



Plan: Leaflet | © Mapbox © OpenStreetMap contributors

# Gemeinsam Much gestalten!

Integrierte Fachwerkstatt  
am Mittwoch den 18.04.2018

- Dokumentation der Veranstaltung -



**Ansprechpartner Gemeinde Much**  
Thomas Maffei, Fachbereich 3  
Tel. 02245-6851  
E-Mail: [thomas.maffei@much.de](mailto:thomas.maffei@much.de)

**Ansprechpartner plan-lokal**  
Jürgen Weinert  
Tel. 0231-952083-0  
E-Mail: [jueergen.weinert@plan-lokal.de](mailto:jueergen.weinert@plan-lokal.de)

**Weitere Informationen**  
[www.plan-portal.de/fnp-much](http://www.plan-portal.de/fnp-much)

Fotos: plan-lokal

## EINFÜHRUNG IN DIE VERANSTALTUNG

Am Mittwoch, den 18.04.2018 ab 18.00 Uhr fand in der Gesamtschule Much eine Integrierte Fachwerkstatt zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Much statt. Zu Beginn der Veranstaltung begrüßt Herr Büscher, Bürgermeister der Gemeinde Much, die Teilnehmer der Fachwerkstatt. Er stellt die beiden Planungsbüros plan-lokal und grünplan sowie deren Vertreter vor. Er und Herr Schäfer, Beigeordneter der Gemeinde Much, erläutern die Notwendigkeit zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. Anschließend übergibt Herr Büscher das Wort an Herrn Scholle, der die Veranstaltung moderiert



Herr Scholle begrüßt alle Anwesenden. Für das Büro plan-lokal ist neben Herrn Scholle als geschäftsführender Gesellschafter Herr Weinert als Projektleiter anwesend. Das mit der Erarbeitung des Umweltberichts beauftragte Büro grünplan ist durch den Geschäftsführer Herrn Quante vertreten. Herr Scholle gibt zuerst Hinweise zum Ablauf der Veranstaltung, die sich aus dem einführenden Plenum, den drei thematischen Fachgruppen „Landschaft und Umwelt“, „Wohnen und Infrastruktur“ und „Gewerbe und Verkehr“ sowie dem abschließenden Plenum mit der Zusammenführung der Ergebnisse aus den Fachgruppen und dem Diskussionsteil zusammensetzt. Weiterhin geben Herr Scholle sowie Herr Quante einen kurzen Überblick zu den einzelnen Arbeitsschritten der Planung einschließlich der Umweltprüfung sowie zu den rahmengebenden Planungsfaktoren und die wesentlichen Inhalte des zurzeit rechtswirksamen FNP aus dem Jahr 1984.

Anschließend gibt Herr Weinert einen Überblick zur Darstellungssystematik des neuen FNP, welche sich insbesondere auf die kleinen Ortschaften bezieht, sowie zu Vorschlägen zur Wohnbau- und Gewerbeflächenentwicklung.

Hinsichtlich der Darstellungssystematik des FNP wird im Plenum die Frage gestellt, ob es beabsichtigt sei, Marienfeld für eine ASB-Darstellung im neuen Regionalplan vorzuschlagen. Herr Büscher erläutert, dass aufgrund der geringen Einwohnerzahl von knapp 1.200 die Regionalplanung hierzu keinen Anlass sehe, obwohl die Gemeinde mit der vorhandenen Infrastruktur argumentiert habe und Marienfeld nach Much als zweiter zentraler Ort gesehen werde. Nach jetzigem Stand würden die Ziele der Raumordnung auf Grundlage des Landesentwicklungsplans 2.000 Einwohnerinnen und Einwohner als Darstellungsschwelle vorgeben. Seitens des Plenums wird darauf verwiesen, dass die Entwicklungsmöglichkeiten des Ortsteils Marienfeld ohne ausgewiesene ASB-Darstellung im Regionalplan beschränkt sei und nur vom Eigenbedarf, der rund 5-7 % betrage, ausgegangen werden könne. Dies gelte auch für den Ortsteil Kranüchel, in dem aufgrund der vorhandenen Wohnbaureserven neue Wohnbauflächen schwierig zu realisieren seien.

Eine weitere Nachfrage betrifft das Unternehmen Thurn, welches sich in Insolvenz befindet. Nach Auskunft von Herrn Büscher umfasse die Betriebsfläche rund 2,4 ha. Der Insolvenzverwalter führe zurzeit Verkaufsgespräche, wobei die gewerbliche Nutzung der Fläche erhalten bleiben soll. Diese Fläche müsse ggf. auch als eine weitere gewerbliche Reserve in die Gewerbeflächenbilanz einbezogen werden.

Hinsichtlich der Frage, inwieweit bei der Flächendarstellung „Gewerbe“ zwischen Industrie und Gewerbe unterschieden werde, erfolgt der Hinweis, dass für den neuen Flächennutzungsplan geplant sei keine Baugebiete wie im FNP-alt, sondern gewerbliche Bauflächen darzustellen, aus denen im Bebauungsplan wiederum eine Differenzierung nach Baugebieten erfolgen könne. Nach Einschätzung von Herrn Schäfer erhalte dies die Flexibilität hinsichtlich der nachgeordneten Bebauungsplanung und der Entwicklung einzelner Flächen.

Hinsichtlich des Vorschlags zur Darstellung einer gemischten Baufläche im Ortsteil Wohlfarth erläutert Herr Büscher, dass diese Idee im Zusammenhang mit der Erstellung des regionalen Gewerbeflächenkonzeptes zu sehen sei, seitens der Gemeinde jedoch nicht die Notwendigkeit einer Umsetzung gesehen werde.

Herr Schäfer verdeutlicht die grundlegenden Zielsetzungen der Gemeinde bezüglich der Neuaufstellung des FNP. Es gehe um schlankere Genehmigungsverfahren und weiterhin solle hinsichtlich der planungsrechtlich unklaren Flächen eine Klärung bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans herbeigeführt werden. Des Weiteren verfolge die Gemeinde das Ziel, die Hauptorte zu stärken und nicht unbedingt in die freie Fläche zu gehen, dass hieße auch, dass die Bedarfe nicht maximal ausgeschöpft werden müssen.

## VORSTELLUNG UND ERÖRTERUNG DER ERGEBNISSE DER FACHGRUPPEN

### Fachgruppe 1: Landschaft und Umwelt (Moderation Herr Quante)

- Vorstellung und Erläuterung der Arbeitsergebnisse

Herr Quante stellt die Ergebnisse für das Themenfeld Landschaft und Umwelt vor. Die zurzeit zur Diskussion stehenden neuen Flächen für Wohnen und Gewerbe würden nach einer ersten groben Einschätzung aus artenschutzrechtlicher Sicht vermutlich nicht zu Konflikten führen. Es seien jedoch die Lebensraumansprüche der für Much besonders bedeutsamen Arten Rotmilan und Schwarzstorch zu berücksichtigen.



Grundsätzlich gelte es die landschaftlichen Qualitäten und Strukturen im Gemeindegebiet von Much zu erhalten und weiter zu entwickeln. Es sei einhellige Meinung gewesen, das landschaftliche Potential mit seinen Biotopverbundräumen zu schützen. In diesem Zusammenhang sei der Erhalt der Landwirtschaft ein wichtiges Thema, da diese maßgeblich für den Erhalt und die Pflege der Kulturlandschaft verantwortlich sei.

Im Hinblick auf den hohen Flächenbedarf für Wohnnutzungen wurde vorgeschlagen, in den einzelnen Ortschaften, die vorhandenen Arrondierungsmöglichkeiten zu nutzen. Allerdings sei auch ein Zurückbleiben hinter den seitens der Bezirksregierung zugewiesenen Wohnbauflächen-Bedarfen denkbar, um den dörflichen Charakter der Gemeinde zu erhalten.

Im weiteren FNP-Verfahren sei zudem der Umgang mit den großflächigen LSG-Ausweisungen und den zu erwartenden Überlagerungen mit Bauflächen zu klären.

Durch die vermehrte Flächenentwicklung stelle die Versiegelung ein zunehmendes Problem dar. In diesem Zusammenhang sei insbesondere die Ab- und Niederschlagswasserableitung zu beachten, wobei die konkrete Planung erst auf Ebene des Bebauungsplanes erfolgen könne. Hierbei sei u.a. die Wasserrahmenrichtlinie und der Schutz vor

Überflutungen zu beachten. Herr Quante betont die Erholungsfunktion des Landschafts- und Naturraumes, wodurch die Gemeinde Much sich als ein attraktiver Wohnort mit hoher Lebensqualität präsentieren könne. Diese Qualitäten müssen erhalten und weiterentwickelt werden, z. B. durch den Ausbau der touristischen Infrastruktur und des Radverkehrsnetzes.

### Arbeitsergebnisse der Fachgruppe 1

#### Ziele

- wichtige Biotopstrukturen erhalten
- Sparsamer Umgang mit Fläche, organisches Wachstum
- Erhalt dörflicher Strukturen, Ortstandgestaltung
- Erhalt der landschaftlichen Qualität und der offenen und abwechslungsreichen Kulturlandschaft
- Erholungs-/ Radwegenetz verbessern
- Beachtung der Biotopräume
- Planungsrechtlich bedeutsame Arten im Blick behalten (Rotmilan)
- Die Umsetzungsfahrpläne der Wasserrahmenrichtlinie beachten
- Erholungsnutzung stärker beachten

#### Strategien und Handlungsansätze

- Umgang mit großflächigen LSG-Ausweisungen klären

### Fachgruppe 2: Gewerbe und Verkehr (Moderation Herr Scholle)

#### - Vorstellung und Erläuterung der Arbeitsergebnisse

Herr Büscher stellt die Ergebnisse für das Themenfeld Gewerbe und Verkehr vor. Wichtiges Ziel sei es, den Betrieben Expansionsmöglichkeiten zu bieten. Dabei würden eher mischgebietsverträgliche Gewerbe in Betracht gezogen mit geringer Emission und Verkehrserzeugung. Dies soll auch eine verträgliche Mischung von „Arbeiten“ und „Wohnen“ fördern.

Die Gemeinde solle durch geringe Mieten und Grundstückspreise für Existenzgründer attraktiv bleiben. Wichtig sei es, Flächen in Größenordnungen von 500-1.500 m<sup>2</sup> bereit zu halten die modular und flexibel entwickelbar seien um der Nachfrage der Unternehmen zu entsprechen. Auch eine direkte Unternehmensbefragung könne ein bedarfsgerechtes Angebot sicherstellen.

Der Vorschlag zur Neudarstellung der Fläche südlich Bövingen (G01 Oberheiden) weise im Gegensatz zur entsprechenden Fläche im regionalen Gewerbeflächenkonzept eine abweichende Darstellung auf. Dies müsse hinsichtlich der Umweltbelange erneut geprüft werden.

Grundsätzlich sei der gewerbliche Bereich in Bitzen als interkommunale Fläche für größere Betriebe und der gewerbliche Bereich in Bövingen/Oberheiden für mittlere Betriebe vorgesehen. Für kleinere Betriebe könnten Flächen in Niedermiebach angeboten werden.

Es werde auch ein Bedarf für Kleinstunternehmen gesehen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die sogenannten „Clickworker“ verwiesen. Dies erfordere zwar keine besonderen räumlichen Voraussetzungen, aber die Bereitstellung eines schnellen Internetanschlusses.



## Arbeitsergebnisse der Fachgruppe 2

### Ziele

- Expansionsmöglichkeiten für Unternehmen
- Keine stark emittierenden Betriebe
- Keine verkehrsintensiven Betriebe
- Mischgebietsverträgliches Gewerbe, Wohnen + Arbeiten
- Angebote für Existenzgründer
- Chancen für „Click-Worker“, Internet

### Strategien und Handlungsansätze

- 500-1.500 m<sup>2</sup> große Parzellen (u. a. Handwerker)
- Gebietsprofilierung, differenzierte Angebote
- Bitzen: große Betriebe
- Bövingen: kleine + verträgliche Betriebe
- Erweiterungsbedarf bei Betrieben abfragen
- Flächenkonzentration für große Betriebe
- Dezentrale Flächenangebote für verträgliche Betriebe

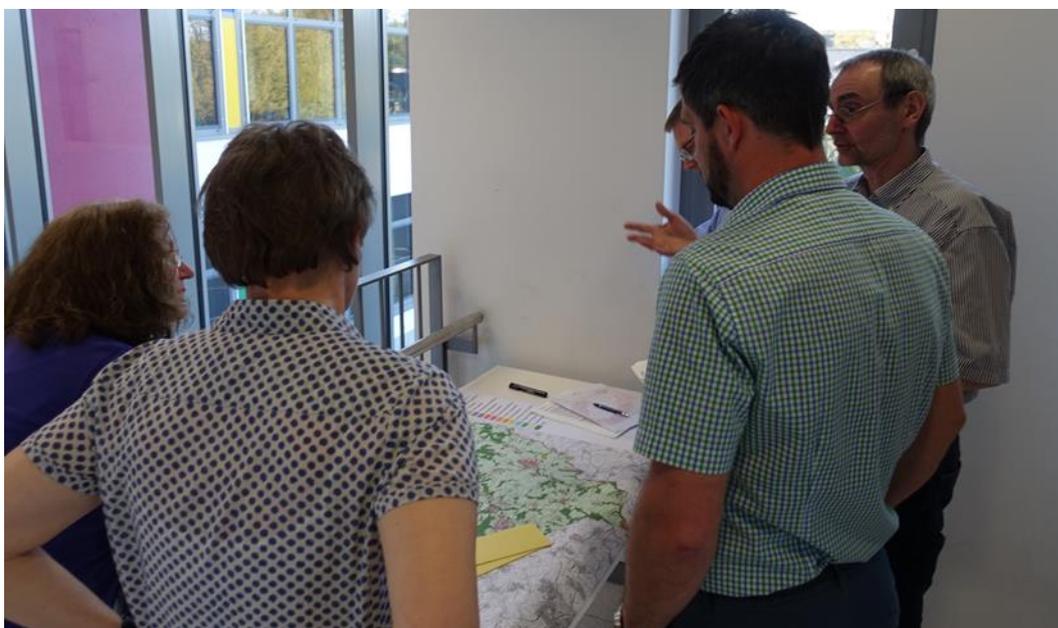
### Anwendung Flächennutzungsplan

- Restriktionen Fläche G01 prüfen (Bövingen)
- Die großen Flächen G01 + G02 Bövingen und G04 Bitzen sollen weiterverfolgt werden

### Fachgruppe 3: Wohnen und Infrastruktur (Moderation Herr Weinert)

- Vorstellung und Erläuterung der Arbeitsergebnisse

Herr Maffei stellt die Ergebnisse für das Themenfeld Wohnen und Infrastruktur vor. Die Stärkung der Ortsteile Much und Marienfeld stehe hinsichtlich der Entwicklung von Wohnbauflächen und Infrastruktur im Vordergrund. Kleinere Ortsteile können durch die Eigenbedarfsentwicklung gestärkt werden. Als Strategie seien zwei Modelle diskutiert worden: Zum einen die konzentrierte Wohnbauflächenentwicklung im Ortsteil Much, zum anderen ein gemischtes Modell mit der moderaten Eigenentwicklung aller hierzu geeigneten Ortsteile sowie einer großflächigeren Entwicklung in den Hauptorten.



Ein weiterer Diskussionsgegenstand sei das Thema ökologische Entwicklung von Gewässern. Durch eine frühzeitige Einbindung des Themas in den Planungsprozess können für eine bauliche Entwicklung ungeeignete Flächen frühzeitig ausgenommen werden. Zudem könnte die ökologische Gewässerentwicklung in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans u.a. im Hinblick auf den Ausgleich vorgedacht werden. Als weiteres Diskussionsthema wurde eine Interkommunale Entwicklung von Wohngebieten genannt, dies im Zusammenhang mit dem Ortsteil Drabenderhöhe der Stadt Wiehl.

Bezüglich der Systematik zur Darstellung kleinerer Ortschaften wurde vorgeschlagen, auch die Ortschaften ohne FNP-Darstellung und weitergehendem Planungsrecht auf ihre Darstellungsrelevanz zu prüfen.

### Arbeitsergebnisse der Fachgruppe 3

#### Ziele

- Stärkung von Much Zentrum + Marienfeld
- Eigenbedarfsentwicklung kleiner Ortsteile berücksichtigen
- Mögliche Entwicklungsflächen in Kranüchel (Verlagerung von Gewerbebetrieb)
- Flächen für Mietwohnungsbau schaffen

#### Strategien und Handlungsansätze

- Überprüfung bestehender Orte ohne Satzung + Flächennutzungsplandarstellung
- Zuschlag 5-10 % an Wohnbauflächen in den Ortslagen mit Satzungen nach § 34 BauGB (Ortslagensatzungen)
- Entwicklungsmodelle zur Verteilung von Wohnbauflächen:
  - Konzentration von Wohnbauflächen Modell „Much-City“ (Golfplatz bzw. Much-West)
  - Konzentration + Verteilung auf kleinere Ortschaften (Ausschöpfung von Arrondierungspotentialen)
- Ökologische Gewässerentwicklung im Zusammenhang mit Siedlungsentwicklung: Prüfung bereits auf NP-Ebene
- Entwicklung interkommunaler Wohngebiete

#### Anwendung Flächennutzungsplan

- Alternativenprüfung von Flächen im Zusammenhang mit ökologischer Gewässerentwicklung
- Flächenuntersuchung im Zusammenhang mit der Prüfung der Mischwasser-Beseitigung

### Abschließende Erörterung der Ergebnisse der Fachgruppen im Plenum

Herr Quante verweist darauf, dass die westlich von Much gelegenen Flächen als Wohnbaupotential nur in Teilen geeignet seien. Zum einen befände sich dort ein Gewässerlauf, zum anderen sei das Gebiet durch einen traditionellen Ortsrand mit Obstwiesenresten und Fachwerkgebäuden geprägt. Weiterhin wurde ergänzt, dass die frühe Einbeziehung der Gewässerthematik nicht nur für die Wohnbauflächenentwicklung, sondern auch für die Entwicklung gewerblicher Bauflächen von Vorteil wäre. Bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung könne die Ausgleichsflächenthematik in Hinblick auf geeignete Gewässermaßnahmen abgeprüft werden. Weiterhin könne auch die Auswahl von geeigneten Potentialflächen unterstützt werden.

Der von der Bezirksregierung angesetzte Wohnbauflächenbedarf wird hinterfragt. Herr Büscher erläutert, dass dies bereits Thema in der öffentlichen Auftaktveranstaltung gewesen sei. Im Rahmen der weiteren FNP-Bearbeitung, der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Abstimmung mit den Behörden werde dies geprüft um eine für Much adäquate Zielsetzung zur Wohnbauflächenentwicklung festzulegen. Was die Entwicklung kleiner Ortslagen angehe, solle insbesondere die vorhandene Infrastruktur berücksichtigt werden. Herr Schäfer führt aus, dass die Gemeinde Much nicht einem so großen Nachfragedruck wie die direkten Umlandkommunen von Köln ausgesetzt sei. Gerade im Hinblick auf Natur und Landschaft habe man die potentiellen Konflikte im Blick. Die Planungssystematik solle auch daran angepasst werden.

Wichtig sei jedoch eine Auswahl an Alternativflächen auch im Hinblick auf die Verfügbarkeit. Weiterhin hat die Gemeinde Much ein Baulückenkataster erstellt, indem zurzeit 600 freie Wohnbaugrundstücke eingetragen seien. Es könne jedoch davon ausgegangen werden, dass aus unterschiedlichen Gründen nur ein Bruchteil zur Entwicklung kämen.

Herr Scholle fasst diesbezüglich zusammen, dass die Gemeinde Much sich in einer guten Lage befände, da andere Kommunen oft gerne mehr Bedarfsflächen im FNP ausweisen würden. Der FNP sei jedoch nur ein Möglichkeitsinstrument. Es sei festzustellen, dass sowohl die Bürgerschaft als auch die Politik eine Entwicklung mit Augenmaß fordern. Ziel der heutigen Veranstaltung sei das Erkennen von Wirkungszusammenhängen auf die unterschiedlichen Fachbereiche. Die Frage der Umsetzung wird in den kommenden Veranstaltungen Thema sein.

Herr Büscher betont, dass für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde nicht nur Flächenneuausweisungen eine Rolle spielen, sondern auch der Umgang mit Baulücken und Leerständen. Ein Programm für die Umnutzung von frei gewordenen Wohnhäusern sei u. a. das Programm „Jung kauft Alt“. Ziel sei es, Immobilien mobil zu machen und den Generationenwechsel zu unterstützen. Auch dies sei ein Instrument um die Bevölke-

rungszahlen langfristig zu halten und den Flächenverbrauch einzuschränken. Nach Be-  
endigung der Diskussion bedankt er sich Herr Büscher bei allen Teilnehmenden für die  
Mithilfe im Planungsprozess und verabschiedet sie.

Dortmund, den 08.05.2017

Katharina Tomalla, Jürgen Weinert (plan-lokal), Alexander Quante (grünplan)

Integrierte Fachwerkstatt am 18.04.2018	
Teilnehmerinnen/Teilnehmer	Körperschaft / Behörde / Institution
Dr. André Berbuir	Rhein-Sieg-Kreis (Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung)
Alois Blum	Kreishandwerkerschaft und Innungen Bonn/Rhein-Sieg
Norbert Büscher	Gemeinde Much, Bürgermeister
Martina Hirschberg	Wasserverband Rhein-Sieg-Kreis
Beate Klüser	Rhein-Sieg-Kreis (Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung)
Sabine Lwowski	Rhein-Sieg-Kreis (Untere Naturschutzbehörde)
Thomas Maffei	Gemeinde Much
Georg Persch	Rhein-Sieg-Kreis (Untere Naturschutzbehörde)
Alexander Quante	grünplan, Geschäftsführer
Sigrid Röhrich	Wasserverband Rhein-Sieg-Kreis
Karsten Schäfer	Gemeinde Much, Beigeordneter
Thomas Scholle	plan-lokal, Geschäftsführer
Gabriele Strüwe	Rhein-Sieg-Kreis (Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung)
Katharina Tomalla	plan-lokal
Jürgen Weinert	plan-lokal
Marco Weißmann	grünplan