüfung Stufe I sowie ggf. detaillierte Untersuchungen im Zuge von konkreten Bauanträgen empfohlen.

5.0 Flächengröße

Die Gesamtfläche der FNP-Änderung beträgt ca. 5,87 ha. Die gesamte Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt und wird nun in der Gesamtheit als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt. Eine flächenbezogene Abgrenzung der den Zweck definierenden Einrichtung/Anlagen erfolgt nicht.

6.0 Bodendenkmalschutz/Denkmalerschutz

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22 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.

Es liegen im Plangebiet keine Schutzgebiete oder besondere Strukturen der Denkmalpflege vor. Es existieren hier keine kulturhistorischen Denkmale und keine schutzwürdigen Bereiche.

7.0 Immissionen

Durch die Änderung der Darstellung Grünflächen in Flächen für Gemeinbedarf sind keine Auswirkungen auf die Immissionssituation zu erwarten. Die vorhandenen Nutzungen wie Sportplatz mit Pump Track, aber auch außerschulischer Lernort sowie die kulturelle Einrichtung, stellen zusammen mit dem nordöstlich gelegenen Schwimmbad und Schulzentrum eine Grundbelastung dar, die verträglich mit den angrenzenden Nutzungen ist.

**Aufgestellt:
Reichshof, im November 2021**