

**Zusammenfassende Erklärung
gem. § 6a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Bahnhofsumfeld Hochneukirch, Bereich Peter-Busch-Straße“**

Nach § 6a Abs. 1 BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes allein wirkt sich auf die Umgebung noch nicht aus. Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan schafft kein verbindliches Bodennutzungsrecht, sondern bedarf der Umsetzung durch einen Bebauungsplan.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Ziel der 24. Flächennutzungsplanänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Arrondierung der vorhandenen Ortslage mit Wohnbebauung zu schaffen (Wohnraumentwicklung als Einfamilienhausbebauung, statt der ursprünglich vorgesehenen Mischnutzung).

Der Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist deutlich kleiner als der Bereich des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes. Die nördlich angrenzenden Flächen sind auf Ebene des wirksamen Flächennutzungsplanes bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen, sodass die vorgesehene städtebauliche Entwicklung mit Wohnbebauung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung auf diesen Flächen bereits vorbereitet ist.

Durch die 24. Flächennutzungsplanänderung werden die „Gemischten Bauflächen“ im Plangebiet künftig auch als „Wohnbauflächen“ dargestellt.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Verfahren zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 058 (Parallelverfahren), wurde eine umfassende Umweltprüfung durchgeführt. Es wurden eine schalltechnische Untersuchung, eine erschütterungstechnische Untersuchung, eine artenschutzrechtliche Prüfung, ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, eine geotechnische Stellungnahme zu den Baugrund-, Grundwasser- und Gründungsverhältnissen erstellt. Die Ergebnisse wurden in den jeweiligen Umweltberichten dargestellt.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Kompensation der Planungsauswirkungen werden insbesondere auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt. Hierzu werden textliche Festsetzungen und Hinweise eingearbeitet.

Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeitsbeteiligungen wurden ortsüblich bekannt gemacht. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, welche vom 28.12.2017 bis 29.01.2018 stattfand sowie im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, welche vom 19.07.2018 bis 24.08.2018 stattfand, sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wurde eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB, welche in der Zeit vom 21.12.2017 bis 29.01.2018 stattfand sowie gem. § 4 Abs. 2 BauGB, welche in der Zeit vom 16.07.2018 bis 24.08.2018 stattfand, durchgeführt.

Im Rahmen der Beteiligungen sind keine grundsätzlichen Bedenken geäußert worden. Die abschließende fachliche Berücksichtigung von Anregungen und weitere detaillierte Untersuchungen erfolgen im Bebauungsplanverfahren (Parallelverfahren).

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, zur Umsetzung der bereits genannten Planungsziele, kamen nicht in Betracht. Das Plangebiet ist bereits mit Planrechten (Gemischte Baufläche) versehen. Es handelt sich somit um die Anpassung der allgemeinen Art der baulichen Nutzung.

Hintergrund der Planung ist eine Wohnraumentwicklung als Einfamilienhausbebauung, statt der ursprünglich vorgesehenen Mischnutzung.

Eine Umsetzung des wirksamen Flächennutzungsplanes durch den rechtskräftigen Bebauungsplan wurde aus wohnpolitischen und wirtschaftlichen Gründen ausgeschlossen. Hierdurch wären keine positiven Effekte für Natur und Landschaft zu beschreiben, da es zu keiner erheblichen Abweichung der Nutzungsintensität im Plangebiet gekommen wäre. Gewerbliche und industrielle Nutzungen sind aufgrund der derzeitigen Anfahrtsmöglichkeiten sowie der angrenzenden Siedlungsbereiche nicht oder nur schwer zu realisieren.

Planungsalternativen waren somit nicht vorhanden.

Jüchen, den 15. Oktober 2018

Harald Zillikens