

Begründung zum Entwurf der 25. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zülpich in Schwerfen „Flächentausch Wohnbauflächen Beuelsbenden/Am Eichbaum“

In seiner Sitzung am 27.06.2017 hat der Ausschuss den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 35/11 Schwerfen „Beuelsbenden“ gefasst.

Da das zuletzt entwickelte Baugebiet „Auf dem Äckerchen“ inzwischen nahezu vollständig bebaut ist, bestehen in Schwerfen trotz derzeit starker Nachfrage keine Baulandreserven mehr. Da Baulücken zwar vorhanden, aber derzeit zum Großteil nicht verfügbar sind, kann die derzeit starke Nachfrage nach Baugrundstücken nur durch ein neues Wohngebiet gedeckt werden.

Das geplante Baugebiet „Beuelsbenden“ würde über eine Kapazität von ca. 22 Einfamilienhäusern verfügen.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan allerdings nicht als Wohnbaufläche, sondern als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Mit Verfügung vom 20.07.2018 hat die Bezirksregierung bestätigt, dass aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die 25. FNP-Änderung bestehen, sofern im Ortsbereich Schwerfen ein gleichwertiger Flächentausch mit der Wohnbaufläche 20.4 „Am Eichbaum“, die dem Freiraum zurückgegeben wird, stattfindet.

Die Wohnbaufläche W 20.4 (Am Eichbaum) ist als Tauschfläche geeignet, da eine Bebauung dieser Fläche insbesondere aufgrund des hohen Erschließungsaufwands bisher nicht erfolgt ist und auch in Zukunft nicht wirtschaftlich wäre.

Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35/11 gegenüber dem Stand in der frühzeitigen Beteiligung verkleinert hat, verkleinert sich auch die Wohnbauflächendarstellung im FNP auf ca. 1,57 ha. Als Tauschfläche muss daher nicht mehr die gesamte Wohnbaufläche 20.4 (Am Eichbaum) in Fläche für die Landwirtschaft geändert werden, sondern nur noch der westliche Teil mit einer Größe von 1,45 ha. Somit kann hier ein nahezu wertgleicher Tausch erfolgen. Ein exakt wertgleicher Tausch wäre hier nicht sinnvoll, da im hierzu im Bereich „Am Eichbaum“ Grundstücke zerschnitten werden müssten.

Außerdem umfasst die FNP-Neudarstellung ein ca. 0,1 ha großes, nicht im Bebauungsplan enthaltenes, überlanges Gartengrundstück, für welches kein Bauungsinteresse besteht.

Es bietet sich an, die Erweiterung (Beuelsbenden) und die Rücknahme (Am Eichbaum) in diesem Verfahren der 25. FNP –Änderung zusammen zu fassen. Damit ist gewährleistet, dass die Flächenrücknahme mit Inkrafttreten der neuen

Planung wirksam ist.

Sowohl Brachflächen, die ungenutzt, als auch Flächen, die nachverdichtet werden könnten sowie verfügbare Baulücken stehen in Schwerfen derzeit nicht zur Verfügung.

Im Bereich Beuelsbenden fallen durch die geplante Baugebietsausweisung landwirtschaftlich genutzte Flächen (ca. 1,5 ha Ackerbau) weg, während durch den Flächentausch auf der Südseite des Ortes im Bereich Am Eichbaum derzeit weitgehend brachliegende Flächen langfristig erhalten bleiben. Die Landwirtschaftskammer Rheinland hat im frühzeitigen Verfahren bestätigt, dass hiergegen keine Bedenken aus fachlich landwirtschaftlicher Sicht bestehen. Durch die Verkleinerung des Baugebietes gegenüber der frühzeitigen Beteiligung wird die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen reduziert.

Ein Umweltbericht als Anlage dieser Begründung und eine Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan ist erstellt worden.

Im Auftrag

Mohr

gehört zur Verfügung
vom 04.11.2020
Az: 35.2.11-48-62/20
Bezirksregierung Köln
Im Auftrag
F. J. 