

**BEGRÜNDUNG**1. Vorbemerkungen1.1 Flächennutzungsplan und bestehendes Planungsrecht

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Zülpich weist für das Plangebiet gemischte Baufläche - M aus. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes sind Wohnbauflächen - W ausgewiesen. Für das Plangebiet liegt z.Zt. kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

Am nordöstlichen Rand grenzt das Plangebiet an den Bebauungsplan 52/9.

1.2 Geltungsbereich

Die Begrenzung des Plangebietes erfolgt durch den Ülpenicher Weg im Südosten und einen Flurweg im Südwesten. Im Norden und Nordwesten wird das Plangebiet durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Die genaueren Abgrenzungen sind der Plandarstellung im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4,2 ha.

1.3 Lage des Plangebietes und Bestand

Das Plangebiet liegt südlich der Stadt Zülpich in der Ortslage Linzenich. Es grenzt nordwestlich an die bestehende Dorfstruktur an. Die Situation ist maßgeblich durch die landwirtschaftliche Nutzung im südlichen Bereich und die freistehenden Wohngebäude entlang des Ülpenicher Wegs geprägt. Am südwestlichen Plangebietsrand verläuft ein Bach, der nördlich der Ortslage Linzenich in den Rotbach mündet. Nördlich des Plangebietes zwischen den Ortslagen Lövenich und Linzenich befindet sich ein Kindergarten.

Etwa in der Mitte des Plangebietes verläuft in Ost-/West-Richtung eine 20 KV-Leitung.

1.4 Bisheriges Verfahren

Ende der 70er Jahre wurde bereits ein Vorentwurf unter der Zielsetzung der Errichtung von zusätzlichen Wohngebäuden erarbeitet. Das Plangebiet lag zwischen der Linzenicher Burg und der Enzener Straße im Bereich rückwärtiger Grundstücksflächen der Enzener Straße. Die Planungen wurden aufgrund von gutachterlich bestätigten Gründungsproblemen (drückendes Wasser, Standfestigkeit) auf diesen Flächen eingestellt. Um der Nachfrage nach Wohnbauflächen zu entsprechen, wurden die Planungen für die Ortslage Linzenich im Jahr 1993 wieder aufgenommen, jetzt allerdings im weiter nördlich gelegenen Bereich. Innerhalb dieser Flächen bestehen

laut Gutachten nicht in dem Maße Gründungsprobleme wie in dem ursprünglichen Plangebiet.

## 2. Zielsetzung

Zielsetzung des Bebauungsplans ist die zusätzliche Bereitstellung von Wohnbauflächen, um dem bestehenden dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung zu tragen. Einige Ratsmitglieder und die Verwaltung wurden in der Vergangenheit häufiger auf nicht vorhandene Baumöglichkeiten im Ort hingewiesen. Wie unter 1.4 der Begründung erwähnt, wurde Ende der 70er Jahre ein Bauleitplanverfahren aufgrund von Gründungs- und Entwässerungsproblemen eingestellt. Über die Jahre stieg die Nachfrage nach zusätzlichen Wohnbauflächen. Mit diesem Plan wurde dieser Entwicklung Rechnung getragen und zusätzliche Flächen ausgewiesen. Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans vor ca. 16 Jahren wurden Reserveflächen für die Ortslage Linzenich vorgesehen, die erst mit dem Bebauungsplan ausgeschöpft werden. Ein Rückruf auf leerstehende Gebäude war nicht möglich, da nur ein begrenztes rechtliches Instrumentarium zur Verfügung steht, auf diese Gebäude zurückzugreifen. Aufgrund des derzeitigen Wohnungsbedarfs hätte die Festsetzung städtebaulicher Gebote und ihre Durchsetzung mittelfristig nicht zu einer Entlastung geführt. Hierbei unberücksichtigt bleibt darüber hinaus die Fragestellung, inwieweit vorhandene Gebäude für dorfgbietstypische Nutzungen entsprechend den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse genügen. Die Anzahl der Gebäude hat nachzeitigem Erkenntnisstand nicht ausgereicht, den Wohnbedarf zu decken. Weiter soll ein Übergang zwischen der vorhandenen, teilweise landwirtschaftlich geprägten Dorfstruktur und der Neubebauung am Ortsrand geschaffen werden. Die ökologische Situation hinsichtlich des abiotischen Potentials (hohe Grundwasserstände) sowie der Ortsrandeingrünung der Neubaugebiete Richtung Lövenich ist zu berücksichtigen.

## 3. Begründung der Planinhalte

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Bereich zwischen der Straße "Im Thiergarten" und im südwestlichen Plangebietsrand wird entsprechend den vorhandenen Nutzungen und den Zielen der Planung ein gegliedertes Dorfgebiet - MD festgesetzt. Mit der Neufassung der BauNVO 1990 wurde eine Gleichrangigkeit von Wohnen mit den Belangen der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe hergestellt. Das Wohnen hat jedoch auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen. Damit ist der Schutz des Wohnens gegenüber zumutbarer dorftypischer Immissionen eingeschränkt. Mit der Gliederung werden in einem Teilbereich des Dorfgebietes (MD 1) auch land- und forstwirtschaftliche Betriebe zugelassen. Im angrenzenden Teilbereich wird jedoch eine landwirtschaftliche Nutzung auf Nebenerwerbsstellen beschränkt. Die zwei Teile des Gebietes gliedern sich wie folgt:

#### Dorfgebiet MD 1

Es werden für die Dorfgebiete - MD 1 nur folgende Nutzungen des § 5 (2) BauNVO allgemein zugelassen.

- Nr. 1      Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude

- Nr. 2 Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
- Nr. 3 sonstige Wohngebäude
- Nr. 5 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 6 sonstige Gewerbebetriebe
- Nr. 7 Anlagen für öffentliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Mit dieser MD-Ausweisung wird die teilweise landwirtschaftlich geprägte dörfliche Struktur der Ortslage Linzenich planungsrechtlich abgesichert und der Gebietscharakter erhalten.

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß die allgemein zulässige Nutzung

- Nr. 4 Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse nicht zulässig ist.

Dieser Ausschluß wird im Hinblick auf mögliche Störeinflüsse festgesetzt. Da derartige Betriebe derzeit im Plangebiet nicht vorhanden sind und der nördliche Bereich für eine überwiegende Wohnnutzung vorgesehen ist, ist ein Ausschluß derartiger Betriebe aufgrund ihrer Immissionen notwendig. Die Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden aufgrund des hohen Flächenbedarfs ebenfalls ausgeschlossen.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 5 (3) BauNVO

Vergnügungsstätten i.S. des § 4 a (3) Nr. 2

nicht zulässig ist. Begründung dafür ist, daß die Gefahr der Verdrängung der dorfgbietstypischen Nutzungen durch Vergnügungsstätten besteht und durch die Ansiedlung Attraktivitätsverlust und Identifikationseinbußen zu erwarten sind.

### Dorfgebiet - MD 2

Es werden für die Dorfgebiete - MD 2 nur folgende Nutzungen des § 5 (2) BauNVO zugelassen:

- Nr. 2 Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
- Nr. 3 sonstige Wohngebäude
- Nr. 5 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 6 sonstige Gewerbebetriebe
- Nr. 7 Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Nr. 8 Gartenbaubetriebe.

Der Ausschluß der Nr. 1 - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und der dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude wird damit begründet, daß mit der Zulässigkeit im Dorfgebiet - MD 2 bereits die Sicherung und Erweiterungsmöglichkeit der landwirtschaftlichen Betriebe gewährleistet ist. Damit ist eine Absicherung in ausreichendem Maße vorgenommen worden. Es werden Wohnbauflächen, die die Belange der Entwicklungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Betriebe nicht einschränken, geschaffen. Darüber hinaus wird eine offene, zur Landschaft hin abnehmende Bebauung angestrebt.

Die Ausschlüsse Nr. 4 und-Nr. 9 sind mit gleicher Begründung wie für das Dorfgebiet - MD 1 vorgenommen worden.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 5 (3) BauNVO

Vergnügungsstätten i.S. des § 4 a (3) Nr. 2

nicht zulässig ist. Begründung dafür ist, daß die Gefahr der Verdrängung der dorfgbietstypischen Nutzungen durch Vergnügungsstätten besteht und durch die Ansiedlung Attraktivitätsverlust und Identifikationseinbußen zu erwarten sind.

#### Allgemeines Wohngebiet - WA

Für den Bereich zwischen der Straße "Im Thiergarten" und dem nördlichen Plangebietsrand wird Allgemeines Wohngebiet - WA festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht die Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung am nördlichen Ortsrand.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß die gem. § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen

Nr. 4 Gartenbaubetriebe

Nr. 5 Tankstellen

nicht zulässig sind.

Begründung dafür ist der hohe Flächenbedarf derartiger Nutzungen.

Die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet - WA ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GRZ und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Im Bereich des Dorfgebietes - MD 1 wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Straßenbegleitend ist eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen, während in den rückwärtigen Bereichen dieses Baugebietes eine eingeschossige Bebauung, insbesondere für Nebengebäude der gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen, festgesetzt wird. Durch diese Festsetzung wird eine charakteristische Verdichtung für die an der Enzener Straße bzw. dem Ülpenicher Weg errichteten vorhandenen Gebäude mit ihren eingeschossigen Nebengebäuden ermöglicht.

Zum nordwestlichen bzw. nördlichen Ortsrand ist mit einer GRZ von 0,3 und einer Eingeschossigkeit eine aufgelockerte Bebauung vorgesehen, die eine Abrundung der bestehenden Wohngebiete darstellt. Durch die festgesetzten Vollgeschosse wird die vorhandene Bebauung gesichert. Die abnehmenden Geschosßzahlen zu den rückwärtigen Bereichen ermöglichen abnehmende Gebäudehöhen zur freien Landschaft.

### 3.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind entlang des Ülpenicher Weges teilweise in einen zweigeschossigen vorderen und eingeschossigen rückwärtigen Bereich gliedert. In diesem Bereich wird abweichende Bauweise festgesetzt. Diese abweichende Bauweise sagt aus, daß mindestens an einer Grundstücksgrenze angebaut werden muß, diese Festsetzung ist mit der typischen Hofanlagenform begründet. Da-

bei werden häufig Nebengebäude an mindestens eine Grenze angebaut, so daß die verbliebenen Hoffflächen als Bewegungsraum für landwirtschaftliche Fahrzeuge und Geräte genutzt werden können.

Zwischen der Straße "Im Thiergarten" und dem südlichen Plangebietsrand werden in Anlehnung an die bestehende Bebauung überbaubare Grundstücksflächen mit 14 m Bautiefe festgesetzt, die durch Baugrenzen bestimmt sind, um einen individuellen Spielraum in der Lage der Baukörper zu ermöglichen. Für den Bereich zwischen der Straße "Im Thiergarten" und im nördlichen Plangebietsrand werden 14 m tiefe, durch Baugrenzen eingefaßte Baustreifen festgesetzt.

Für den östlichen und südlichen Rand im Bereich des denkmalgeschützten Gebäudes begrenzen Baulinien die überbaubaren Grundstücksflächen. Die historisch entstandene Situation wird mit dieser Festsetzung planungsrechtlich abgesichert.

Hinsichtlich der Ortsrandlage ist eine aufgelockerte Bebauung vorgesehen. Aus diesem Grund wurde offene Bauweise in Einzel- bzw. Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

### 3.4 Erschließung

#### 3.4.1 Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet ist über vorhandene Straßen an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Teilweise werden bestehende landwirtschaftliche Wege als Erschließungsstraßen ausgebaut.

Im nördlichen Teilabschnitt erfolgt dazu der Ausbau eines bestehenden Stiches, der in einen Wendehammer von 6 m Radius mündet.

#### 3.4.2 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigt"

Zwischen der Straße "Im Thiergarten" und einem als Erschließungsstraße ausgebauten Flurweg am südlichen Plangebietsrand wird zur Erschließung der neuen Bauflächen auf einem vorhandenen Flurweg ein verkehrsberuhigter Bereich mit einem Querschnitt von 5 m festgesetzt. Der verkehrsberuhigende Ausbau erfolgt im Hinblick auf die Funktion dieser Verkehrsfläche als Anliegerstraße, die den gesteigerten Bedürfnissen an Wohnqualität und Wohnruhe Rechnung trägt.

#### 3.4.3 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg"

In der Verlängerung der bestehenden Straße "Im Thiergarten" wird der vorhandene Wirtschaftsweg planungsrechtlich abgesichert.

### 3.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, die in den Textlichen Festsetzungen weiter konkretisiert sind.

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LPF) erarbeitet, der als Anlage der Begründung beigefügt ist. Entsprechend der Vorgabe aus diesem LPF wurden die Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen und dienen als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft. Darüber hinaus grünen

sie den Neubaubereich ein und gestalten den Übergang vom Siedlungsbereich zur Landschaft.

### 3.6 Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Entsprechend den Vorgaben des LPF wurde eine Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Hierdurch erfolgt eine planungsrechtliche Absicherung ökologisch und gestalterisch wirksamer Flächen.

### 3.7 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden ebenfalls Pflanzmaßnahmen festgesetzt, die dem Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft dienen. Die Maßnahmen entsprechen den Vorgaben aus dem LPF, der als Anlage der Begründung beigefügt ist.

### 3.8 Technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Kläranlage Wichterich (Euskirchen-Kessenich). Die Ausführungsplanung für eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist abgeschlossen. Mit der Realisierung der Kanaltrassen wurde bereits begonnen. Zur Trassensicherung wird in Verlängerung der nördlichen Stichstraße eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Ver- und Entsorgungsträgers festgesetzt.

Durch das STUA Aachen wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung auf eine Verschärfung der Hochwassersituation hingewiesen. Mit einem hydrologischen Gutachten, das die Stadt in Auftrag gegeben hat, wurde nachgewiesen, daß eine Versickerung im Plangebiet nicht möglich ist. Um die Hochwassersituation nicht weiter zu verschärfen wird die Stadt eine zentrale Rückhaltung vorsehen.

Das Hydrologische Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt.

### 3.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL)

Im Plangebiet sind zwei Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

Das GFL, das an die Straße "Im Thiergarten" grenzt, wird zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Anlieger festgesetzt. Es dient der Erschließung von wenigen Hauseinheiten.

Das in der Verlängerung des vorhandenen Stichts gelegenen GFL zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger dient der planungsrechtlichen Absicherung einer kurz vor der Realisierung stehenden Kanaltrasse.

## 4. Nachrichtliche Übernahme

Am südlichen Plangebietsrand befindet sich eine denkmalgeschützte Hofanlage. Sie wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

## 5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 5.1 Firstrichtungen

In den äußeren Baustreifen am Ortsrand wird eine Firstrichtung festgesetzt. In diesen Bereichen ist eine giebelständige Bebauung vorgesehen. Der Übergang zwischen der dichteren Bebauung im Ortskern und der freien Landschaft wird durch diese Gebäudestellung begünstigt. Diese Festsetzung bezieht sich ausschließlich auf den Hauptbaukörper und nicht auf Garagen und Nebenanlagen.

### 5.2 Kniestöcke/Drempel

Bei eingeschossiger Bebauung ist eine maximale Drempelhöhe von 0,75 m Höhe zulässig, bei zweigeschossiger Bebauung sind keine Drempelhöhen festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt, da sich insbesondere mit steigender Geschößzahl Drempel nachteilig auf die Proportionen der Gebäude auswirken und die Gestaltung negativ beeinflussen.

### 5.3 Dachform

Als Dachformen sind das Sattel- und Krüppelwalmdach zulässig. Das Ortsbild wird durch diese Dachform wesentlich geprägt und weist diese Gestaltung als gemeinsames charakteristisches Merkmal aus. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, daß das einheitliche Erscheinungsbild erhalten bleibt. Nebenanlagen bleiben von dieser Festsetzung unberührt, da sie das Ortsbild nicht wesentlich bestimmen.

### 5.4 Erdgeschoßfußbodenoberkante

Die Festsetzung der maximalen Erdgeschoßfußbodenhöhe soll eine maßstabsgerechte bauliche Entwicklung sicherstellen. Hierdurch soll u.a. vermieden werden, daß das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird.

Eine besondere Beeinträchtigung wäre insbesondere dadurch gegeben, daß bei allzu starkem Herausheben der Erdgeschoßfußbodenhöhe Freitreppen erforderlich wären. Darüber hinaus soll durch diese Festsetzung weitgehend ausgeschlossen werden, daß nachbarschaftliche Beeinträchtigungen zum einen durch zu hohes Herausheben der Erdgeschoßfußbodenhöhe und dadurch bedingte Geländeanschüttungen eintreten, zum anderen durch unmaßstäbliche Geschößhöhen gestalterisch unvertrebare Gebäudeformen entstehen.

## 6. Auswirkungen der Planung

### 6.1 Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Realisierung des Bebauungsplans werden dringend benötigte Wohnbauflächen bereitgestellt. Insgesamt können ca. 26 Wohneinheiten in Einzel- und Doppelhäusern realisiert werden. Der Charakter des Ortes wird durch die Mischung von landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnnutzung geprägt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans kann diese Mischung im Bestand gesichert und für die Neubaugebiete ermöglicht werden.

Durch die Planung werden Freiflächen in Anspruch genommen. Der nördliche Ortsrand der Ortslage Linzenich ist derzeit durch die direkt an die Hausgärten angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Durch die Begrünungsmaßnahmen

wird der Übergang zwischen dem Siedlungskörper und der freien Landschaft neu gestaltet.

Die gestaffelten Gebäudehöhen sowie die festgesetzten Bauweisen tragen zur Auflockerung des Siedlungscharakters in Richtung Ortsrand bei.

Durch die Stadt wurde ein hydrologisches Gutachten in Auftrag gegeben, das die Möglichkeiten der Versickerung der unbelasteten Niederschlagswässer gem. § 51 a LWG prüfen sollte. Das Gutachten wurde vom Büro Kühn Geoconsulting Bonn mit Datum vom 19.09.1995 vorgelegt. Der Gutachter stellte fest, daß der Bereich des Plangebietes für eine Versickerung ungeeignet ist. Das Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

Im Rahmen des hydrologischen Gutachtens wurde festgestellt, daß in dem Plangebiet zwischen südlichem Plangebietsrand und der Straße "Im Thiergarten" Grundwasserstände von ca. 0,7 m unterhalb der Erdoberfläche auftreten können. Dies führt zu Einschränkungen bei der Errichtung von Bauvorhaben, so daß hier durch besondere technische Konstruktionen die Nachteile kompensiert werden müßten. Eine grundsätzliche Unbebaubarkeit konnte in diesem Zusammenhang nicht festgestellt werden. Somit ist eine ausreichende Klärung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt. Im Anschluß an die Textlichen Festsetzungen wird jedoch ein Hinweis gegeben, der auf diese hohen Grundwasserstände hinweist, so daß frühzeitig bei der Erarbeitung der Bauantragsunterlagen und der Werkplanung entsprechende Maßnahmen berücksichtigt werden können.

In Hinblick auf die landwirtschaftliche Nutzung im Bereich der Linzenicher Burg werden die Baugebiete gegliedert, so daß weder nachteilige Auswirkungen auf die künftige Bebauung noch Restriktionen für den landwirtschaftlichen Betriebs zu erwarten sind.

Die vorhandenen Wirtschaftswege werden durch die Planung berücksichtigt.

## 6.2 Ökologische Auswirkungen

Generelle Belastungen der Umwelt, wie Flächenanspruch und Mobilität der Gesellschaft, sind auf der Ebene der Bauleitplanung nicht umfassend zu lösen. Auf lokaler Ebene werden aber, wie aus der Gegenüberstellung ersichtlich, im Sinne des LG-NW

- vermeidbare Beeinträchtigungen - soweit wie möglich - unterbleiben und damit die Eingriffsintensität vermindert;
- nicht vermeidbare Beeinträchtigungen - soweit wie möglich - durch geeignete Maßnahmen kompensiert, so daß mittelfristig "keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet wird."

Die quantitative Bilanzierung muß sich methodisch bedingt auf den Funktionsverlust beim biotischen Potential beschränken. Hier ergibt sich durch die Umsetzung des Bebauungsplans ein Eingriff von insgesamt 18.060 qm. Daraus resultiert ein Eingriffswert von 168.330 Punkten. Dem öffentlichen Bereich sind hiervon 1.430 qm und 12.260 Punkte zugeordnet, dem privaten Bereich 16.630 qm und 156.070 Punkte.

Zum funktionalen Ausgleich stehen einschließlich der mit Festsetzungen belegten Grundstücksflächen 17.850 qm zur Verfügung. Die im Geltungsbereich der Bilanzierung konzipierten Ausgleichsmaßnahmen ergeben insgesamt 171.090 Wertepunkte. Aufgeteilt in öffentlichen und privaten Bereich stellt sich die Bilanz wie folgt dar. Auf.

1.360 qm Ausgleichsfläche werden im öffentlichen Bereich 12.280 Punkte erreicht und damit eine 100%ige Kompensation. Der private Bereich kommt mit 16.490 qm und 158.810 Wertepunkten auf eine 102%ige Kompensation.

Für die Neuversiegelung von maximal 9.010 qm kann kein Ausgleich erzielt werden. Es wird jedoch davon ausgegangen, daß in der Regel weniger Fläche versiegelt wird als dies nach Grundflächenzahl möglich ist, so daß die potentielle Neuversiegelung nur zum Teil zum Tragen kommt.

Die Funktionsbeeinträchtigungen des biotischen Potentials und der abiotischen Potentiale (Boden-/Wasserhaushalt, Geländeklima/Lufthygiene) können bis auf die Versiegelung durch die Sekundärwirkungen der Ausgleichsmaßnahmen und der neu angelegten Gärten als kompensiert angesehen werden.

Die Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes können durch die Einbindung des Ortsrandes mit Hilfe des Grüns zwar nicht vollständig kompensiert, aber weitgehend gemindert werden.

7. Verwirklichung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan soll möglichst kurzfristig umgesetzt werden. Aufgrund der vorliegenden Parzellenstrukturen sind bodenordnende Maßnahmen nicht vorgesehen.

8. Kosten und Finanzierung

Für die Realisierung des Bebauungsplan entstehen der Stadt Kosten für:

- Erwerb von Flächen für die Erschließung, technische Infrastruktur und Ausgleichsflächen
- Anlage der Erschließung und technischen Infrastruktur
- Anlage und Pflege der öffentlichen Ausgleichsflächen

Diese Kosten werden satzungsgemäß umgelegt bzw. zum notwendigen Anteil durch die Stadt Zülpich bereitgestellt.

Anlage: Hydrologisches Gutachten Kühn Geoconsulting 19.09.1995

Zülpich, den 05.10.1995