

## **Öffentliche Bekanntmachung**

**der Genehmigung der 31. Änderung  
des Flächennutzungsplanes der Stadt Zülpich,  
Ortsteil Sinzenich, Wohnbaufläche 21.2 – Umwandlung von Wohnbauflächen in  
Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung** (Tauschfläche für eine  
Wohnbauflächenentwicklung im Ortsteil Sinzenich, Bereich Weingartzhof)

**Inkraftsetzen der 31. Änderung  
des Flächennutzungsplanes der Stadt Zülpich,  
Ortsteil Sinzenich, Wohnbaufläche 21.2 – Umwandlung von Wohnbauflächen in  
Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung** (Tauschfläche für eine  
Wohnbauflächenentwicklung im Ortsteil Sinzenich Bereich Weingartzhof)

Die Bezirksregierung Köln hat mit Verfügung vom 29.03.2021 gemäß § 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl I S. 3634) die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zülpich, Ortsteil Oberelvenich, Wohnbaufläche 18.1 - Umwandlung von Wohnbauflächen in Flächen für die Landwirtschaft - genehmigt.

Die Genehmigungsverfügung (Az.: 35.2.11-48-08/21) hat folgenden Wortlaut:

### **Genehmigung**

**Gemäß § 6 des Baugesetzbuches (BauGB) genehmige ich die vom Rat der Stadt Zülpich am 09.12.2020 beschlossene 31. Änderung des Flächennutzungsplanes.**

Die aufgeführten Hinweise bitte ich zur Kenntnis zu nehmen.

Hinweis:

Den Nachweis der Bekanntmachung bitte ich mir vorzulegen. Der Kreis soll eine Durchschrift erhalten.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez. Frings

### Einsichtnahme

Die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zülpich, Ortsteil Sinzenich, Wohnbaufläche 21.2 - Umwandlung von Wohnbauflächen in Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung - kann im Rathaus der Stadt Zülpich, Markt 21, Zimmer 210 während der Dienststunden, und zwar

Montag bis Freitag	8.30 Uhr bis 12.30 Uhr
Montag bis Mittwoch	14.00 Uhr bis 16.00 Uhr
und zusätzlich Donnerstag	14.00 Uhr bis 17.30 Uhr

von jedermann eingesehen werden.

Über den Inhalt des Planes und der Begründung einschließlich Umweltbericht wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

### **Ziele der Bauleitplanung:**

Die Stadt Zülpich hat den Bebauungsplan Nr. 31/4 Sinzenich „Weingartzhof“ aufgestellt, der die planungsrechtliche Grundlage für ein neues Baugebiet mit ca. 32 Einfamilienhäusern und einem Mehrfamilienhaus in Sinzenich liefern soll.

Der nord-östliche Rand des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan aber nicht als Wohnbaufläche, sondern als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland dargestellt.

Im Rahmen der 31. Flächennutzungsplanänderung wird deshalb im Austausch ein Teil der noch nicht beanspruchten Wohnbaufläche W 21.2 in Sinzenich dem Freiraum zurückgegeben (Umwandlung von Wohnbaufläche in Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung), damit das Baugebiet „Weingartzhof“ verwirklicht werden kann.

**ACHTUNG: Auf Grund der derzeit geltenden Corona-Hygienemaßnahmen bitten wir Sie im Vorfeld telefonisch einen Termin zur Einsicht zu vereinbaren. Melden Sie sich dazu bei Herrn Raimund Mohr unter 02252 52234!**

### Hinweise nach der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

Gemäß § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.7.1994 (GV NRW, S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5G zur Änderung des KommunalwahlG und weiterer wahlrechtlicher Vorschriften vom 11.04.2019 (GV NRW, S. 202) kann eine Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften der GO NRW gegen Satzungen, sonstige ortsrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn:

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan (Änderung) ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- und Verfahrensfehler ist gegenüber der Stadt Zülpich vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

### Hinweise nach dem Baugesetzbuch (BauGB):

Unter Beachtung des § 244 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl I S. 3634) ergehen folgende Hinweise:

Es wird darauf hingewiesen, dass eine beachtliche Verletzung der in § 214 Abs. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften unbeachtlich ist, wenn sie gemäß § 215 BauGB nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser öffentlichen Bekanntmachung unter

Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes gegenüber der Stadt Zülpich geltend gemacht worden ist.

Nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel der Abwägung sind ebenfalls unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr nach dieser öffentlichen Bekanntmachung gegenüber der Stadt Zülpich geltend gemacht worden ist.

**Hinweis auf die Unbeachtlichkeit der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gemäß § 215 Baugesetzbuch (BauGB)**

„Unbeachtlich werden :

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.“

**Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplans und der Satzungen; ergänzendes Verfahren gem. § 214 BauGB**

§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 hat folgenden Wortlaut:

(1) Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzbuchs ist für die Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplans und der Satzungen nach diesem Gesetzbuch nur beachtlich, wenn

1. entgegen § 2 Abs. 3 die von der Planung berührten Belange, die der Gemeinde bekannt waren oder hätten bekannt sein müssen, in wesentlichen Punkten nicht zutreffend ermittelt oder bewertet worden sind und wenn der Mangel offensichtlich und auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss gewesen ist;
2. die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, § 4a Abs. 3 Abs. 4 Satz 1 und Abs. 5 Satz 2, nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 (auch in Verbindung mit § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 b), nach § 22 Abs. 9 Satz 2, § 34 Abs. 6 Satz 1 sowie § 35 Abs. 6 Satz 5 verletzt worden sind; dabei ist unbeachtlich, wenn bei Anwendung der Vorschriften einzelne Personen, Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange nicht beteiligt worden sind, die entsprechenden Belange jedoch unerheblich waren oder in der Entscheidung berücksichtigt worden sind, oder einzelne Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, gefehlt haben, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes nach § 3 Abs. 2 Satz 1 nicht für die Dauer einer angemessenen längeren Frist ausgelegt worden ist und die Begründung für die Annahme des Nichtvorliegens eines wichtigen Grundes nachvollziehbar ist oder bei Anwendung des § 4 a Abs. 4 Satz 1 der Inhalt der Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen zwar in das Internet eingestellt, aber nicht über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich sind, bei Anwendung des § 13 Abs. 3 Satz 2 die Angabe darüber, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, unterlassen wurde, oder bei Anwendung des § 4a Abs. 3 Satz 4 oder des § 13 (auch in Verbindung mit § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 b) die Voraussetzungen für die Durchführung der Beteiligung nach diesen Vorschriften verkannt worden sind;
3. die Vorschriften über die Begründung des Flächennutzungsplans und der Satzungen sowie ihrer Entwürfe nach §§ 2a, 3 Abs. 2, § 5 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2 und Abs. 5, § 9 Abs. 8 und § 22 Abs. 10 verletzt worden sind; dabei ist unbeachtlich, wenn die Begründung des Flächennutzungsplans oder der Satzung oder ihr Entwurf unvollständig ist; abweichend von Halbsatz 2 ist eine Verletzung von Vorschriften in Bezug auf den Umweltbericht unbeachtlich, wenn die Begründung hierzu nur in unwesentlichen Punkten unvollständig ist;
4. ein Beschluss der Gemeinde über den Flächennutzungsplan oder die Satzung nicht gefasst, eine Genehmigung nicht erteilt, oder der mit der Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung verfolgte Hinweiszweck nicht erreicht worden ist.“

§ 214 Abs. 2 BauGB hat folgenden Wortlaut:

„Für die Rechtswirksamkeit der Bauleitpläne ist auch unbeachtlich, wenn

1. die Anforderungen an die Aufstellung eines selbständigen Bebauungsplans (§ 8 Abs. 2 Satz 2) oder an die in § 8 Abs. 4 bezeichneten dringenden Gründe für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans nicht richtig beurteilt worden sind;
2. § 8 Abs. 2 Satz 1 hinsichtlich des Entwickelns des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan verletzt worden ist, ohne dass hierbei die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist;
3. der Bebauungsplan aus einem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist, dessen Unwirksamkeit sich

wegen Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften einschließlich des § 6 nach Bekanntmachung des Bebauungsplans herausstellt;

4. im Parallelverfahren gegen § 8 Abs. 3 verstoßen worden ist, ohne dass die geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist.“

§ 214 Abs. 3 hat folgenden Wortlaut:

„Für die Abwägung ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan oder die Satzung maßgebend. Mängel, die Gegenstand der Regelung in Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 sind, können nicht als Mängel der Abwägung geltend gemacht werden; im Übrigen sind Mängel im Abwägungsvorgang nur erheblich, wenn sie offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen sind.“

§ 214 Abs. 2 a hat folgenden Wortlaut:

Für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren nach § 13a, auch in Verbindung mit § 13 b, aufgestellt worden sind, gilt ergänzend zu den Absätzen 1 und 2 Folgendes:

1. Das Unterbleiben der Hinweise nach § 13 a Abs. 3 ist für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans unbeachtlich.
2. Beruht die Feststellung, dass eine Umweltprüfung unterbleiben soll, auf einer Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2, gilt die Vorprüfung als ordnungsgemäß durchgeführt, wenn sie entsprechend den Vorgaben von § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 durchgeführt worden ist und ihr Ergebnis nachvollziehbar ist, dabei ist unbeachtlich, wenn einzelne Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange nicht beteiligt worden sind; andernfalls besteht ein für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans beachtlicher Mangel.
3. Die Beurteilung, dass der Ausschlussgrund nach § 13 a Abs. 1 Satz 4 nicht vorliegt, gilt als zutreffend, wenn das Ergebnis nachvollziehbar ist und durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben nach Spalte 1 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung begründet wird; andernfalls besteht ein für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans beachtlicher Mangel.“

### Wirksamkeit

Mit dieser öffentlichen Bekanntmachung wird die 31. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zülpich, Ortsteil Sinzenich, Wohnbaufläche 21.2 - Umwandlung von Wohnbauflächen in Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung - gemäß § 6 Abs. 5 BauGB rechtswirksam.

Die Erteilung der Genehmigung der Bezirksregierung Köln (siehe oben) wird hiermit gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BauGB ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.

Der betreffende Planbereich ist in dem nachfolgend abgedruckten Kartenausschnitt dargestellt.

Stadt Zülpich, den 19.05.2021

Ulf Hürtgen  
Bürgermeister