

# **Textliche Festsetzungen**

## **1. Änderung Bebauungsplan Nr. 11/16 a Zülpich See**

### **1. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

Für die öffentlichen und privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „landschafts- und wassergebundene Freizeit, Erholung und sportliche Nutzung“ sind bauliche Anlagen mit einer maximalen Geschossfläche von 0,1 zulässig.

### **2. Geh- Fahr und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

Für die mit G 1 gekennzeichnete Fläche wird ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

### **3. Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**

Für die mit dem Symbol „Hecke“ gekennzeichnete Fläche wird die Anpflanzung einer einreihigen Hainbuchenhecke (5 Stück pro lfd. Meter) festgesetzt.

Die mit A1 gekennzeichneten Ausgleichsmaßnahmen entlang des Radweges sind als artenreiche extensive Blühstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten (Biotoptyp Wegraine, Säume ohne Gehölze, Code 2.4)

Die mit A2 gekennzeichnete Fläche ist als artenreiche Wildblumenwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten (Biotoptyp Extensivrasen, Code 4.6).

### **4. Baurecht auf Zeit gem. § ) Abs. 2 BauGB**

Für die beiden als Waldflächen festgesetzten Flächen W 1 und W 2 gilt bis zum 12.12. 2014 die Festsetzung „Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage“. Nach dem 12.12.2014 gilt die Festsetzung aus der Planzeichnung (Wald).

## **Hinweise zu den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung**

### **1. Beeinflussung der Grundwasserstände durch Braunkohlentagebaue (Stellungnahme Bergamt)**

Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet kann bedingt durch den Betrieb der Braunkohletagebaue für die nächsten Jahre nicht ausgeschlossen werden. Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

## **2. Geologische Beschaffenheit des Baugrunds (Stellungnahme des Geologischen Dienstes)**

Der Baugrund im Bereich der vorgesehenen Baumaßnahmen (z.B. Hotelanlage) besteht aus Kippenmaterialien unterschiedlicher Zusammensetzung, Mächtigkeit und Tragfähigkeit. Bei der Gründung der Gebäude kann es daher zu erheblichen Setzungen kommen. Die Tragfähigkeit des Baugrundes ist daher im Hinblick auf die geplante Bebauung zu untersuchen. Außerdem ist für die ufernahe Bebauung die Sicherheit gegen Böschungsbruch (Grenzzustand GEO-3) und die Gebrauchstauglichkeit (Grenzzustand SLS) nachzuweisen.

Die geplante Nutzung als Badestrand erfordert detaillierte Nachweise zur Geometrie und zur Trittsicherheit im Badebereich sowie zur Standsicherheit der Uferbereiche.

Die Gefahr von Fließrutschungen ist zu bewerten. Unter den hier vorliegenden Randbedingungen ist von der Geotechnischen Kategorie GK 3 auszugehen. Daher sind entsprechende Feld- und Laboruntersuchungen zur Ermittlung des Baugrundes und der Festigkeit der Auffüllungen zwingend erforderlich.

Nach den Erfahrungen des geologischen Dienstes ist bei der Realisierung von Badestränden auf folgendes hinzuweisen:

Festlegung der Badezone mit definierter Geometrie bis mindestens 2 m unter Niedrigwasserniveau Neigung im Badebereich max. 1:5

Nach Herstellung des Badebereiches ist eine Überprüfung der Standsicherheit und regelmäßige Kontrolle der Unterwasserböschungen notwendig.

Das Gebiet liegt in Erdbebenzone 2, Untergrundklasse T.

## **4. Beteiligung der Wehrbereichsverwaltung West**

Für den Fall das Gebäude oder Gebäudeteile (z. B. Antennen) eine Höhe von über 20 m über Grund aufweisen, ist die Wehrbereichsverwaltung erneut zu beteiligen.

## **5. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich artenschutzrelevanter Beeinträchtigungen**

### **a. Zeitliche Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetation und Boden.**

Maßnahmen zur Beseitigung der Baum-, Strauch- und Krautschicht sowie des Oberbodens müssen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten stattfinden. Dies ist der Zeitraum für Revierbesetzung, Balz und Brut bis zum Ausfliegen der Jungtiere. Hierdurch werden der Verlust von Individuen sowie die unmittelbare Beschädigung oder Zerstörung von Nestern und Eiern brütender Vögel vermieden. Die Beseitigung der Vegetationsschicht ist nur vom 1. Oktober bis 28. ggf 29. Februar zulässig. Durch die zeitliche Begrenzung der Flächeninanspruchnahme wird vermieden, dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BNatSchG (unmittelbare Gefährdung von Individuen inkl. ihrer Eier und Jungtiere) sowie des Artikels 5 a) und b) der Vogelschutzrichtlinie für wildlebende Vogelarten eintritt.

## **b. Flächeninanspruchnahme innerhalb der Brutzeit**

Sollte eine Flächeninanspruchnahme innerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten stattfinden, sind entweder vorher Maßnahmen zur Vermeidung einer Brutansiedlung zu treffen (etwa durch Verminderung der Attraktivität von Flächen, Vergrämung) oder es ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können.

## **c. Entnahme von Gehölzen**

Bei einer Entnahme von Gehölzen ab 40 cm BHD (Brusthöhendurchmesser) sind diese vorab auf geeignete Strukturen für Fledermausquartiere zu untersuchen. Sollten mögliche Fledermausquartiere festgestellt werden, so sind diese auf Besatz zu überprüfen. Eine Entnahme ist nur zulässig, wenn die Quartiere nicht besetzt sind. Der Verlust von Quartieren (direkter (Fledermäuse vorhanden) oder indirekter (z.B. Kotspuren) Nachweis der Nutzung) ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Installation künstlicher Fledermaushöhlen) im Verhältnis 1 zu 4 auszugleichen.

## **d. Rückbau / Veränderung (Sanierung) von Gebäuden – Vögel.**

Um zu verhindern, dass an den Gebäuden / Schuppen brütende Individuen der europäischen Vogelarten inkl. ihrer Eier geschädigt werden, sind diese auf Brutansiedlungen zu untersuchen. Eine Freigabe für die Arbeiten darf nur erteilt werden, wenn eine Schädigung europäischer Vogelarten inkl. ihrer Eier ausgeschlossen werden kann. Auf diese Vorsichtsmaßnahme kann verzichtet werden, wenn die Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten (also zwischen 1. Oktober und Ende Februar) stattfindet.

## **e. Rückbau / Veränderung (Sanierung) von Gebäuden – Fledermäuse.**

Vor Baumaßnahmen an „fledermausverdächtigen“ Gebäuden (z.B. Schuppen aber auch Hallen) sind diese zuvor auf Fledermausbesatz hin zu kontrollieren. Eine Freigabe für die Arbeiten darf nur erteilt werden, wenn entweder keine Quartiere vorhanden oder die Quartiere nicht besetzt sind. Der Verlust von tatsächlichen Quartieren (direkter (Fledermäuse vorhanden) oder indirekter (z.B. Kotspuren) Nachweis der Nutzung) ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Installation künstlicher Fledermaushöhlen) im Verhältnis 1 zu 4 auszugleichen.

## **f. Erhalt der Brutmöglichkeit für den Pirol.**

Der Pirol nutzt vor allem den südwestlichen und südlichen Uferbereich mit den dort vorhandenen Pappeln (Überhälter) als Brutlebensraum. Aufgrund der Altersstruktur der Pappeln ist mit einem Verlust eines Großteils der Bäume innerhalb der nächsten 10 Jahre zu rechnen. Zur Sicherung und (mittel- bis langfristigen) Verbesserung der Lebensraumsituation für den Pirol wird das Forstamt mit Unterstützung der Stadt Zülpich zum einen den größtmöglichen Erhalt der Pappeln in Bereichen, in denen die Verkehrssicherungspflicht dies erlaubt, anstreben. Desweiteren ist geplant, je nach Verfügbarkeit des Pflanzmaterials eine Beimischung von Schwarzpappeln einzubringen.

Der Umbau der bestehenden Pappelbestände sollte schonend erfolgen, so dass sichergestellt wird, dass ausreichend großkronige als Bruthabitat für den Pirol geeignete Bestände erhalten werden. Der langfristige Umbau zu standortgerechten Laubgehölzen wird angestrebt.

**g. Schutz von Amphibien und Wasservögeln.**

Bei Eingriffen in Uferbereiche sind die Laichzeiten der artenschutzrechtlich relevanten Amphibienarten und ggf. Brutzeiten der planungsrelevanten Vogelarten zu beachten. Eingriffe in die Uferbereiche dürfen nicht zwischen Mitte Februar und Ende September stattfinden, da in den Uferbereichen laichende Amphibien oder brütende Vogelarten gefährdet werden könnten. Im Falle einer nicht vermeidbaren Beanspruchung solcher Bereiche innerhalb des beschriebenen Zeitraums ist eine Vorabkontrolle auf mögliche Vorkommen von Amphibien oder Brutansiedlungen von Vogelarten durchzuführen

Im Auftrag

Mohr Team 404  
November 2011

