

Begründung zur 31. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zülpich „Flächentausch Sinzenich“

| | | |
|-------|--|----|
| 1.0 | Räumlicher Geltungsbereich | 2 |
| 2.0 | Anlass und Ziel der Planung/Aufstellungsverfahren | 2 |
| 3.0 | Übergeordnete Planungen | 3 |
| 4.0 | Inhalt der 31. Flächennutzungsplanänderung | 3 |
| 5.0 | Standortalternativen | 3 |
| 6.0 | Auswirkungen der Planänderung | 3 |
| 7.0 | Umweltbericht | 4 |
| 7.1 | Einleitung | 5 |
| 7.2 | Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte der Flächen- Nutzungsplanänderung | 5 |
| 7.3 | Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes | 6 |
| 7.4 | Fachplanungen und Schutzgebiete | 7 |
| 7.5 | Flächennutzungsplan | 8 |
| 7.6 | Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens: Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen | 8 |
| 7.6.1 | Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt | 8 |
| 7.6.2 | Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt | 9 |
| 7.6.3 | Schutzgut Boden | 10 |
| 7.6.4 | Schutzgut Fläche | 10 |
| 7.6.5 | Schutzgut Wasser | 11 |
| 7.6.6 | Schutzgut Luft / Klima | 11 |

| | | |
|-------|---|----|
| 7.6.7 | Schutzgut Landschaft | 12 |
| 7.6.8 | Schutzgut Kultur- und Sachgüter | 12 |
| 7.6.9 | Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern | 13 |
| 7.7 | Prognose über die Entwicklung des Umweltschutzes bei Nichtdurchführung der Planung | 13 |
| 7.8 | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Auswirkungen | 13 |
| 7.9 | In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten | 14 |
| 7.10 | Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind | 14 |
| 7.11 | Allgemein verständliche Zusammenfassung | 14 |

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen 8 m breiten Streifen der Wohnbaufläche W 21.2 in Sinzenich, der im Tausch mit einer in Wohnbaufläche geänderten Grünfläche (Vergrößerung W 21.1 im Rahmen der Aufstellung des BP. 31/4 Sinzenich „Weingartzhof“) in Grünfläche umgewandelt wird (Größe ca. 0,4 ha).

2.0 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Zülpich stellt den Bebauungsplan Nr. 31/4 Sinzenich „Weingartzhof“ auf, der die planungsrechtliche Grundlage für ein neues Baugebiet mit ca. 33 Einfamilienhäusern in Sinzenich liefert.

Hierfür ist allerdings eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, weil der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans am Nord-Ostrand nicht als Wohnbaufläche, sondern als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland dargestellt ist. Diese Grünfläche sollte ursprünglich als Abstandsfläche zum angrenzenden landwirtschaftlichen Hof dienen. Diese Abstandsfläche ist nach den Ergebnissen des zum Bebauungsplan Nr. 31/4 aufgestellten Immissionsgutachtens nicht mehr erforderlich.

Die Landesplanungsbehörde (Bez.-reg. Köln) hat mit Schreiben vom 08.03.2018 mitgeteilt, dass aus landesplanerischer Sicht nur dann keine Bedenken gegen das Baugebiet bestehen, wenn ein Flächentausch vorgenommen wird, d.h. dass eine derzeitige Wohnbaufläche in vergleichbarer Größe zurückgenommen werden muss. Im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung wird daher die Wohnbaufläche W 21.2 in Sinzenich dem Freiraum zurückgegeben (Umwandlung von Wohnbaufläche in Grünfläche „Ortsrandeingrünung“, insges. ca. 0,4 ha), damit das Baugebiet „Weingartzgarten“, das ca. 0,4 ha über die FNP-Bauflächendarstellung W 21.1 hinausgeht, verwirklicht werden kann.

Die zusätzliche Wohnbaufläche wird im Wege der einfachen Berichtigung nach § 13 b 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 Sinzenich „Allgemeine Freiraum und Agrarbereiche“ dar. Nach der Definition der Landesplanung handelt es sich somit um einen sogenannten Ort im Freiraum.

4.0 Inhalt der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Geltungsbereich wird von „Wohnbaufläche“ W im wirksamen FNP in „Grünfläche“ (Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung) geändert und damit dem Freiraum zurückgegeben (Größe 0,4 ha). Es handelt sich um einen 8 m breiten, an die freie Landschaft angrenzenden Streifen des künftigen Baugebietes, der als Ortsrandeingrünung fungieren soll. Die städtebauliche Funktion der Ortsrandeingrünung besteht darin, dass ein harmonischer Übergang von der Bebauung in die angrenzende freie Landschaft erreicht werden soll. Der Erschließungsträger wird durch städtebaulichen Vertrag verpflichtet, die erforderliche Bepflanzung vorzeitig, also vor Baubeginn auf den privaten Grundstücksflächen anzulegen, damit die Herstellung sichergestellt ist. Der langfristige Erhalt der Ortsrandeingrünung wird mit den einzelnen Grundstückseigentümern notariell abgesichert.

Die Fläche dient als Tauschfläche, damit das Baugebiet „Weingartzhof“ in Sinzenich, das ca. 0,4 ha über die FNP-Bauflächendarstellung W 21.1 hinausgeht, verwirklicht werden kann.

5.0 Standortalternativen

Anderweitige Tauschflächen zur Ermöglichung eines Baugebietes sind im Bereich Sinzenich nicht vorhanden. Die Lage des Grünstreifens im künftigen Baugebiet W 21.1 ist sinnvoll, da hierdurch die Ortsrandeingrünung sichergestellt werden kann und das Baugebiet dadurch weniger weit in die freie Landschaft vorrückt.

6.0 Auswirkungen der Planänderung

Durch die Rückgabe der Tauschfläche an den Freiraum wird eine freiraumschonende Realisierung des Baugebietes in Sinzenich ermöglicht, da zwischen Neubaugebiet und Weingartzhof keine Restfläche mehr verbleibt. Die zurückgenommene Tauschfläche wird nicht bebaut, sondern bleibt als Freifläche erhalten und kann zukünftig als ökologisch wertvolle Ortsrandeingrünung genutzt werden.

Durch den Flächentausch geht der Landwirtschaft in Sinzenich eine 0,4 ha große Ackerfläche verloren, die allerdings nach der Realisierung des Baugebietes Weingartzgarten aufgrund ihrer Randlage ohnehin nicht mehr sinnvoll nutzbar gewesen wäre. Die Realisierung einer Ortsrandeingrünung auf der Tauschfläche hat keine nennenswerten Auswirkungen auf die Landwirtschaft, sofern ein ausreichender Abstand zu den nördlich angrenzenden Ackerflächen eingehalten wird.

7.0 Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB

7.1 Einleitung

Nach § 2 Abs. 4 in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Darin werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung beschränkt sich dabei auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand, allgemein anerkannten Prüfmethode sowie Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Die Beschreibung und Bewertung der geprüften Umweltbelange erfolgt im Umweltbericht.

7.2 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bauleitplans

Die Stadt Zülpich stellt den Bebauungsplan Nr. 31/4 Sinzenich „Weingartzhof“ auf, der die planungsrechtliche Grundlage für ein neues Baugebiet mit ca. 33 Einfamilienhäusern in Sinzenich liefert.

Hierfür ist allerdings eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, weil der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans am Nord-Ostrand nicht als Wohnbaufläche, sondern als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland dargestellt ist.

Aus landesplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Baugebiet bestehen, wenn ein Flächentausch vorgenommen wird, d.h. dass eine derzeitige Wohnbaufläche in vergleichbarer Größe zurückgenommen werden muss. Im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung wird daher ein Teil der Wohnbaufläche W 21.2 in Sinzenich dem Freiraum zurückgegeben (Umwandlung von Wohnbaufläche in Grünfläche „Ortsrandeingrünung“, insges. ca. 0,4 ha), damit das Baugebiet „Weingartzgarten“, das ca. 0,4 ha über die FNP-Bauflächendarstellung W 21.1 hinausgeht, verwirklicht werden kann.

7.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch (BauGB): Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Erhaltung landschaftlicher Strukturen; Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung naturnaher und natürlicher Gewässer; Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Geringhalten schädlicher Umwelteinflüsse durch landschaftspflegerische Maßnahmen; Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen.

Landesnatorschutzgesetz (LNatschG NW): Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung landschaftlicher Strukturen; sparsame, schonende und nachhaltige Nutzung der Naturgüter; Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der natürlichen oder naturnahen Gewässer; Erhaltung und Entwicklung der biologischen Vielfalt; Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Erhaltung und Entwicklung von Naturbeständen im besiedelten Bereich; Erhaltung un bebauter Bereiche und Entsiegelung nicht mehr benötigter versiegelter Flächen; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG): Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Vermeidung von Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG):

Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen; sparsame Verwendung des Wassers; Bewirtschaftung der Gewässer, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner dienen.

Denkmalschutzgesetz (DSchG): Erforschung und Erhaltung von Kulturdenkmalen und Denkmalbereichen.

7.4 Fachplanungen und Schutzgebiete

Regionalplan

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

Landschaftsplan

Im rechtskräftigen Landschaftsplan "Zülpich" des Kreises Euskirchen ist für den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung kein Schutzgebiet festgesetzt.

FFH-Gebiete

Innerhalb und in der Nähe des Plangebietes liegen keine FFH-Gebiete nach der Richtlinie 92/43/EWG der Europäischen Union vor.

Vogelschutzgebiete

Im Änderungsbereich und in seiner Umgebung sind keine Vogelschutzgebiete nach Richtlinie 79/409/EWG der Europäischen Union ausgewiesen.

Naturschutzgebiete

Im Änderungsbereich ist kein Naturschutzgebiet (NSG) festgesetzt.

Schutzwürdige Biotope

Im Änderungsbereich befinden sich keine schutzwürdigen Biotope gemäß Biotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV).nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope sind nicht vorhanden. Flächen des Biotopverbundsystems sind nicht betroffen.

Wasserschutzgebiete/Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt weder in einem Wasserschutzgebiet noch in einem Überschwemmungsgebiet.

7.5 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Zülpich stellt für den Geltungsbereich der 31. FNP-Änderung Wohnbaufläche dar (W 21.2).

Mit der 31. Änderung soll ein Teil der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche zurückgenommen und in „Grünfläche, Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung“ geändert werden (0,4 ha).

7.6 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen

7.6.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt

Beschreibung:

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind vorrangig die Aspekte Gesundheitsvorsorge, Wohnqualität, Luftschadstoffe, Gerüche, Lärmimmissionen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Bewertung:

Wohnqualität / Erholung:

Die Tauschfläche befindet sich am nördlichen Ortsrand von Sinzenich und wird künftig nicht als private Gartenfläche sondern als Ortsrandeingrünung mit standortgerechter einheitlicher Bepflanzung angelegt. Dies wirkt sich positiv auf das Ortsbild von Sinzenich aus und hat auch positive Auswirkungen auf die Erholungsfunktion der nördlich angrenzenden Landschaft (Landschaftsschutzgebiet Vlattener Bach).

7.6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt

Beschreibung:

Die Tauschfläche wird künftig nicht als Wohnbaufläche, sondern für die Anpflanzung einer Ortsrandeingrünung genutzt.

Artenschutz

Durch die Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12.12.2007 und 29.07.2009 (seit 01.03.2010 in Kraft) wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Vor diesem Hintergrund müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen

Genehmigungsverfahren beachtet werden. Hierfür ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem anerkannten bis zu dreistufigen Prüfverfahren unterzogen wird.

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer ASP im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Eine Artenschutzprüfung ist bei der 31. FNP-Änderung nicht erforderlich, da es sich hier um die Rücknahme von möglichen Bauflächen handelt; d.h. es entsteht eine Fläche zur Anpflanzung einer Ortsrandeingrünung, und es erfolgt kein baulicher Eingriff in den bestehenden Naturhaushalt.

Bewertung:

Die Ortsrandeingrünung ist als potenzieller Lebensraum für Flora und Fauna hochwertiger einzuschätzen als eine Wohnbaufläche.

7.6.3 Schutzgut Boden

Bestand:

Im Bereich des Plangebietes liegen keine Eintragungen in dem gemäß § 8 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu führenden Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten sowie schädliche Bodenveränderungen bzw. entsprechende Verdachtsflächen, nach derzeitigem Kenntnisstand, vor.

Die Tauschfläche umfasst schutzwürdige Böden mit hoher Bodenfruchtbarkeit.

Bewertung:

Durch den Verzicht auf eine bisher in der Wohnbaufläche mögliche Bebauung entfällt die damit verbundene Flächeninanspruchnahme mit der Folge der Bodenzerstörung von schutzwürdigen Böden mit hoher Fruchtbarkeit durch Überbauung bzw. Versiegelung und somit alle damit verbundenen negativen Auswirkungen auf den Bodenhaushalt.

7.6.4 Schutzgut Fläche:

Beschreibung:

Durch die Bereitstellung der ca. 0,4 ha großen Tauschfläche für die Ortsrandeingrünung (8 m breiter Streifen) kommt es zu einer (geringfügigen) Verkleinerung des geplanten Baugebietes im Bereich der Wohnbaufläche und damit zu einer Reduzierung der Bodenversiegelung.

Bewertung:

Durch die Rücknahme der geplanten Bauflächen kann der Freiraum (Ortsrandeingrünung) in diesem Bereich erhalten werden.

7.6.5 Schutzgut Wasser

Bestand:

Wasserführende Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Bewertung:

Durch die (geringfügige) Verkleinerung des Baugebietes kommt es zu einer weniger starken Verringerung der Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser und für die Grundwasserneubildung.

7.6.6 Schutzgut Luft / Klima

Beschreibung:

Klimaschutz / Klimaanpassung:

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Hauptansätze des Klimaschutzes sind zum einen die Verringerung des Ausstoßes von Treibhausgasen, die durch Industrie, Landwirtschaft, Verkehr und Privathaushalte

freigesetzt werden. Hierzu gehören z.B. Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Energieeffizienz, mit denen ein gewünschter Nutzen mit möglichst wenig Energieeinsatz erreicht werden soll. Beim Klimaschutz geht es auch um die Erhaltung solcher Naturbestandteile, die das Treibhausgas CO₂ aufnehmen (z.B. Wald).

Die Planungsregion gehört großklimatisch zum nordwestdeutschen Klimabereich, wo es im Übergangsbereich zwischen ozeanisch und kontinental geprägtem Klima liegt.

Die zu erwartende Durchschnittstemperatur liegt im Januar bei 0-1°C und im Juli bei 15-16 °C. Die durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge beträgt 700-800 mm. Die jährliche Niederschlagssumme beträgt 750 mm, mit einem Niederschlagsmaximum im Juni.

Bewertung:

Mit einer geringeren Bebauung der Tauschfläche kann die Zunahme des Ausstoßes von Treibhausgasen in diesem Bereich verringert werden (durch Verkehr und Privathaushalte); gleichzeitig wirken die zusätzlichen Grünstrukturen (Ortsrandeingrünung) dem Klimawandel entgegen.

Versiegelte Flächen, Gebäude, Straßen u. ä. heizen sich schneller auf und zeigen eine geänderte Verdunstungsrate, beschleunigen den Ablauf des Niederschlagswassers bzw. verändern die Grundwasserneubildungsrate und haben somit Auswirkungen auf das Mikroklima. Diese Auswirkungen werden verringert.

7.6.7 Schutzgut Landschaft

Die Tauschfläche befindet sich am nördlichen Ortsrand von Sinzenich und wird künftig nicht als Wohnbaufläche, sondern als Ortsrandeingrünung mit standortgerechter einheitlicher Bepflanzung angelegt.

Bewertung:

Durch die vorgesehene Ortsrandeingrünung wird das Landschaftsbild im nördlich angrenzenden Bereich verbessert (Landschaftsschutzgebiet Vlattener Bach).

7.6.8 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung:

Kulturgüter sind im Geltungsbereich der 31. FNP-Änderung nicht vorhanden.

Bewertung:

Entfällt

7.6.9 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig und in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Die Wechselwirkungen im Zuge von Baumaßnahmen, die durch die Planung verhindert werden, beziehen sich im Wesentlichen auf die Flächeninanspruchnahme mit der Folge der Bodenzerstörung durch Überbauung bzw. Versiegelung und somit primär auf den Bodenhaushalt.

Hierdurch werden naturgemäß gleichzeitig die bekannten Wirkungen auf den Wasserhaushalt, auf Lebensräume (Pflanzen und Tiere), auf das lokale Klima (Mikro-, Kleinklima) sowie auf die Landschaft und letztlich auch auf den Menschen ausgelöst; die hier jedoch – wegen des Verzichts auf eine mögliche Bebauung auf der Tauschfläche nicht eintreffen.

7.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltschutzes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Rahmen der Umweltprüfung ist die Betroffenheit insbesondere der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu untersuchen und zu bewerten.

Die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen bzw. des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt durch die gedankliche Verknüpfung der vom Planungsvorhaben ausgehenden Wirkungen mit den Wert- und

Funktionselementen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie den weiteren Schutzgütern.

Mit der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes soll ein ca. 4.000 qm großer Streifen der Wohnbaufläche 21.2 in Sinzenich in Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ umgewandelt werden.

Hiermit werden auf indirektem Weg die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Vergrößerung der Wohnbaufläche 21.1 ebenfalls in Sinzenich geschaffen (Umwandlung von Grünfläche in Wohnbaufläche).

Bei Nichtdurchführung der 31. FNP-Änderung würde die Tauschfläche als Wohnbaufläche angelegt und nicht als Ortseingrünung und das Baugebiet würde nicht entsprechend in seiner Ausdehnung nach Norden reduziert. Dies wäre mit den bekannten nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden (mehr Bodenversiegelung durch Gebäude und Straßen). Mit einer Nullvariante bzw. dem Verzicht auf die 31. FNP-Änderung bleibt die Abstandsfläche zum landwirtschaftlichen Hof als landwirtschaftlich schlecht nutzbare Restfläche erhalten und das geplante Baugebiet Weingartzgarten (W 21.1) fällt deutlich kleiner aus.

7.8 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Auswirkungen

Im Bereich der Tauschfläche ist keine Ausgleichsmaßnahme erforderlich.

7.9 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Tauschflächen für das geplante Baugebiet stehen derzeit nicht zur Verfügung.

7.10 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Gutachten:

keine

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung:

Entfällt im Rahmen der FNP-Änderung.

7.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass der 31. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zülpich ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Einbeziehung einer Grünfläche in die Wohnbaufläche 21.1 in Sinzenich.

Das geplante Baugebiet „Weingartzgarten“ soll durch eine zusätzliche Darstellung von 0,4 ha Wohnbaufläche auf eine angemessene Größe erweitert werden. Das Entstehen einer schlecht nutzbaren Restfläche zwischen geplantem Wohngebiet und dem Weingartzhof soll vermieden werden.

Demgegenüber wird durch die 31. FNP.-Änderung eine als Wohnbaufläche dargestellte Fläche am nördlichen Ortsrand von Sinzenich (W 21.2) durch die Reservierung eines Streifens für die Ortsrandeingrünung im Umfang von ca. 0,4 ha zurückgenommen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Reduzierung der Wohnbaufläche 21.2 zugunsten einer Ortsrandeingrünung für den künftigen nördlichen Ortsrand von Sinzenich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die vorliegende Bauleitplanung zu erwarten sind.

Zülpich, 07.09. 2020

i.A. Mohr, Team 401