

Begründung zur 29. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zülpich „Flächentausch Baugebiet Rövenich, Lammerweg“

1.0	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.0	Anlass und Ziel der Planung/Aufstellungsverfahren	2
3.0	Übergeordnete Planungen	3
4.0	Inhalt der 26. Flächennutzungsplanänderung	3
5.0	Standortalternativen	3
6.0	Auswirkungen der Planänderung	3
7.0	Umweltbericht	4

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen Teil der Wohnbaufläche W 22.2 in Ülpenich (ca. 1,0 ha), der in Fläche für die Landwirtschaft geändert werden soll.

2.0 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Zülpich stellt den Bebauungsplan Nr. 24/4 Rövenich „Lammerweg“ auf, der die planungsrechtliche Grundlage für ein neues Baugebiet mit ca. 25 Einfamilienhäusern in Rövenich liefert.

Hierfür ist allerdings eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, weil der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans am Nord-Ostrand nicht als Wohnbaufläche, sondern als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist.

Die Landesplanungsbehörde (Bez.-reg. Köln) hat mit Schreiben vom 06.05.2019 mitgeteilt, dass aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken gegen das Baugebiet bestehen, wenn ein Flächentausch vorgenommen wird, d.h. dass eine derzeitige Wohnbaufläche in vergleichbarer Größe zurückgenommen und dem Freiraum zurückgegeben werden kann. Im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung wird daher ein Teil der Wohnbaufläche W 22.2 in Ülpenich dem Freiraum zurückgegeben (Umwandlung von Wohnbaufläche in Fläche für die Landwirtschaft, insges. ca. 1,0 ha), damit das Baugebiet „Lammerweg“, das ca. 1,0 ha über die FNP-Bauflächendarstellung W 19.1 in Rövenich hinausgeht, verwirklicht werden kann.

Die zusätzliche Wohnbaufläche wird im Wege der einfachen Berichtigung nach § 13 a BauGB in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

3.0 Übergeordnete Planungen

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (GEP Region Aachen), aus dem Jahr 2003 stellt für den Ort Rövenich „Allgemeine Freiraum und Agrarbereiche“ dar. Nach der Definition der Landesplanung handelt es sich somit um einen sogenannten Ort im Freiraum.

4.0 Inhalt der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Geltungsbereich wird von „Wohnbaufläche“ W im wirksamen FNP in „Fläche für die Landwirtschaft“ geändert und damit dem Freiraum zurückgegeben (Größe 1,0 ha).

Die Fläche dient als Tauschfläche, damit das Baugebiet „Lammerweg“ in Rövenich, das ca. 1,0 ha über die FNP-Bauflächendarstellung W 19.1 hinausgeht, verwirklicht werden kann.

5.0 Standortalternativen

Anderweitige Tauschflächen zur Ermöglichung eines Baugebietes sind im Bereich Rövenich nicht vorhanden.

6.0 Auswirkungen der Planänderung

Durch die Rückgabe der Tauschfläche an den Freiraum wird die Realisierung eines Baugebietes in Rövenich ermöglicht. Die Tauschfläche in Ülpenich wird nicht bebaut, sondern bleibt weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung erhalten.

7.0 Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB

Der Umweltbericht wird zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB erstellt.

Aufgestellt,
Zülpich, 12.11.2019

i.A. Mohr, Team 401