



Eifelgemeinde  
**Nettersheim**

# **Begründung**

**zur**

## **60. Änderung des Flächennutzungsplanes**

- Ortsteil Zingsheim, Marmagener Straße -

gem. § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)

## Teil A: Städtebauliche Begründung

### 1. Rechtsgrundlagen

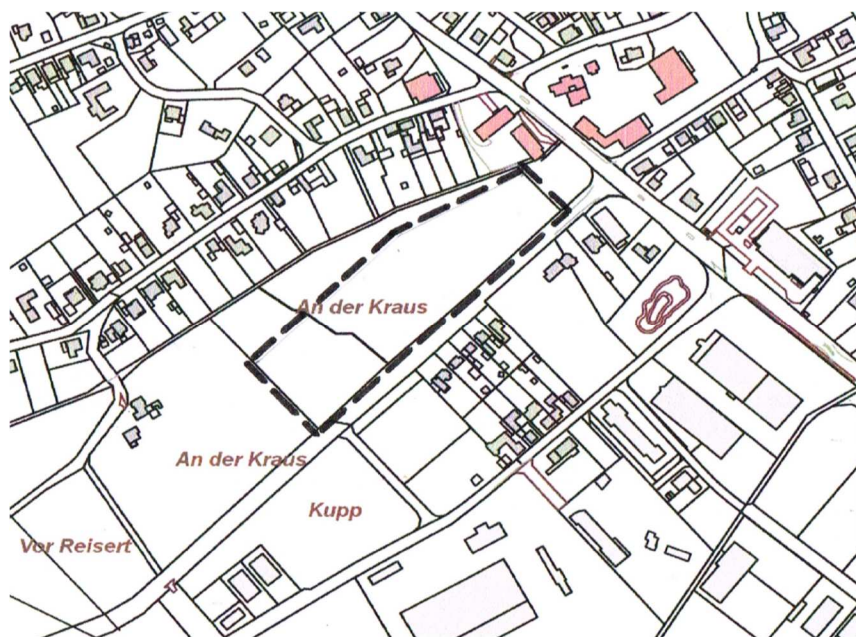
Grundlage für Inhalt und Verfahren zur Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes sind nachfolgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 9 AufbauhilfeG 2021 vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert Art. 3 BaulandmobilierungsG vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Art. 7 G zur Änd. Kommunalrechtlicher Vorschriften vom 01.12.2021 (GV. NRW. S. 1346) und durch Art. 4 KulturrechtsneuordnungsG vom 01.12.2021 (GV. NRW. S. 13453)

### 2. Plangeltungsbereich

Der Geltungsbereich der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst Teilflächen der Grundstücke Gemarkung Zingsheim, Flur 8, Nrn. 49, 50 und 51 mit einer Größe von rd. 20.000 m<sup>2</sup>.

Die genaue Abgrenzung ist aus der nachstehenden Abbildung ersichtlich.



Geltungsbereich der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes

### 3. Ausgangslage/Problemdarstellung

Bei den Grundstücken Gemarkung Zingsheim, Flur 8 Nr. 49, 50 und 51 handelt es sich um eine Weidefläche entlang der Marmagener Straße, die sich nördlich bis zum Fluter erstreckt. Diese ist im Flächennutzungsplan entlang des Fluters als „Grünfläche

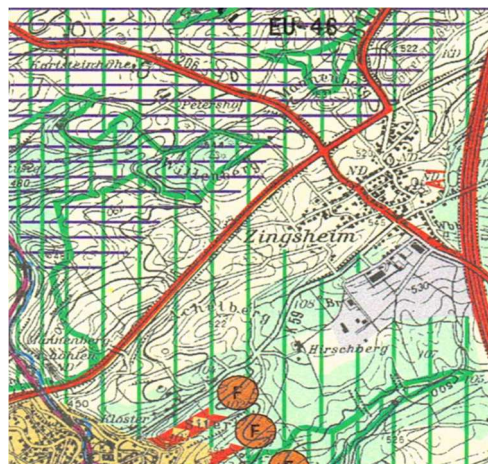
– Zweckbestimmung: Erholungslandschaft“ sowie als „Wohnbaufläche“ (ca. 20.000 qm) ausgewiesen. Bereits im Jahre 2007 wurde auf Wunsch der Eigentümer der als „Wohnbaufläche“ dargestellte Bereich im Rahmen der 2. Änderung der Ortslagenab-rundungssatzung Zingsheim herausgenommen und dem Außenbereich zugeordnet.

Der Flächennutzungsplan soll nunmehr dahingehend geändert werden, dass der als „Wohnbaufläche“ dargestellte Teilbereich künftig als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen wird und damit eine übereinstimmende bauleitplanerische Darstellung erreicht. Ziel ist es darüber hinaus, in einem anderen Bereich von Zingsheim durch Ausweisung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan der dringenden Bauland-nachfrage nachzukommen.

#### **4. Planungsrechtliche Situation**

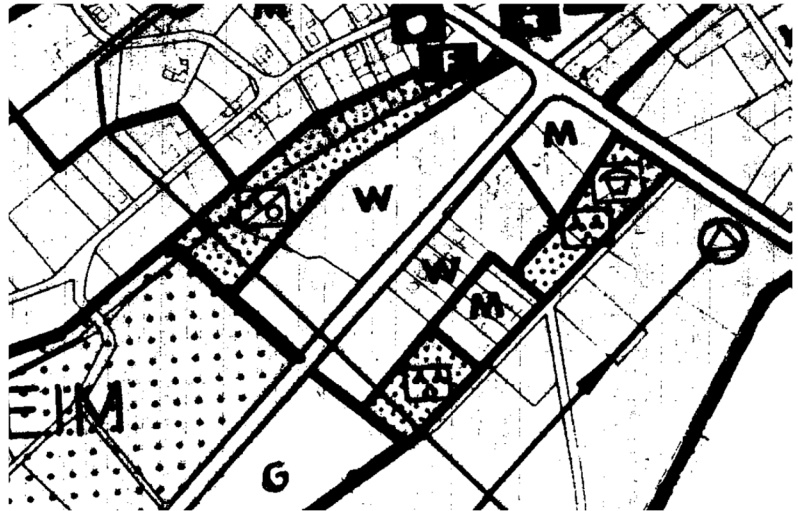
##### **4.1 Regionalplan**

Der Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Aachen aus dem Jahr 2003 stellt den Ort Zingsheim als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dar.



##### **4.2 Flächennutzungsplan**

Der rechtsverbindlich erlassene Flächennutzungsplan der Eifelgemeinde Nettersheim weist den Bereich der 60. Änderung als „Grünfläche – Zweckbestimmung: Erholungs-landschaft“ sowie als „Wohnbaufläche“ aus.



**4.3 Bebauungspläne**

Bebauungspläne sind für diesen Bereich nicht erlassen.

**4.4 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan Nr. 32 – Nettersheim- weist den Teilbereich aus als „Innenbereich“, und als „Flächen, die gemäß rechtskräftigem Flächennutzungsplan für eine künftige Bebauung vorgesehen sind“.

**5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Innerhalb dieses Verfahrens wurde die Bezirksplanungsbehörde, auf Grundlage des § 34 LPlG NRW angeschrieben und gefragt, ob die Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

Mit Schreiben vom 29.07.2019, Az.: 32/62.6-1.14.09 hat die Bezirksregierung Köln der Bauflächenrücknahme zugestimmt.

**6. Grundsätze der Bauleitplanung**

Bauleitpläne sollen gem. § 1 Abs. 6 BauGB u. a. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Nr. 1.), die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile (Nr. 4) sowie die Belange des Umweltschutzes (Nr. 7) berücksichtigen.

Mit der Änderung von „Wohnbauflächen“ in „Flächen für die Landwirtschaft“ wird der von jeher als Freiraum genutzte und der Landwirtschaft dienende Bereich für diesen Zweck gefestigt und somit den Belangen der Landwirtschaft gerecht.

## **7. Inhalt der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Bei den Grundstücken Gemarkung Zingsheim, Flur 8 Nr. 49, 50 und 51 handelt es sich um eine Weidefläche entlang der Marmagener Straße, die sich nördlich bis zum Fluter erstreckt. Diese ist im Flächennutzungsplan entlang des Fluters als „Grünfläche – Zweckbestimmung: Erholungslandschaft“ sowie als „Wohnbaufläche“ (ca. 20.000 qm) ausgewiesen. Bereits im Jahre 2007 wurde auf Wunsch der Eigentümer der als „Wohnbaufläche“ dargestellte Bereich im Rahmen der 2. Änderung der Ortslagenab-rundungssatzung Zingsheim herausgenommen und dem Außenbereich zugeordnet.

Der Flächennutzungsplan soll nunmehr dahingehend geändert werden, dass der als „Wohnbaufläche“ dargestellte Teilbereich künftig als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen wird und damit eine übereinstimmende bauleitplanerische Darstellung erreicht.

## **8. Auswirkungen der Planung**

### **8.1 Städtebauliche Auswirkungen**

Negative Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld und die bestehenden Nutzungen sind nicht zu erwarten, da der bereits seit jeher genutzte Freiraum erhalten bleibt.

### **8.2 Umweltbelange**

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wird ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB als Teil B dieser Begründung ein unselbständiger Bestandteil dieser Flächennutzungsplanänderung. Er erfasst die Aussagen aller umwelt-relevanten Fachgutachten, der umweltrelevanten Eingriffe und Auswirkungen.

Nettersheim, 12.12.2022