

## **Begründung zum Entwurf der 23. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zülpich in Mülheim-Wichterich, Wohngebiet „Im Sonnenfeld“**

In seiner Sitzung am 20.06.2016 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie der Stadt Zülpich einen Aufstellungsbeschluss für die 23. Änderung des Flächennutzungsplans im o.g. Bereich in Mülheim-Wichterich gefasst.

Durch die 23. FNP-Änderung soll die planungsrechtliche Grundlage für die Schaffung eines Einfamilienhausgebietes (ca. 50 Einheiten) in Mülheim-Wichterich geschaffen werden.

Im Zuge der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 26/16 hat sich ergeben, dass der westliche Teil des vorgesehenen Baugebietes in Richtung ehemalige Kreisbahnlinie wegen der dortigen Hanglage nur mit großem Aufwand zu erschließen wäre (insbes. Entwässerung). Bei Verzicht auf den Teilbereich Hanglage müsste das Baugebiet nach Süden vergrößert werden, um eine sinnvolle Größenordnung beizubehalten. Hierzu ist allerdings die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich in Form der Vergrößerung der dort dargestellten Wohnbaufläche W 15.4 nach Süden. Zum Ausgleich wird der westliche Teil der Wohnbaufläche (Hanglage) in Grünfläche (Zweckbestimmung „Ausgleichsfläche“) geändert und wird damit für die Zukunft von Bebauung freigehalten.

Die zusätzliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen durch die Vergrößerung der Wohnbaufläche W 15.4 nach Süden um 12.750 qm wird durch die Verkleinerung der Wohnbaufläche in der Hanglage (Änderung in der FNP-Darstellung in Grünfläche mit Zweckbestimmung Gartenland) in nahezu gleicher Größenordnung ausgeglichen. Im Bereich der Hanglage kann die landwirtschaftliche Nutzung tlw. weiterbetrieben werden (Umwandlung von Ackerbaufläche in Obstwiese). Da es sich hier nur um einen Flächentausch handelt, werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft erwartet. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage wurden weder seitens der Landwirtschaftskammer und des Bauernverbandes noch durch einzelne Landwirte Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

Städtebauliches Ziel des geplanten Baugebietes ist insbesondere die Stärkung des Grundschul- und Kindergartenstandortes Mülheim-Wichterich. Die Wohnbaufläche 15.4 ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan seit 2006

enthalten und wird nun mit Hilfe dieser geringfügigen Änderung mit verbindlichem Baurecht ausgefüllt (Aufstellung B.-Plan Nr. 26/16).

Brachflächen, die umgenutzt, als auch Flächen, die nachverdichtet werden könnten und verfügbare Baulücken stehen sowohl im Ort Mülheim-Wichterich als auch im Einzugsbereich der Grundschule und des Kindergartens Mülheim-Wichterich nicht zur Verfügung. (Ortschaften Mülheim-Wichterich, Ober- und Niederelvenich, Rövenich und Weiler i. d. Ebene).

Außerdem gibt es mit Ausnahme der sehr kleinen Fläche 19.1 in Rövenich keine im rechtsgültigen FNP dargestellten alternativen Erweiterungsflächen in den genannten Orten, die stattdessen realisiert werden könnten. Die im FNP enthaltenen Wohnbauflächen 15.1 in Wichterich sowie 19.2 in Rövenich sind vollständig bzw. nahezu vollständig bebaut.

Die Verwaltung hat vorab bei der Bezirksregierung eine Anfrage gem. § 34 LPlG NW (Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen) gestellt. Mit Datum vom 16.03.2016 hat die Bezirksregierung bestätigt, dass keine landesplanerischen Bedenken gegen die vorgesehene 23. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen.

Ein Umweltbericht und eine Artenschutzprüfung sind erstellt worden.

Die Einschätzung der artenschutzrechtlichen Belange kommt zu dem Ergebnis, dass infolge der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes in Bezug auf planungsrelevante Arten bei Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen auszuschließen sind. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) 1-3 BNatSchG sind nicht zu erwarten.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes und der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden bei Durchführung der geplanten landschaftspflegerischen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen und sonstigen Vorgaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen für das Plangebiet nicht zu erwarten sind. Die nach Ausschöpfung von Vermeidungs-, Verminderungs- und landschaftspflegerischen Maßnahmen unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Im Auftrag  
Mohr, Team 404

gehört zur Verfügung  
vom 12.05.2017  
Az.: 35.2.11-48-2117  
Bezirksregierung Köln

Im Auftrag

F. J.

