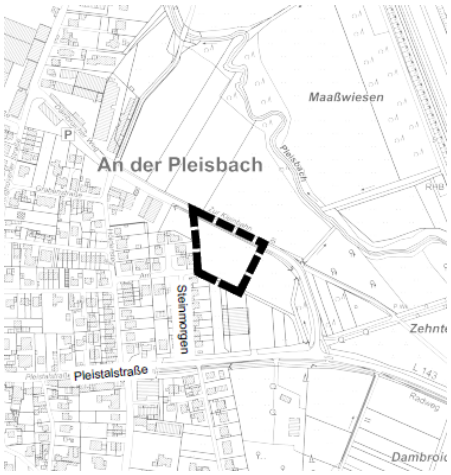
# 16. Änderung des

# Flächennutzungsplanes der

# Stadt Sankt Augustin




## Begründung

Stand zum Feststellungsbeschluss
vom August 2022

1 Anlass ..... 1
2 Änderungsbereich ..... 1
3 Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ..... 1
4 Darstellung im Regionalplan ..... 2
5 Darstellung im Landschaftsplan ..... 2
6 Darstellung im Flächennutzungsplan ..... 3
6.1 Bestand ..... 3
6.2 Planung ..... 3
7 Umweltbericht ..... 3

# A Städtebauliche Aspekte

## 1 Anlass

Die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) wird in Verfolgung der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 810 „Steinmorgen“ erforderlich. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB zu entsprechen, muss die Darstellung in dem untern näher beschriebenen Teilbereich geändert werden.

## 2 Änderungsbereich

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,45 ha. Er umfasst den Bereich südlich der Straße zur Kleinbahn und nördlich des örtlichen Nahversorgungsmarktes am östlichen Ortsausgang des Ortsteils Birlinghoven an der Pleistalstraße. Das Gebiet wird im Westen von einer landwirtschaftlichen Halle sowie der anstehenden Wohnbebauung an der Straße Am Steinmorgen begrenzt. Das Plangebiet umfasst das Flurstück 21 in der Gemarkung Birlinghoven, Flur 10.

## 3 Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB gilt die Maßgabe der Innentwicklung. Zum sparsamen und schonend Umgang mit Grund und Boden soll die Neuinanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen verringert und insbesondere Maßnahmen zur Innenentwicklung wie die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung u.Ä. verstärkt genutzt werden.

Darüber hinaus muss die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich (sowie als Wald) genutzter Flächen begründet werden und im Rahmen der Planung abgewogen werden.

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine Teilfläche von ca. 0,45 ha, die derzeit in der Realnutzung landwirtschaftlich als Grünland genutzt werden. Die Maßgabe der Innenentwicklung gem. §1a Abs. 2 BauGB ist hierbei in Abwägung mit der Versorgung der Bevölkerung bzw. im konkreten Fall bei der bedarfsgerechten Ausstattung von Plätzen für die Kindertagesbetreuung zu stellen. Aufgrund gestiegener Anforderungen und Betreuungsbedarfen in Kombination mit einer in den letzten Jahren stetig wachsenden Bevölkerung besteht im gesamten Stadtgebiet von Sankt Augustin derzeit eine Unterversorgung an Kinderbetreuungsplätzen die in fast allen Stadtteilen zu einem Ausbau und Neubau von Kindertageseinrichtungen führt. Ein konkreter Bedarf besteht ebenfalls im Stadtteil Birlingoven. Hier hat sich die Verwaltung bereits in den vorangegangenen Jahren verschiedenste Standorte geprüft und bzw. versucht für den Bau einer Kindertagestätte nutzbar zu machen. Aufgrund begrenzter geeigneter Flächen, fehlenden Zugriff auf private Grundstücke und konkurrierender Nutzungsansprüche bestehen im weiteren Siedlungsbereich von Birlinghoven keine weiteren Standorte mehr zur Verfügung, die für den Bau einer Kindertagesstätte in Frage kämen. Auch der Ausbau einer weiteren bestehenden Kindertagesstätte im Ortsteil kommt aus Platzgründen nicht in Frage.

Die hier derzeit bestehende landwirtschaftliche Fläche ist aufgrund Ihrer Größe nur noch begrenzt für eine landwirtschaftliche Nutzung geeignet und wird daher bereits seit einiger Zeit nur noch als Grünland genutzt. Die Fläche war bereits Anfang der 2000er Jahre für die

Planung eines Nahversorgungsmarktes (Bebauungsplan Nr. 809 „Zur Kleinbahn“) vorgesehen und wurde daher seinerzeit bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes als Sondergebiet festgesetzt.

Dementsprechend werden durch das Bebauungsplanverfahren Nr. 810 „Steinmorgen“ nur Flächen für eine Bebauung in Anspruch genommen, die bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche bzw. als Sondergebiet für eine Bebauung geplant sind. Im Rahmen der Planung wurde versucht, die Baugebiete sowie die Erschließungsanlagen so zu planen, dass die Flächeninanspruchnahme so weit wie möglich minimiert wird.

## 4 Darstellung im Regionalplan

Der seit 6. Februar 2004 rechtsverbindliche Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg stellt für den Geltungsbereich einen Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFA-Bereich) dar. Diese AFA-Bereiche umfassen u. a. auch Siedlungen und Verkehrswege unterhalb der regionalbedeutsamen Darstellungsschwelle, – in der Regel mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2.000 Einwohnern – sowie zum Teil baulich genutzte Flächen, für die die Plan-Verordnung keine eigenständige Darstellung vorsieht (vgl. Seite 38 Textteil des Regionalplans).

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes unterhalb der Darstellungsschwelle des Regionalplans und der Lage sind durch die Planänderung keine Verstöße gegen die Ziele der Raumordnung festzustellen.

Darüber hinaus werden für eine bauliche Entwicklung nur die Flächen in Anspruch genommen, die bereits im Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen (Sondergebietsflächen – weitere Ausführungen hierzu s.u. 5.) ausgewiesen sind. Darüber hinaus verfolgt die Planung sowohl das Ziel einer städtebauliche sinnvollen Abrundung vorhandener Ortschaften durch die Planung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen wie auch im Falle der Kindertagesstätte eine Planung, die sich am Bedarf der in der Ortschaft ansässigen Bevölkerung orientiert. Insofern widerspricht die Planung nicht den Zielen der Raumordnung.

Der Regionalplan Köln befindet sich zum Zeitpunkt des Planverfahrens in der Neuaufstellung. Der in Aufstellung befindliche Regionalplan weist den Siedlungsbereich des Ortsteil Birlinghoven zukünftig als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Der ASB umfasst ebenfalls das Plangebiet, insofern auch die im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung zukünftig darzustellende Fläche für den Gemeinbedarf.

## 5 Darstellung im Landschaftsplan

Der Geltungsbereich der 16. Flächennutzungsplanänderung befindet sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Siegburg, Troisdorf, St. Augustin" (Stand 2. Änderung August 2007). Der Landschaftsplan Nr. 7 formuliert für diesen Bereich als Entwicklungsziel, die Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft.

Der Landschaftsplan befindet sich zum Zeitpunkt des Planverfahrens in der Neuaufstellung. Im Rahmen der Neuaufstellung wurde das Vorhaben mit der Unteren Landschaftsbehörde vorbesprochen. Im Vorgriff auf die Planung sieht der in Aufstellung befindliche Landschaftsplan vor, den Bereich des Plangebiets aus dem Landschaftsschutzgebiet herauszunehmen.

# 6 Darstellung im Flächennutzungsplan

## 6.1 Bestand

Im Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin wird der nördliche Teilbereich des Änderungsbereichs als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der südliche Teilbereich ist als Teil eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung (Einzelhandel Nahversorung max. VK 800qm) festgesetzt.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan basiert auf einer älteren Planung. Der heute südlich des Plangebiets ansässige Nahversorgungsmarkt sollte seinerzeit von Norden her über die Straße Zur Kleinbahn erschlossen werden. Aufgrund einer Übereinkunft mit dem Straßenbaulastträger konnte schlussendlich eine Erschließung des Marktes über die Pleistalstraße erfolgen. Dies wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 809 „An der Kleinbahn“ planungsrechtlich geregelt. In Folge dessen verkleinerte sich die für die Marktnutzung erforderliche Sondergebietsfläche um den entsprechenden Teil des Flurstücks Nr. 21, Flur 10, Gemarkung Birlinghoven, welches jedoch derzeit noch im Flächennutzungsplan als Sondergebiet festgesetzt ist.

## 6.2 Planung

Die oben beschriebene Darstellung der Flächen für die Landwirtschaft im nördlichen Teilbereich soll in die Darstellung „Grünfläche“ ohne Zweckbestimmung geändert werden.

Der südliche Teilbereich, welcher derzeit noch als Sondergebiet dargestellt wird, soll in Darstellung Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagestätte“ festgesetzt werden.

# 7 Umweltbericht

Die 16. Änderung des FNP wird parallel zur und aus Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 810 „Steinmorgen durchgeführt. Der für den Bebauungsplan Nr. 810 erstellte Umweltbericht des Büros der Gesellschaft für Umweltplan und wissenschaftliche Beratung, Bonn, Stand: 12.04.2022 gilt entsprechend für den zu ändernden Flächennutzungsplan innerhalb der 16. Änderung.

Stadt Sankt Augustin
Fachdienst 6/10/1 Stand: August 2022