

BEGRÜNDUNG

1. Vorbemerkungen

1.1 Planungsanlaß

Die Richard Lawson Deutschland GmbH repariert Kraftfahrzeuge, die aus Vermietungen und Leasingverträgen an Hersteller, Leasinggeber und Autovermietungen zurückgehen, und bereitet diese für den Wiederverkauf vor.

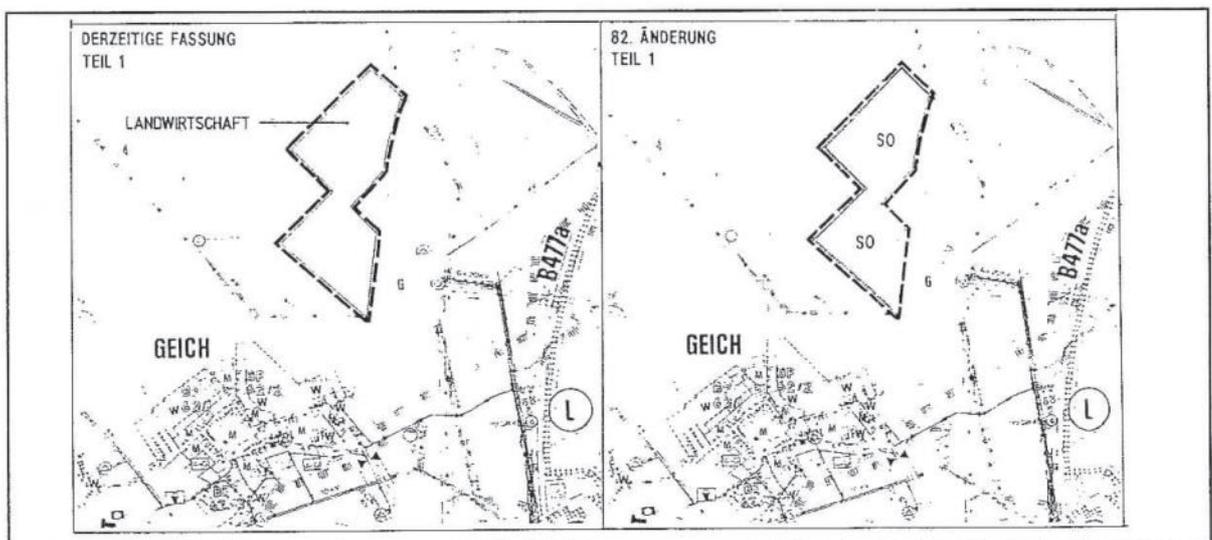
Die Firma belegt derzeit eine Fläche von ca. 28 ha, die sich über einen Teilbereich der ehemaligen Brikettfabrik Viktor Rolff östlich der Ortslage Geich sowie über einen nördlich angrenzenden Teil erstreckt. Aufgrund der Kapazitätssteigerung an diesem Standort ist die Ausweisung zusätzlicher Flächen für das Abstellen von PKW in einer Größenordnung von 18-20 ha notwendig. Derzeit werden zeitlich befristet Fahrzeuge auf Flächen in Köln-Poll, Euskirchen und Düren provisorisch untergebracht.

Das Unternehmen beabsichtigt, die zusätzlichen Abstellplätze auf westlich an das Firmengelände angegliederten Flächen herzustellen; diese Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Nach Endausbau werden ca. 50 % der Fahrzeuge über die Schiene an- und abtransportiert.

Für die geplanten Erweiterungsflächen besteht derzeit kein Planungsrecht.

1.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Zülpich stellt für die Flächen des BP 62/5 A landwirtschaftliche Nutzung dar. Um den Bebauungsplan gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können wurde ein Änderung des FNP erforderlich; diese Änderung des FNP wurde als 82. Änderung im Parallelverfahren zum B-Plan aufstellungsverfahren durchgeführt.



Die 82. FNP- Änderung beinhaltet neben der Sondergebietsdarstellung (Teil 1) auch die mit der beabsichtigten Nutzung verbundenen Ausgleichsflächen, die außerhalb des Eingriffsbereiches (Teil 2+3) dargestellt werden.

1.3 Regional - und Landesplanung

Da die Flächen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Zülpich als landwirtschaftliche Flächen dargestellt sind wurde im November 1997 zu Beginn des FNP- Änderungsverfahrens durch die Verwaltung der Stadt Zülpich eine Anfrage nach § 20 (1) Landesplanungsgesetz gestellt, die Anfang Dezember von der Bezirksregierung Köln unter folgenden Voraussetzungen bestätigt wurde:

Flächennutzungsplan;

1. Darstellung als Sondergebiet mit Nutzungsfestschreibung Stellplatzfläche
2. Festlegung der Kompensationsfläche auf F-Planebene (Ausgleichs-/ Ersatzbedarf)

Bebauungsplan:

3. Aufstellung eines B-Planes oder Vorhaben- und Erschließungsplanes mit entsprechenden Nutzungsfestsetzungen
 4. Einbeziehung des Altstandortes der Brikettfabrik in Hinblick auf die städtebauliche Ordnung
- Die Flächen unterliegen landschaftsökologisch keinen landschaftsplanerischen Schutzfestsetzungen; auf der Fläche befinden sich keine geschützten oder schützenswerten Biotope.
 - Keine Änderung der planerischen Inhalte für den F-Plan im Bereich des Altstandortes und des BP 62/4.

1.4 Geltungsbereich

Die Vorgaben der Landesplanung zu den Punkten 1.+2. werden durch die Durchführung der 82. FNP- Änderung erfüllt.

Die Vorgaben der Landesplanung zu 3.+4. wurden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62/5 erfüllt. Aufgrund der Dringlichkeit des geplanten Vorhaben "Lawson" ist die planungsrechtliche Vorbereitung der westlich angrenzenden Erweiterungsfläche kurzfristig durchzuführen. Da für den Altstandort der Brikettfabrik Voruntersuchungen durchgeführt werden müssen, die erfahrungsgemäß einen längeren Planungszeitraum erfordern, wird der BP 62/5 für das Gesamtgebiet in drei Teile gegliedert:

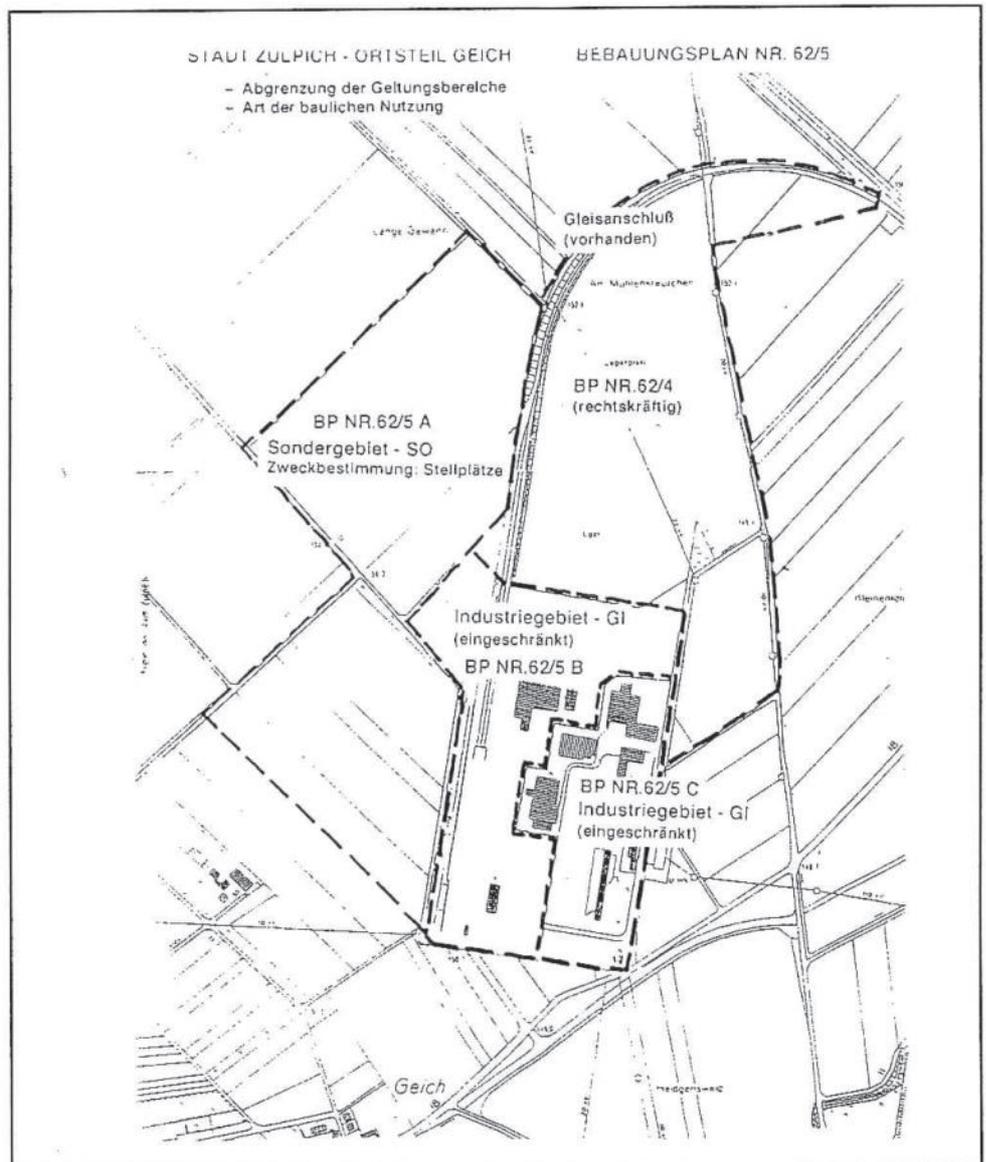
1. BP 62/5 A: Erweiterungsfläche der Fa. Lawson in Richtung Geich
2. BP 62/5 B: Flächen der Fa. Lawson im Bereich der Brikettfabrik
3. BP 62/5 C: Flächen der Brikettfabrik, die nicht zur Fa. Lawson gehören.

Die Vertreter der Bezirksregierung haben der Aufteilung unter der Voraussetzung, daß alle B-Pläne zügig aufgestellt werden, zugestimmt.

Die genauen Abgrenzungen des BP Nr. 62/5 A sind der Plandarstellung im Maßstab 1 : 2.000 zu entnehmen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 17,6 ha.

Lage und Abgrenzung der Bebauungspläne Nr. 62/5 A, B, C und 62/4



o.M.

1.5 Lage des Plangebietes und Bestand

Das Plangebiet liegt nördlich der Stadt Zülpich in der Ortslage Geich. Der Bereich grenzt an die bestehende ehemalige Brikettfabrik.

Die verkehrliche Erschließung der bestehenden Gewerbeflächen ist bereits vorhanden. Sie erfolgt über die B 477 und K 82 an das übergeordnete Straßennetz. Ein Bahnanschluß ist auf dem Gelände der ehemaligen Brikettfabrik ebenfalls vorhanden. Zum Landschaftsbestand wird im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag folgendes ausgeführt:

"Es handelt sich dabei um intensiv genutzte, weitgehend ausgeräumte Ackerflächen. Als gliedernde und belebende Elemente finden sich lediglich schmale, lückige Gebüschstreifen, vorwiegend aus bodenständigen Straucharten zusammengesetzt, den Schienenstrang sowie die Wegeparzelle an der Nordgrenze der Erweiterungsfläche begleitend und auf einer langezogenen Dreiecksparzelle, welche die Erweiterungsfläche in NW/ SO- Richtung durchtrennt."

2. Zielsetzung

Zielsetzung des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der beabsichtigten Betriebserweiterung.

3. Begründung der Planinhalte

3.1 Art der baulichen Nutzung

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Firmenerweiterung vorzubereiten, wird für die Flächen des BP Nr. 62/5 A eine Baugebietsart gewählt, die in Verbindung mit einer Positivfestsetzung der Nutzungsart ausschließlich die gewünschte Stellplatzfläche für den Kfz-Reparaturbetrieb ermöglicht. Im Abgleich mit dem Nutzungskatalog der Baugebietsarten in der Baunutzungsverordnung ist daher ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO in Verbindung mit einer Zweckbestimmung der Nutzung die städtebaulich sinnvollste Lösung.

Sondergebiet - SO

"Zweckbestimmung: Abstellfläche für Pkw, die für einen Weitervertrieb bestimmt sind".

Schutzwürdige Nutzungen und erforderliche Abstände:

Als schutzwürdige Nutzungen wurde das Wohngebäude einer Gärtnerei, das ca. 100 m von der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs entfernt liegt, sowie der östliche Teil der Ortslage Geich, der sich in einer Entfernung von ca. 300 m zur südlichen Grenze des Geltungsbereichs befindet, definiert (mischgebietstypische Nutzungen). Die Nutzungen der Firma Lawson auf den Sondergebietsflächen werden bezüglich ihres Immissionsverhaltens unter Anwendung der Abstandsliste NW einem Speditionsbetrieb gleichgestellt (Nr. 148; Klasse V = 300 m). Diese Einstufung des Betriebes wurde mit dem STUA Aachen abgestimmt. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wurde keine weitere Baugebietsgliederung erforderlich, um die geordnete städtebauliche Entwicklung darzustellen.

Für die Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 62/5 A, der im Parallelverfahren zur 82. FNP-Änderung aufgestellt wird, wurde jedoch vereinbart, daß die Sondergebietsflächen in zwei Sondergebiete gegliedert werden. Die als SO 1 gegliederte Abstellfläche sollte einen Mindestabstand von 100 m zum Wohngebäude der Gärtnerei aufweisen. Das als SO 2 - Bereitstellungsfläche und Abstellfläche - bezeichnete Gebiet sollte nach Aussagen des STUA einen Mindestabstand von 200 m zum Wohngebäude der Gärtnerei einhalten. Dieser größere Abstand sei im Hinblick auf die teilweise nächtliche Anlieferung notwendig. Ein Abstand von 300 m wurde unter Hinweis auf die mischgebietstypische Nutzung als nicht erforderlich erachtet.

Die Art der baulichen Nutzung wurde daher wie folgt festgesetzt:

Sondergebiet - SO 1

Zweckbestimmung:

"Abstellfläche für PKW, die für einen Weitervertrieb bestimmt sind"

Sondergebiet - SO 2

Zweckbestimmung:

"Bereitstellungsfläche und Abstellfläche für PKW, die für einen Weitervertrieb bestimmt sind"

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, daß die Errichtung von baulichen Anlagen in den Sondergebieten - SO 1 und SO 2 nicht zulässig ist. Neben der Art der baulichen Nutzung wird das Maß der Nutzung für die Sondergebietsflächen ebenfalls im Bebauungsplan textlich festgesetzt. Es wird bestimmt, daß in den Sondergebieten SO 1+2 keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Durch diese negative Maßbestimmung wird gewährleistet, daß auf den Erweiterungsflächen der Fa. Lawson ausschließlich die beabsichtigten Stellplätze errichtet werden und keine baulichen Anlagen wie Werkstätten, Lagerhallen oder ähnliches.

Auf die Festsetzung überbaubarer Grundstücksfläche, Bauweise und Höhe baulicher Anlagen wurde daher verzichtet.

3.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Fa. Lawson ist bereits vorhanden; sie erfolgt über die B 477 und K 82n an das übergeordnete Straßennetz. Die Ortslage Geich wird durch den Ziel- und Quellverkehr der Fa. Lawson nicht belastet.

Über den bestehenden Gleisanschluß der Fa. Lawson wird zukünftig etwa 50% der Anlieferung erfolgen, was zu einer erheblichen Reduzierung der Verkehrsmengen auf den öffentlichen Zufahrtsstraßen führen wird.

3.4 Landschaftsplanung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag vom Büro Umwelt- und Landschaftsplanung Krén, Hilden, erarbeitet; dieser Landschaftspflegerische Fachbeitrag liegt als Anlage dieser Begründung bei. Um darzustellen, wie die Belange von Natur und Landschaft bei der Planaufstellung berücksichtigt wurden, wird hier aus dem Textteil des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags ausschnittsweise zitiert:

"Ziel der landschaftspflegerischen Maßnahmen ist es, mögliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu vermeiden, zu minimieren und das vorhandene natürliche Potential zu sichern oder wiederherzustellen. Die in den Bebauungsplänen (bzw. den hiermit verbundenen städtebaulichen Verträgen) festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen zielen dabei im einzelnen auf

- Anreicherung einer im ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen (vgl. LP Zülpicher Börde, LP Schwerfen-Kommern)
- landschaftliche Einbindung (Abschirmung) des Sondergebietes mit Hilfe des Grüns
- ökologische und visuelle Anreicherung, Gliederung und Vernetzung von Landschaftsteilen durch Maßnahmen der Landschaftspflege auf geeigneten Kompensationsflächen.

Grundlage des landschaftspflegerischen Planungskonzeptes ist der Bebauungsplan, der im Rahmen der Bearbeitung bezüglich Eingriffsminimierung optimiert wurde, so daß das Vermeidungsgebot gemäß § 4 LG-NW im Rahmen des Möglichen erfüllt werden konnte. Die Festsetzung dieses Konzeptes erfolgt im Bebauungsplan, orientiert an den vorgenannten Zielsetzungen."

"Im Rahmen der Planoptimierung wurde die wasser- und luftdurchlässige Befestigung der geplanten Fahrwege und Stellplatzflächen mittels Rasengittersteine vorgesehen.

Das anfallende Niederschlagswasser kann daher auf der gesamten Fläche versickern."

Gestaltungsmaßnahmen

"Die im folgenden dargelegten Eingrünungsmaßnahmen sind temporär ausgerichtet und können nach Rückbau der Stellplatzflächen und im Rahmen der landwirtschaftlichen Rekultivierung entfernt werden. Ihnen ist daher keine Ausgleichsrelevanz beizumessen, sie werden dementsprechend als Gestaltungsmaßnahmen eingeordnet und nur flächenmäßig in die Eingriffs-Kompensationsbilanzierung eingestellt.

G 1 Strauchhecke mit Saum - Standardform (nicht drainierte Flächen)

Ziel: Abschirmung des Sondergebietes, Belebung der Agrarlandschaft

Art der Maßnahme:

Pflanzung von Sträuchern gemäß Gehölzliste 1 (Anhang); die Pflanzung der Gehölze erfolgt einreihig mit einem Abstand von 0,5 m zum Zaun. Am Außenrand zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung ist ein 2 m breiter Saum durch Einsaat mit Landschaftsrasen einzurichten.

G 2 Strauchhecke aus flachwurzelnenden Sträuchern mit Saum-Sonderform

(auf Erdwall über Drainage)

Ziel: siehe G 1

Art der Maßnahme:

Anlage eines 1 m hohen, am Fuß 2,5 m breiten Erdwalles aus Oberboden, der im Stellplatzbereich gewonnen wird. Böschungsneigung Innenseite nicht steiler als 1 : 1, Außenseite nicht steiler als 1 : 1,5. Pflanzung von flachwurzelnenden Sträuchern gemäß Gehölzliste 2. Die Pflanzung erfolgt einreihig auf dem Scheitelpunkt des Erdwalls mit einem Abstand von 1 m zum Zaun. Am Außenrand zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung ist ein 2 m breiter Saum durch Einsaat mit Landschaftsrasen einzurichten.

Kompensationsmaßnahmen

Die Kompensation des zu erwartenden Eingriffs erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

Ausgleichsfläche "Linzenicher Beritt"

Lage: südlich von Linzenich, östlich vom Eulenberg; Restfläche der Ausgleichsmaßnahme Nr. 3 des Bebauungsplans Nr. 11/29 "Papierfabrik".

Relief: Am Rand einer Hochfläche im Übergang zu einer flachen, über eine Böschung abgesetzten Geländemulde zwischen 202 und 197 m ü. NN.

Boden: Braunerde, z.T. pseudovergleyt aus geringmächtiger Lössschicht, Bodenwertzahl 45

Aktuelle Nutzung: Acker

Gesamtgröße der Parzelle: 29.713 qm

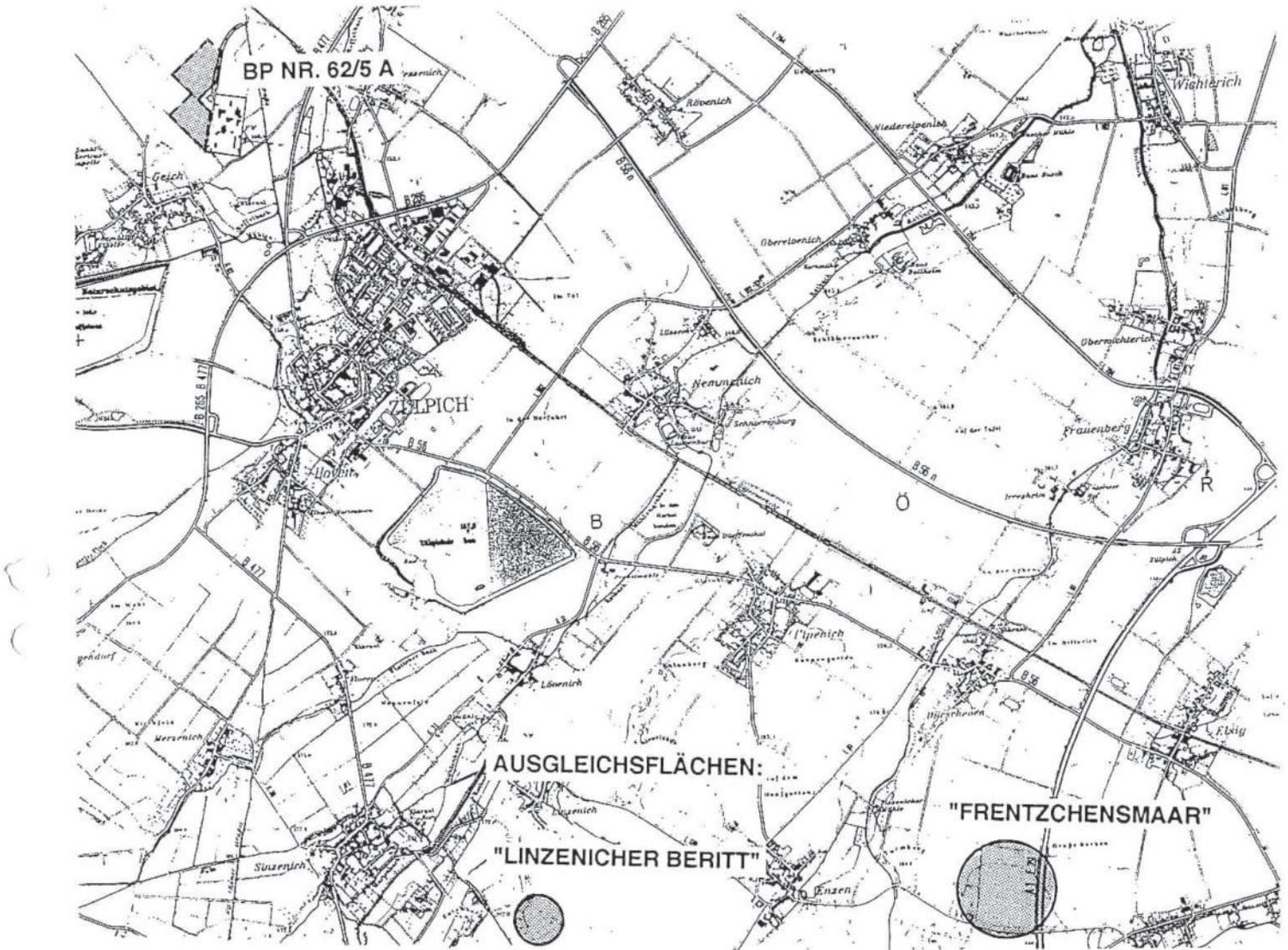
anzurechnen für den B-Plan 62/5 A: 4.743 qm.

ER 1 Flächen für gelenkte natürliche Entwicklung, randliche Strauchhecken incl. Saum

Ziel: Ökologische Anreicherung und Gliederung, Schaffung von Biotopen für offendländ- und heckenbewohnende Tierarten.

Art der Maßnahme: Umwandlung von Acker durch Einsaat einer entsprechend den Empfehlungen der LÖLF zusammengestellten Gräsermischung, Entwicklung von arten- und strukturreichen Brachen über gelenkte Sukzession. Am Außenrand der Fläche Pflanzung von Sträuchern gem. Gehölzliste 1, zu den angrenzenden Nutzflächen Einrichten eines 3 m breiten Saumes aus der o.g. Einsaat.

Pflege: Abschnittsweise Mahd der Sukzessionsflächen alle 4 Jahre, 2-jährige Mahd der Säume, abschnittsweise auf den Stock setzen der Strauchhecke alle 7 Jahre, Abfuhr von Schnittholz und Mähgut.



Ausgleichsfläche "Frentzchesmaar"

Lage: nordwestlich der Anschlußstelle Euskirchen-Wißkirchen an der A 1, unmittelbar nördlich der L 178. Der südliche Teil ist über eine Wegeparzelle an einen Laubmischwald angelehnt.

Relief: am Rande eines von SW nach NO verlaufenden und im Bereich der Ersatzfläche nach O verschwenkenden Höhenrückens, zwischen 208 m ü. NN im Südwesten und 192 m ü. NN im Nordwesten.

Boden: flachgründige Parabraunerden, z.T. Braunerden aus geringer Lößauflage, Bodenwertzahl 37-50.

Aktuelle Nutzung: Acker

Gesamtgröße der Fläche: 170.137 qm
anzurechnen für den B-Plan Nr. 62/5 A: 45.930 qm.

ER 2 Laubwald über Aufforstung incl. Strauchmantel und Saum

Ziel: Ökologische Anreicherung, Gliederung und Gestaltung, Erhöhung des Waldanteils im Naturraum, Verbesserung des Lebensraumes für wald- und gehölbewohnende Tierarten.

Art der Maßnahme: Pflanzung von Bäumen gem. Gehölzliste 3

Am Außenrand zur landwirtschaftlichen Nutzung wird ein 5 m breiter Krautsaum durch Einsatz von Landschaftsrasen eingerichtet, im Anschluß daran ein 5 m breiter Strauchmantel durch Pflanzung von Sträuchern angelegt. Von der Aufforstungsfläche bleiben in der Bestandsmitte 2 Teilflächen in unterschiedlichen Größen mit einer Gesamtausdehnung von 0,5 ha unbepflanzte der natürlichen Entwicklung - Endziel Wald - überlassen.

Pflege: Auslichten der Baumpflanzung alle 10 Jahre, Auslichten des Strauchmantels alle 4 Jahre, abschnittsweise auf den Stock setzen des Strauchmantels alle 7 Jahre, Mahd der Säume alle 2 Jahre."

Die Ausgleichsfläche "Frentzchesmaar" mit ihrer erforderlichen Größe von 45.930 qm ist Teil einer Gesamtparzelle von 170.137 qm. Die Stadt Zülpich hat durch die 82. Flächennutzungsplanänderung die Gesamtparzelle im Sinne einer Flächenbevorratung auch für zukünftige Bebauungsplanverfahren als Ausgleichsfläche vorbereitet. Durch den Bebauungsplan 62/5 A wird, wie dargelegt, nur eine Teilfläche dieser Flächenbevorratung in Anspruch genommen. Durch die Flächenbevorratung ist sichergestellt, daß für andere Planverfahren, wie beispielsweise die Bebauungspläne 62/5 B und C, ausreichend Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen.

Die Ausparzellierung der im vorliegenden Planverfahren erforderlichen Fläche von 4,59 ha aus dieser Flächenbevorratung erfolgt in Längsrichtung, an dem westlich angrenzenden Feldweg beginnend.

4. Technische Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist im Bereich der ehemaligen Brikettfabrik vorhanden. Durch die Herstellung der Abstellflächen wird diese technische Infrastruktur nicht verändert; das anfallende Niederschlagswasser wird versickert und belastet nicht das bestehende Kanalnetz bzw. die angeschlossene Kläranlage.

5. Hydrogeologische Situation

Die Herrichtung der Stellplatzflächen erfolgt nach Angaben der Fa. Lawson durch Abschieben der Grassoden. Anschließend wird der Boden verdichtet und mit Geotextil abgedichtet. Auf dieses werden in Sand/ Split Rasengittersteine, bzw. in den Fahrflächen wasser- und luftdurchlässige Pflastersteine aufgebracht. Das Verhältnis der Fahrwege zu den Stellflächen beträgt nach Angaben der Fa. Lawson 1:5. Die Abführung der Niederschläge erfolgt über die gesamte Fläche durch Versickerung. Der Bodenaufbau ist derart beschaffen, daß das anfallende Niederschlagswasser aufgenommen werden kann. Daher wird auf ein Hydrogeologisches Gutachten verzichtet. Gemäß § 51a LWG ist die Versickerung gewährleistet; weitere Regelungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

6. Verwirklichung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan soll kurzfristig umgesetzt werden. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da die Grundstücksaufteilung bestehen bleibt. Die Nutzer der Sondergebietsflächen pachten die Grundstücksflächen an.

7. Kosten und Finanzierung

Es entstehen der Stadt Zülpich keine Kosten. Die technische und vor allem verkehrstechnische Infrastruktur ist vorhanden. Weitere Folgekosten, die sich aus der Realisierung des Vorhabens ergeben (z.B. Ausgleichsmaßnahmen) werden durch den Vorhabenträger übernommen.

Anlagen: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
Bebauungsplan (Verkleinerung)

STADT ZÜLPICH, 82. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Planungsanlaß

Die Richard Lawson Deutschland GmbH repariert Kraftfahrzeuge, die aus Vermietungen und Leasingverträgen an Hersteller, Leasinggeber und Autovermietungen zurückgehen, und bereitet diese für den Wiederverkauf vor.

Die Firma belegt derzeit eine Fläche von ca. 28 ha, die sich über einen Teilbereich der ehemaligen Brikettfabrik Viktor Rolff östlich der Ortslage Geich sowie über einen nördlich angrenzenden Teil erstreckt. Aufgrund der Kapazitätssteigerung an diesem Standort ist die Ausweisung zusätzlicher Flächen für das Abstellen von PKW in einer Größenordnung von 18-20 ha notwendig. Derzeit werden zeitlich befristet Fahrzeuge auf Flächen in Köln-Poll, Euskirchen und Düren provisorisch untergebracht.

Das Unternehmen beabsichtigt die zusätzlichen Abstellplätze auf westlich an das Firmengelände angegliederte Flächen herzustellen; diese Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Nach Endausbau werden ca. 50 % der Fahrzeuge über die Schiene an- und abtransportiert.

2. Regional - und Landesplanung

Die westlichen Flächen sind im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Zülpich als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Im November 97 wurde durch die Verwaltung der Stadt Zülpich eine Anfrage nach § 20 (1) Landesplanungsgesetz gestellt, die Anfang Dezember von der Bezirksregierung Köln unter folgenden Voraussetzungen bestätigt wurde:

Flächennutzungsplan:

1. Darstellung als Sondergebiet mit Nutzungsfestschreibung Stellplatzfläche
2. Festlegung der Kompensationsfläche auf F-Planebene (Ausgleichs-/ Ersatzbedarf)

Bebauungsplan:

3. Aufstellung eines B-Planes oder Vorhaben- und Erschließungsplanes mit entsprechenden Nutzungsfestsetzungen
 4. Einbeziehung des Altstandortes der Brikettfabrik in Hinblick auf die städtebauliche Ordnung
- Die Flächen unterliegen landschaftsökologisch keinen landschaftsplanerischen Schutzfestsetzungen; auf der Fläche befinden sich keine geschützten oder schützenswerten Biotope.
 - Keine Änderung der planerischen Inhalte für den F-Plan im Bereich des Altstandortes und des BP 62/4.

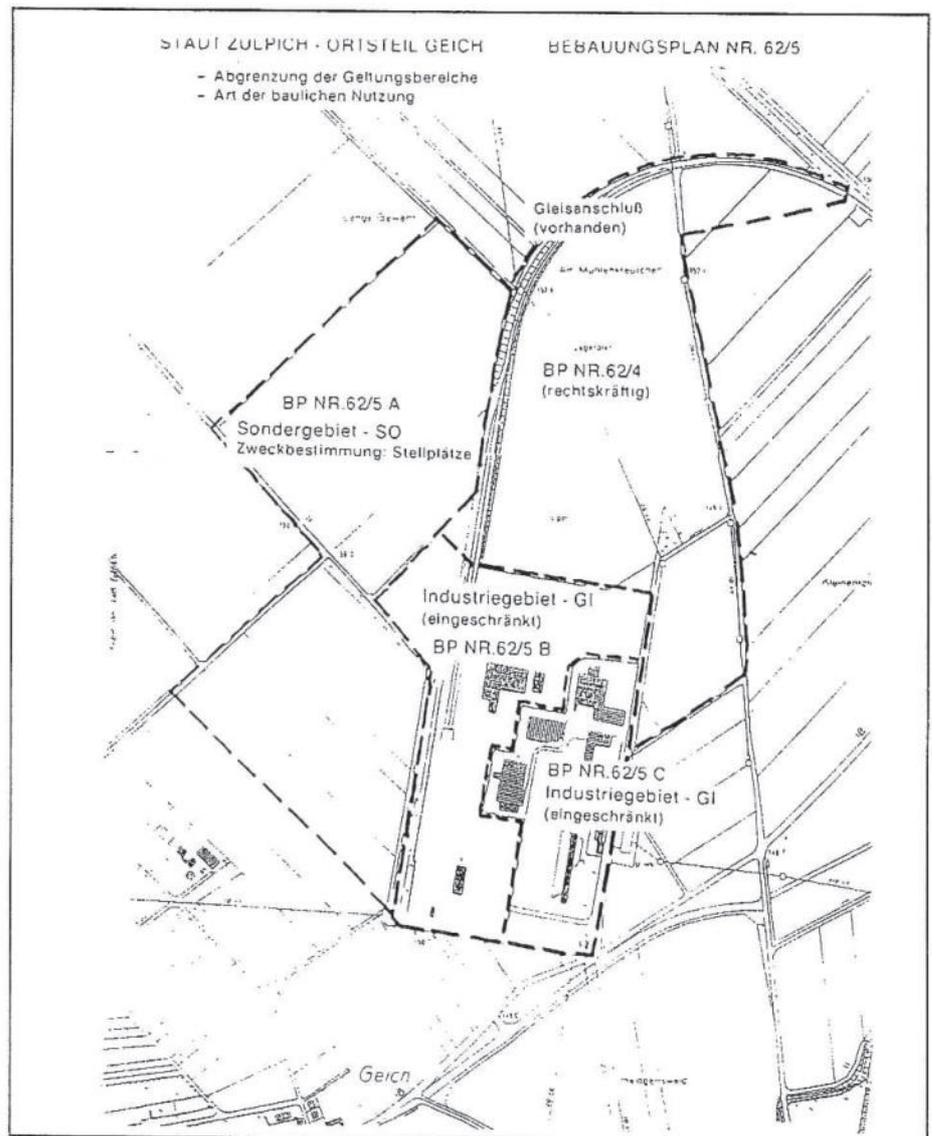
3. Geltungsbereich der 82. Änderung

Die Vorgaben der Landesplanung werden durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Parallelverfahren zur vorliegenden 82. FNP- Änderung erfüllt. Erforderliche Kompensationsmaßnahmen werden als Teil 2 und 3 auf

der Grundlage des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages als Ausgleichsflächen in die Darstellung zur Änderung mitaufgenommen (s.a. Nr. 4. Landschaftsplanung). Aufgrund der Dringlichkeit ist die planungsrechtliche Vorbereitung der westlich angrenzenden Erweiterungsfläche kurzfristig durchzuführen. Da für den Altstandort der Brikettfabrik Voruntersuchungen durchgeführt werden müssen, wird der BP 62/5 für das Gesamtgebiet in drei Teile gegliedert:

1. BP 62/5 A: Erweiterungsfläche in Richtung Geich
2. BP 62/5 B: Flächen der R. Lawson im Bereich der Brikettfabrik
3. BP 62/5 C: Flächen der Brikettfabrik, die nicht zur Fa. R. Lawson gehören.

Die Vertreter der Bezirksregierung haben der Aufteilung unter der Voraussetzung, daß alle B-Pläne zügig aufgestellt werden, zugestimmt. Zur Klarstellung wurde darauf hingewiesen, daß für den BP 62/5 A zeitlich kurzfristig das Beteiligungsverfahren eingeleitet werden kann, ohne die Teile B und C.



M. 1: 10.000

Der Geltungsbereich der 82. Änderung umfaßt daher:

- Teil 1: Sondergebietsflächen, flächengleich mit dem B-Plan Nr. 62/5 A
- Teil 2: Ausgleichsflächen Gemarkung Linzenich ("Linzenicher Beritt")
- Teil 3: Ausgleichsflächen Gemarkung Enzen

4. Landschaftsplanung

Wie bereits unter 3. Geltungsbereich der 82. Änderung dargestellt, wird der Bereich der alten Brikettfabrik mit den westlich angrenzenden Erweiterungsflächen in drei Bebauungsplanteilbereichen 62/5 A - C) überplant. Für alle drei Teilbebauungspläne sowie die vorliegende 82. FNP-Änderung wird durch das Büro Umwelt- und Landschaftsplanung Krén, Hilden, der Landschaftspflegerische Fachbeitrag erarbeitet. Für die Bebauungsplanflächen BP 62/5 A, die flächengleich sind mit der vorliegenden 82. FNP-Änderung, werden Ausgleichsmaßnahmen definiert, die in der vorliegenden FNP-Änderung grob beschrieben und flächenmäßig gesichert werden, deren Umsetzung jedoch erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt.

Die Eingriffsregelungen für das Sondergebiet - SO sind so strukturiert, daß neben einer (temporären) Eingrünung der eigentliche Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft außerhalb der Sondergebietsflächen erfolgen wird. Da die Firma Lawson als Nutzer der Sondergebietsflächen diese nur auf Zeit pachtet und die Eigentümer gegebenenfalls nach Aufgabe der geplanten Nutzungen diese Flächen wieder landwirtschaftlich nutzen wollen (hohe Bodenwerte), wurde mit der Unteren Landschaftsbehörde vereinbart, daß Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen, die zukünftig wieder einer landschaftlichen Nutzung zugeführt werden können, nicht sinnvoll sind. Aus diesen Gründen wird von der Möglichkeit des § 1 a (3) BauGB Gebrauch gemacht; die aufgrund der Bilanzierung des Landschaftsplaners erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden extern an zwei Standorten, die im Flächennutzungsplan als Teil 2 und Teil 3 im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegen, gesichert. An der westlichen Grenze der Sondergebietsflächen verbleibt lediglich eine temporäre Eingrünung nach Vorgaben der Grundstücksverpächter.

In Abstimmung mit der Stadt Zülpich und der Unteren Landschaftsbehörde wurden zwei Standorte für Ausgleichsmaßnahmen, die im städtischen Besitz sind, gefunden. Ein in der Fläche untergeordneter Teil (4.743 qm) der erforderlichen Ausgleichsmaßnahme wird in der Gemarkung Linzenich auf einem Flurstück (Flur 10) umgesetzt, das zu einem großen Teil bereits von einer Ausgleichsmaßnahme aus einem anderen Planverfahren (BP 11/ 29a) in Anspruch genommen wird. Es erfolgt eine Auffüllung oder Ergänzung dieser begonnenen Ausgleichsmaßnahme.

Der größte Teil der Ausgleichsmaßnahmen (ca. 4 ha) wird in der Gemarkung Enzen auf dem Flurstück 4/52 untergebracht. Diese ca. 16 ha große Fläche dient langfristig der Flächenbevorratung für kurz- bis mittelfristig anfallende Ausgleichserfordernisse. Auf einer Teilfläche von ca. 4 ha wird das mit der 82. FNP-Änderung verbundene Ausgleichserfordernis abgedeckt. Der verbleibende Großteil dieser Ausgleichsfläche kann durch weitere Bebauungsplanverfahren in Anspruch genommen werden. Hierbei seien vor allen Dingen die folgenden Teilbebauungspläne 62/5 B und C genannt; für beide Bebauungspläne steht die Eingriffsregelung im weiteren Planverfahren noch aus. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es sinnvoll, eine größere Fläche in Fortsetzung eines bestehenden Waldgebietes landschaftspflegerisch umzunutzen und als Ausgleichsflächen (sog. "Ökokonto") zu bevorraten.

5. Bisherige Darstellung im FNP

Teil 1:

Der rechtwirksame FNP stellt für die Teilfläche 1 landwirtschaftliche Fläche dar. Für die Flächen der ehemaligen Brikettfabrik (zukünftig Bebauungspläne 62/5 B und 62/5 C) stellt der Flächennutzungsplan gewerbliche Baufläche - G dar.

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Auszug):

" Es handelt sich dabei um intensiv genutzte, weitgehend ausgeräumte Ackerflächen. Als gliedernde und belebende Elemente finden sich lediglich schmale, lückige Gebüschstreifen, vorwiegend aus bodenständigen Straucharten zusammengesetzt, den Schienenstrang sowie die Wegeparzelle an der Nordgrenze der Erweiterungsfläche begleitend und auf einer langezogenen Dreiecksparzelle, welche die Erweiterungsfläche in NW/ SO- Richtung durchtrennt."

Teil 2:

Der rechtwirksame FNP stellt für die Teilfläche 2 landwirtschaftliche Fläche dar; die Nutzung ist derzeit Ackerland. Die Flächen sind in städtischem Besitz.

Teil 3:

Der rechtwirksame FNP stellt für die Teilfläche 3 landwirtschaftliche Fläche dar. Die Flächen sind als Ackerflächen, angelehnt an vorhandene Waldflächen, zu bezeichnen; die Flächen sind in städtischem Besitz.

6. Geplante Darstellungen

Teil 1:

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Firmenerweiterung vorzubereiten, wird für die Flächen des Teils 1 der 82. FNP-Änderung eine Baugebietsart gewählt; die in Verbindung mit einer Positivfestsetzung der Nutzungsart ausschließlich die gewünschte Stellplatzfläche für den Kfz-Reparaturbetrieb ermöglicht. Im Abgleich mit dem Nutzungskatalog der Baugebietsarten in der Baunutzungsverordnung ist daher ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO in Verbindung mit einer Zweckbestimmung der Nutzung die städtebaulich sinnvollste Lösung. Daher wurde in der Plandarstellung zur FNP-Änderung sowie auch in der ergänzenden textlichen Darstellung dargestellt:

Sondergebiet - SO

"Zweckbestimmung: Abstellfläche für Pkw, die für einen Weitervertrieb bestimmt sind". Neben der besonderen Art der baulichen Nutzung wird das allgemeine Maß der Nutzung für die Sondergebietsflächen gemäß § 5 (2) Nr. 1 ebenfalls in der Flächennutzungsplandarstellung textlich dargestellt. Es wird bestimmt, daß im Sondergebiet SO keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Durch diesen Ausschluß wird das Maß negativ bestimmt.

Schutzwürdige Nutzungen und erforderliche Abstände:

Als schutzwürdige Nutzungen wurde das Wohngebäude einer Gärtnerei, das ca. 100 m von der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs entfernt liegt, sowie der östliche Teil der Ortslage Geich, der sich in einer Entfernung von ca. 300 m zur südlichen Grenze des Geltungsbereichs befindet, definiert (mischgebietstypische Nutzungen). Die Nutzungen der Firma Lawson auf den Sondergebietsflächen werden bezüglich ihres Immissionsverhaltens unter Anwendung der Abstandsliste NW einem Speditionsbetrieb gleichgestellt (Nr. 148; Klasse V = 300 m). Diese Einstufung des Betriebes wurde mit dem STUA Aachen abgestimmt. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind keine weiteren Baugebietsgliederungen erforderlich, um die geordnete

städtebauliche Entwicklung darzustellen. Für die Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 62/5 A, der im Parallelverfahren zur 82. FNP-Änderung aufgestellt wird, wurde jedoch vereinbart, daß die Sondergebietsflächen in zwei Sondergebiete gegliedert werden. Die als SO 1 gegliederte Abstellfläche sollte einen Mindestabstand von 100 m zum Wohngebäude der Gärtnerei aufweisen. Das als SO 2 - Bereitstellungsfläche und Abstellfläche - bezeichnete Gebiet sollte nach Aussagen des STUA einen Mindestabstand von 200 m zum Wohngebäude der Gärtnerei einhalten. Dieser größere Abstand sei im Hinblick auf die teilweise nächtliche Anlieferung notwendig. Ein Abstand von 300 m wurde unter Hinweis auf die mischgebietstypische Nutzung als nicht erforderlich erachtet.

Wie unter Nr. 4. Landschaftsplanung dargestellt, erfolgt der Ausgleich für die mit der Sondergebietsnutzung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft eingriffsfern (Teil 2. und 3. der 82. FNP-Änderung). Dennoch soll entlang der süd-westlichen Grenze des Geltungsbereichs eine Eingrünung der zukünftigen Stellplatzflächen erfolgen (Landschaftsbild).

Zur Herrichtung und Gestaltung der Stellflächen wurden daher in einem Abstimmungsgespräch mit der Unteren Landschaftsbehörde Maßnahmen vereinbart, die auf der Ebene des verbindlichen Bebauungsplans festgesetzt werden:

1. Die Herrichtung der Stellflächen erfolgt durch Abschiebung der Grassoden, soweit erforderlich. Anschließend wird der Boden verdichtet und mit Geotextil abgedeckt. Auf dieses werden Sand/Split Rasengittersteine bzw. bei den Fahrflächen wasser- bzw. luftdurchlässige Pflastersteine aufgebracht. Die Abführung der Niederschläge erfolgt über die ganze Fläche durch Versickerung.
2. Das Verhältnis der Fahrwege zu den Stellflächen beträgt nach Angaben der Firma Lawson 1 : 5 (20 : 80).
3. Die vorgesehene Eingrünung ist temporär ausgerichtet. (Die Eingrünung ist temporär konzipiert, weil nach Auslaufen des Pachtvertrages von Seiten der Eigentümer die Absicht besteht, daß die Stellflächen zurückgebaut und wieder in landwirtschaftliche Nutzung genommen werden sollen. Die Grünstreifen werden dann beseitigt, damit diese die Feldbearbeitung nicht behindern.)

Vorgesehen ist:

- Standardform; einreihige Strauchpflanzung mit 2 m Ackerrain. Der Abstand zwischen Einzäunung und Anbaufläche bzw. Feldweg beträgt 2,50 m
 - Über Drainage; einreihige Strauchpflanzung auf flachwurzelnden Sträuchern auf 1 m hohem Erdwall, Gesamtbreite zwischen Zaun und Wirtschaftsfläche 3 m.
4. Pflanzqualität: 60/100 v. Str.
 5. Eingrünung ist als temporäre Sichtschutzmaßnahme konzipiert (Eingriffsvermeidung/Gestaltung i.S. LG NW); sie wird der Kompensation nicht angerechnet. Der Ausgleich des Eingriffs wird extern erfolgen.

Teil 2.

Umwandlung von Ackerland in Brache mit randlichen Feldgehölzen, Flur 10; Flächengröße: 4.743 qm

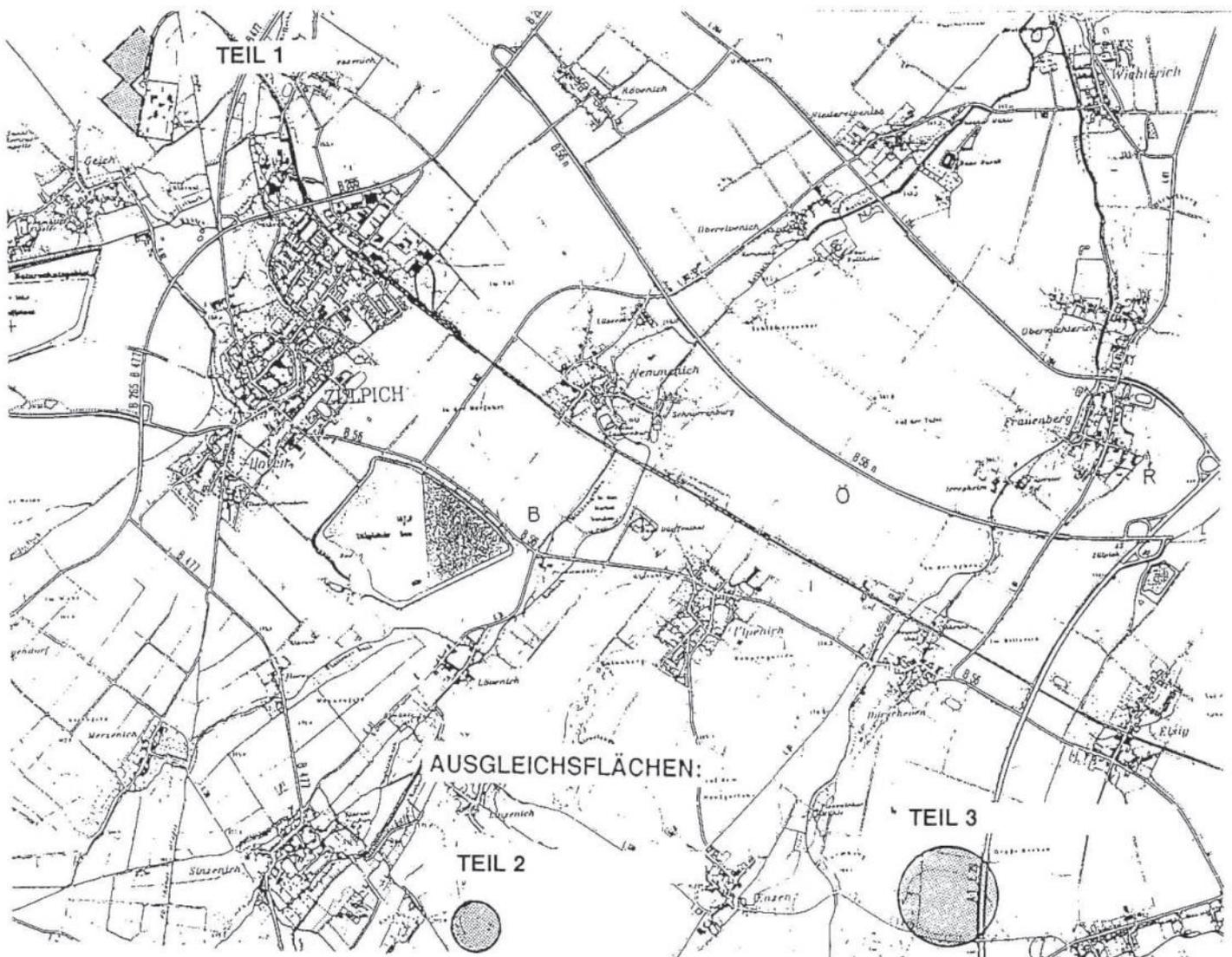
Teil 3:

Umwandlung von Acker in Wald über Aufforstung auf Flurstück 4/52, Gemarkung Enzen; Fläche 4,59 ha. Die Ausparzellierung aus dieser Flächenbevorratung (sog. "Ökokonto") erfolgt in Längsrichtung, an dem westlich angrenzenden Feldweg beginnend. Die Bemessung erfolgt nach abschließender Kompensationsberechnung, die auf der Ebene des verbindlichen Bebauungsplans erarbeitet wird.

7. Hinweis:

Bodendenkmalpflegerische Belange werden durch die Aufnahme eines Hinweises auf die Schutzbestimmungen des Denkmal-Gesetzes in den verbindlichen Bebauungsplan berücksichtigt.

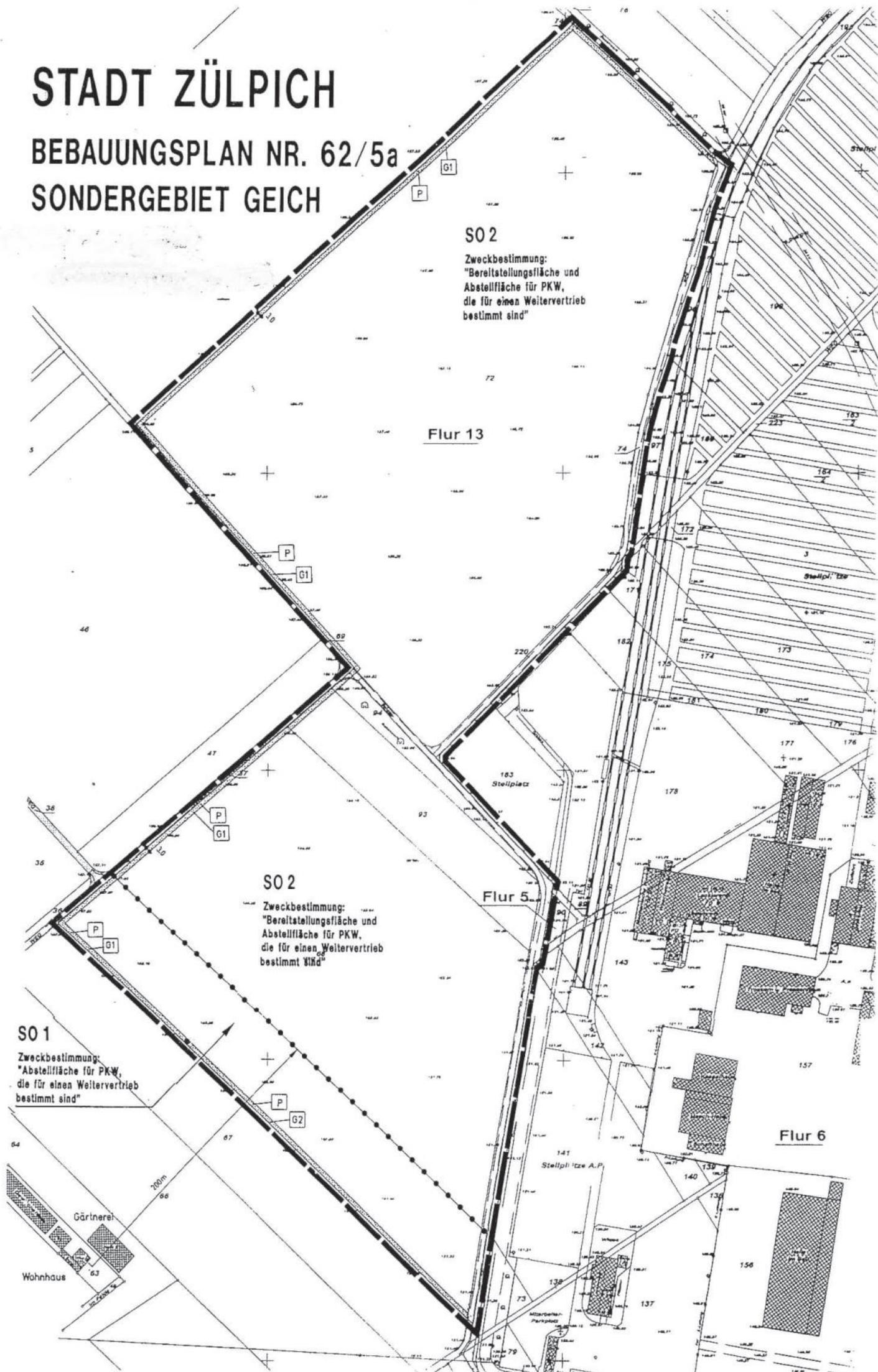
Zülpich, den 25.02.1998



STADT ZÜLPICH

BEBAUUNGSPLAN NR. 62/5a

SONDERGEBIET GEICH



STADT ZÜLPICH - ORTSTEIL GEICH

BEBAUUNGSPLAN NR. 62/5 A

LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG

ERSTELLT IM AUFTRAG DER STADT ZÜLPICH - STAND MÄRZ 1998

U M W E L T - U N D L A N D S C H A F T S P L A N U N G
DIPL. ING. VILMOS KRÉNY
40721 HILDEN, MÜHLENSTR. 21-23 - TELEFON 02103 / 6 14 94 - FAX 02103/ 24 07 58
IN ZUSAMMENARBEIT MIT STADTPLANUNG Z I M M E R M A N N G M B H, K Ö L N

0. EINLEITUNG

Mit Datum vom 12.11.1997 erteilte die Stadt Zülpich über Stadtplanung Zimmermann GmbH, Köln, den Auftrag, für den Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 62/5 A-C einen Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LFBei) zu erarbeiten.

Die Aufgabe des LFBei ist es, den zu erwartenden Eingriff gemäß dem Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG-NW) mit der Empfindlichkeit des Naturhaushaltes in Bezug zu setzen und zu bewerten. Darauf aufbauend werden landschaftspflegerische Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen, zur Erhaltung und Sicherung von Landschaftsteilen oder -elementen sowie zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe und zur landschaftspflegerischen Eingliederung begründet und dargestellt.

Grundlage der Bearbeitung sowie Geltungsbereich des Fachbeitrages ist der Lageplan i.M. 1:1.000 sowie der B-Plan-Entwurf i.M. 1 : 2.000, erarbeitet von Stadtplanung Zimmermann GmbH, Köln 1998.

Das Planungsgebiet liegt nordöstlich vom Ortsteil Geich und schließt neben den geplanten Erweiterungsflächen der Fa. Lawson die ehemalige Brikettfabrik mit ein. Der Geltungsbereich des B-Planes - Teil A-C - umfaßt rd. 36 ha. Er liegt im Außenbereich und somit im Geltungsbereich des Landschaftsplanes, der jedoch u.a. auch für diesen Bereich keine Rechtskraft erlangt hat.

Die Charakterisierung von Natur und Landschaft sowie die Bestandserfassung erfolgte im Zusammenhang für alle 3 Teile des B-Planes. Im Anschluß unter Ziff. 3 dargelegte landschaftspflegerische Maßnahmen und die Eingriffs-Kompensations-Bilanzierung beziehen sich hingegen nur auf Teil A vom B-Plan Nr. 62/5.

Der LFBei basiert auf vorhandenen Daten und Unterlagen, die ergänzt wurden durch eine Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen im Oktober 1997. Die Bewertung von Eingriff und Kompensation erfolgt nach der „Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen sowie von Satzungen nach § 4 Abs. 2a und § 7 BauGB-MaßnahmenG“ (vereinfachtes Verfahren) LANDESREGIERUNG NW.

1. CHARAKTERISIERUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

1.1 Naturraum

Das Planungsgebiet liegt im Süden der niederrheinischen Bucht und gehört zur naturräumlichen Haupteinheit "Zülpicher Börde" (Nr. 553), innerhalb der es der Untereinheit "Erper Lößplatte" (Nr. 553.3) zugerechnet wird.

Der geologische Aufbau und auch das Relief werden durch den Rhein-Maas-Schwemmkegel bestimmt, dessen Terrassenschotter die tertiären Schichten überdecken. Über dem Schotter liegt eine nahezu geschlossene, durchschnittlich 2 m mächtige Lößdecke. Allerdings finden wir auf der Erper Lößplatte nur 1-2 m mächtige Lößschichten, die inzwischen tiefgründig entkalkt sind. Insgesamt bieten die daraus entstandenen Braunerde- und Parabraunerdeböden mit mittlerem bis hohem Nährstoffgehalt gute Voraussetzungen für den Weizen-, Gerste- und Zuckerrübenanbau (NATURRÄUMLICHE GLIEDERUNG DEUTSCHLANDS, 1978).

Das Zülpicher Eifelvorland liegt im nordwestdeutschen Klimabereich. Unter dem Einfluß maritimer Luftströmungen sind die Temperaturen ausgeglichen, die mittlere Jahrestemperatur beträgt 9,6°C. Die Winter sind mild (mittlere Januartemperatur 1,2°C), die Sommer sind kühl bis mäßig warm (mittlere Julitemperatur 17,2°C, Werte für Euskirchen).

Durch die Lage im Lee der Eifel und des Hohen Venns ist insbesondere der Bereich um Zülpich und Euskirchen sehr regenarm, so fallen im Jahresmittel (1931-1950) in Zülpich nur 573 mm Niederschlag, davon 328 mm im Sommerhalbjahr (Mai-Oktober) und 245 mm im Winterhalbjahr.

Mit über 50 % herrschen im Jahresmittel Winde aus westlichen Richtungen vor, eindeutig dominiert dabei der Südwestwind (>20 %) (vgl. DEUTSCHER WETTERDIENST 1960).

Aus klimatischer Sicht ist der Raum wegen seines trocken-warmen, relativ wind-offenen, aber nicht stark windbelasteten Klimas für die Wohnnutzung günstig. Das gleiche gilt für die positive strahlungsklimatische Situation. Die sonst für Niederungslagen typische Neigung zur Nebel- und Schwülebildung ist ebenfalls relativ gering. Die bioklimatische Einteilung für Nordrhein-Westfalen (FAUST 1979) ordnet dem Raum die Wertstufe "schonend" zu.

Das Planungsgebiet liegt auf einer nach SO zum Neffelbach hin geneigten Ebene bei einer Höhenlage von 150-160 m ü.NN.

1.2 Landschaftseinheiten

Gebiete, die sich durch gleiche oder ähnliche Verhältnisse auszeichnen und daraus resultierend zu ähnlichen Ausbildungen in Flora und Fauna geführt haben, werden in der Landschaftsplanung als "planungsrelevante, ökologisch begründete Landschaftseinheiten" (LE) bezeichnet.

Der ökologische Fachbeitrag zum Landschaftsplan „Zülpicher Börde“ des Kreises Euskirchen (BAUER 1979) ordnet das Untersuchungsgebiet folgender Landschaftseinheit zu:

Lößgebiete des Zülpicher Eifelvorlandes mit Böden guter Nährstoffversorgung in ebener Lage (LE 4)

Diese Einheit umfaßt die gesamten Flächen des Planungsgebietes. Aus den Lößschichten haben sich tiefgründige Parabraunerden (Bodenart: schluffiger Lehm) entwickelt mit sehr hoher Sorptionsfähigkeit, hoher nutzbarer Wasserkapazität und einem ausgeglichenen Wasser- und Lufthaushalt. Entsprechend hoch ist die Ertragsleistung, die Bodenwertzahlen liegen bei 65-90. Allerdings sind die Böden etwas empfindlich gegen Bodendruck und neigen bei verdichtetem Untergrund zu Staunässe. Umfangreiche Flächen sind deshalb vor etlichen Zeiten drainiert worden.

Diese Einheit, soweit nicht bebaut, ist weiträumig ausgeräumt, es fehlen Waldflächen, die eine ausgleichende Wirkung auf das Klima haben. Daher kommen starke Schwankungen im Tagesgang der Temperatur zustande, eine hohe Windbelastung bewirkt eine starke Verdunstung des Bodenwassers.

Die potentiell natürliche Vegetation - es handelt sich dabei um diejenige Vegetation, die sich theoretisch einstellen würde, wenn jeder Einfluß des Menschen schlagartig aufhörte und die nachfolgende Entwicklung zur „Schlußgesellschaft“ unmittelbar vollzogen wäre - ist ein Maßstab für die Beurteilung der Naturnähe und bildet die Grundlage für bodenständige Pflanzungen.

LE 4 würde insgesamt vom Maiglöckchen-Buchenwald als kontinental getönter Tieflagenbuchenwald mit mäßig anspruchsvollem Arteninventar eingenommen. Als bodenständige Gehölze für Pflanzungen sind allgemein Rotbuche, Trauben- und Stieleiche, Winterlinde, Hainbuche, Zitterpappel (Pioniergehölz), Esche, Salweide, Hasel, Weißdorn, Hundsrose, Hartriegel, Feldahorn und Schlehe zu nennen.

1.3 Nutzungsstruktur und Wahrnehmung

Den Kern des Geltungsbereiches bildet die ehemalige Brikettfabrik Viktor Rolff mit seiner nicht mehr oder nur in Teilen genutzten baulichen Substanz. Der Gelände-komplex, insbesondere die Kohlebunker, sind in der offenen Landschaft weithin sichtbare Relikte der Zülpicher Braunkohleindustrie.

Der östliche Teil (B-Plan Nr. 62/5 C) wird von mehreren Betrieben genutzt. Hier sind Gehölzreste erhalten geblieben, die ehemaligen Grünanlagen sind, soweit erhalten, weitgehend verbraucht.

Der westliche Teil (B-Plan Nr. 62 B) sowie das nördlich anschließende Gelände - abgedeckt durch den rechtskräftigen B-Plan Nr. 62/4 - wird von der Fa. Lawson als Betriebsgelände, größtenteils in Form von PKW-Stellplätzen genutzt.

Für den Straßenverkehr ist das Gelände über die K 82n erschlossen und für den Schienenverkehr führt ein Seitenstrang der Eisenbahnlinie Düren-Euskirchen (heute nur noch Güterverkehr) in das Betriebsgelände „LAWSON“.

Die geplante Erweiterungsfläche (B-Plan Nr. 62/5 A) schließt sich westlich an das vorgenannte Betriebsgelände an. Es handelt sich dabei um intensiv genutzte, weitgehend ausgeräumte Ackerflächen. Als gliedernde und belebende Elemente finden sich lediglich schmale, lückige Gebüschstreifen, vorwiegend aus bodenständigen Straucharten zusammengesetzt, den Schienenstrang sowie die Wegeparzelle an der Nordgrenze der Erweiterungsfläche begleitend, und auf einer langgezogenen Dreieckparzelle, welche die Erweiterungsfläche in NW/SO-Richtung durchtrennt.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
0. Einleitung	1
1. Charakterisierung von Natur und Landschaft	2
1.1 Naturraum	2
1.2 Landschaftseinheiten	3
1.3 Nutzungsstruktur und Wahrnehmung	4
2. Bestand; Biotisches Potential	5
3. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Natur und Landschaft	6
3.1 Gestaltungsmaßnahmen	7
3.2 Kompensationsmaßnahmen	8
3.2.1 Kompensation für Funktionsverlust	9
3.2.2 Kompensation für Funktionsbeeinträchtigungen	10
3.3 Quantitative Kontrolle der Kompensation	11
3.4 Schlußbetrachtung	14
Quellenverzeichnis	16
Tabellen:	
Tabelle 1: Eingriffs-Kompensationsbilanzierung	
a: Ausgangszustand des Untersuchungsgebietes	12
b. Zustand des Untersuchungsgebietes gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes	13
Anlage:	
Karte Bestand i.M. 1 :1.000 (liegt bereits vor)	

2. BESTAND; BIOTISCHES POTENTIAL

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird neben dem abiotischen Potential, repräsentiert durch die vorgenannten Landschaftseinheiten, am deutlichsten durch das biotische Potential repräsentiert.

Seine Darstellung erfolgt durch Erfassung und Bewertung der angetroffenen Biotop- und Nutzungstypen und deren Lebensraumbedeutung für Pflanzen und Tiere, wobei die Vegetation "als Bestandteil der Biozönose bei der Mehrzahl der Biotoptypen jene Struktur aufbaut, die maßgeblich über die Eignung als Habitat für bestimmte Tierarten, -gruppen oder -gesellschaften entscheiden (z.B. Wald, Gebüsch, Röhrich u.ä.)". (LANDESANSTALT FÜR ÖKOLOGIE, LANDSCHAFTSENTWICKLUNG UND FORSTPLANUNG (LÖLF 1991). Dem Vegetationstyp = Nutzungstyp = Biotoptyp kommt damit eine Indikatorfunktion für die gesamte Lebensraumbedeutung zu.

Den aktuellen Zustand des Planungsgebietes belegt die Karte 1 - Bestand i.M. 1:1.000. Die Einordnung der vorgefundenen Biotop- und Nutzungstypen, ihre Codes sowie die Bewertung in der Tabelle 1 richten sich nach der „Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen ...“ der Landesregierung NW.

3. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF NATUR UND LANDSCHAFT

Nach § 4 Abs. 1 LG-NW sind "Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können" als Eingriffe definiert.

Weil der B-Plan einen Eingriff durch die Bebauung vorbereitet, findet die Eingriffsregelung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung statt.

Bezüglich Beschreibung des Planungsvorhabens wird auf die zeichnerische und textliche Ausarbeitung des B-Planes Nr.62/5 A verwiesen.

Die Umsetzung des B-Planes verursacht durch dauerhafte Inanspruchnahme von Biotoptypen bzw. Biotopgemengen Funktionsverluste im biotischen und abiotischen Potential.

Daneben sind auch Funktionsbeeinträchtigungen des biotischen Potentials, der abiotischen Potentiale sowie des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten. Hierbei müssen die Umweltauswirkungen der vorhandenen Nutzungen als Vorbelastung gewertet werden. Dennoch sind i. S. des LG-NW „erhebliche“, wenn auch wegen der zeitlichen Begrenzung keine nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten.

Ziel der landschaftpflegerischen Maßnahmen ist es, mögliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu vermeiden, zu minimieren und das vorhandene natürliche Potential zu sichern oder wiederherzustellen. Die in den B-Plänen festgesetzten landschaftpflegerischen Maßnahmen zielen dabei im einzelnen auf

- Anreicherung einer im ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen (vgl. LP Zülpicher Börde, LP Schwerfen-Kommern)
- landschaftliche Einbindung (Abschirmung) des Sondergebietes mit Hilfe des Grüns,
- ökologische und visuelle Anreicherung, Gliederung und Vernetzung von Landschaftsteilen durch Maßnahmen der Landschaftspflege auf geeigneten Kompensationsflächen.

Grundlage des landschaftspflegerischen Planungskonzeptes ist der B-Plan, der im Rahmen der Bearbeitung bezüglich Eingriffsminimierung optimiert wurde, so daß das Vermeidungsgebot gemäß § 4 LG-NW im Rahmen des Möglichen erfüllt werden konnte. Die Festsetzung dieses Konzeptes erfolgt im B-Plan, orientiert an den vorgenannten Zielsetzungen.

Die Ausführung und Umsetzung aller landschaftspflegerischen Maßnahmen unterliegt - ohne daß hierzu ein Hinweis in den jeweiligen Festsetzungen notwendig ist - einschlägigen Richtlinien und Fachnormen.

Wegen der Bindung an einen Vorhabensträger wird bei der Darlegung dieser landschaftsplanerischen Maßnahmen auf eine Trennung in den öffentlichen bzw. privaten Bereich verzichtet.

Festgesetzte Gehölzpflanzungen sind zum Schutz gegen Wildverbiß mit einem Schutzzaun zu umgeben, zum Schutz gegen Befahren und Umnutzung sind an der Grenze der Krautsäume zur landwirtschaftlichen Nutzung entsprechende Vorkehrungen (z.B. Pfahlreihe) vorzusehen.

Im Rahmen der Planoptimierung wurde die wasser- und luftdurchlässige Befestigung der geplanten Fahrwege und Stellplatzflächen mittels offener Pflastersteine bzw. Rasengittersteinen vorgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser kann daher auf der gesamten Fläche versickern.

3.1. Gestaltungsmaßnahmen

Die im folgenden dargelegten Eingrünungsmaßnahmen sind temporär ausgerichtet und können nach Rückbau der Stellplatzflächen und im Rahmen der landwirtschaftlichen Rekultivierung wieder entfernt werden. Ihnen ist daher keine Ausgleichsrelevanz beizumessen, sie werden dementsprechend als Gestaltungsmaßnahmen eingeordnet und nur flächenmäßig in die Eingriffs-Kompensationsbilanzierung (Tab. 1b) eingestellt.

G 1 Strauchhecke mit Saum - Standardform (nicht drainierte Flächen)

Ziel: Abschirmung des Sondergebietes, Belebung der Agrarlandschaft.

Art der Maßnahme:

- Pflanzung von Sträuchern gem. Gehölzliste 1 (Anhang); Die Pflanzung der Gehölze erfolgt einreihig mit einem Abstand von 0,5 m zum Zaun. Am Außenrand zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung ist ein 2 m breiter Saum durch Einsaat mit Landschaftsrasen (gem. Regelsaatgutmischung - RSM) einzurichten.

Pflege: Abschnittsweise auf den Stock setzen der Gehölze alle 7 Jahre, Mahd der Säume alle 2 Jahre.

$$F = 2.870 \text{ m}^2$$

G 2 Strauchhecke aus flachwurzelnden Sträuchern mit Saum-Sonderform

(auf Erdwall über Drainage)

Ziel: s. G 1

Art der Maßnahme:

- Anlage eines 1 m hohen, am Fuß 2,5 m breiten Erdwalles aus Oberboden, der im Stellplatzbereich gewonnen wird. Böschungsneigung Innenseite nicht steiler als 1:1, Außenseite nicht steiler als 1:1,5.
- Pflanzung von flachwurzelnden Sträuchern gem. Gehölzliste 2 (Anhang). Die Pflanzung erfolgt einreihig auf dem Scheitelpunkt des Erdwalles mit einem Abstand von 1 m zum Zaun. Am Außenrand zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung ist ein 2 m breiter Saum durch Einsaat mit Landschaftsrasen (gem. RSM) einzurichten.

Pflege: s. G 1

$$F = 800 \text{ m}^2$$

3.2 Kompensationsmaßnahmen

Die Kompensation des zu erwartenden Eingriffes erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes.

3.2.1 Kompensation für Funktionsverlust

Ausgleichsfläche „Linzenicher Beritt“

Lage: südlich von Linzenich, östlich vom Eulenberg; Restfläche der Ausgleichsmaßnahme Nr. 3 des B-Planes Nr. 11/29 „Papierfabrik“.

Relief: am Rand einer Hochfläche im Übergang zu einer flachen, über eine Böschung abgesetzten Geländemulde zwischen 202 und 197 m ü. NN.

Boden: Braunerde, z.T. pseudovergleyt aus geringmächtiger Lößschicht, Bodenwertzahl 45

Aktuelle Nutzung: Acker

Gesamtgröße der Parzelle : 29.713 m²

anzurechnen für den B-Plan 62/5 A: 4.743 m²

ER 1 Flächen für gelenkte natürliche Entwicklung, randliche Strauchhecken incl. Saum

Ziel: Ökologische Anreicherung und Gliederung, Schaffung von Biotopen für offenland- und heckenbewohnende Tierarten.

Art der Maßnahme: Umwandlung von Acker durch Einsaat einer entsprechend den Empfehlungen der LÖLF (in Merkblatt zum Arten- und Biotopschutz Nr. 87, 1990) zusammengestellten Gräsermischung, Entwicklung von arten- und strukturreichen Brachen über gelenkte Sukzession. Am Außenrand der Fläche Pflanzung von Sträuchern gem. Gehölzliste 1 (Anhang) auf einer Länge von 110 m, zu den angrenzenden Nutzflächen Einrichten eines 3 m breiten Saumes aus der o.g. Einsaat.

Pflege: Abschnittsweise Mahd der Sukzessionsflächen alle 4 Jahre, 2-jährige Mahd der Säume, abschnittsweise auf den Stock setzen der Strauchhecke alle 7 Jahre. Abfuhr von Schnittholz und Mähgut.

F = 4.743 m²

Ausgleichsfläche „Frentzchesmaar“

Lage: nordwestlich der Anschlußstelle Euskirchen-Wißkirchen an der A 1, unmittelbar nördlich der L 178. Der südliche Teil ist über eine Wegeparzelle an einen Laubmischwald angelehnt.

Relief: am Rande eines von SW nach NO verlaufenden und im Bereich der Ersatzfläche nach O verschwenkenden Höhenrückens, zwischen 208 m ü. NN im Südwesten und 192 m ü. NN im Nordwesten.

Boden: Flachgründige Parabraunerden z.T. Braunerden aus geringer Lößauflage, Bodenwertzahl 37-50.

Aktuelle Nutzung: Acker

Gesamtgröße der Fläche: 170.137 m²

anzurechnen für den B-Plan Nr. 62/5 A 45.930 m²

ER 2 Laubwald über Aufforstung incl. Strauchmantel und Saum

Ziel: Ökologische Anreicherung, Gliederung und Gestaltung, Erhöhung des Waldanteils im Naturraum, Verbesserung des Lebensraumes für wald- und gehölbewohnende Tierarten.

Art der Maßnahme: Pflanzung von Bäumen gem. Gehölzliste 3 (Anhang). Am Außenrand zur landwirtschaftlichen Nutzung wird ein 5 m breiter Krautsaum durch Einsaat von Landschaftsrasen (gem. RSM) eingerichtet, im Anschluß daran ein 5 m breiter Strauchmantel durch Pflanzung von Sträuchern angelegt. Von der Aufforstungsfläche bleiben in der Bestandsmitte 2 Teilflächen in unterschiedlichen Größen mit einer Gesamtausdehnung von 0,5 ha unbepflanzt der natürlichen Entwicklung - Endziel Wald - überlassen.

Pflege: Auslichten der Baumpflanzung alle 10 Jahre, Auslichten des Strauchmantels alle 4 Jahre, abschnittsweise auf den Stock setzen des Strauchmantels alle 7 Jahre, Mahd der Säume alle 2 Jahre (Abfuhr des Mähgutes).

F = 45.930 m²

Die Ausparzellierung des für den B-Plan 62/5 A benötigten Flächenanteils erfolgt in Längsrichtung, beginnend vom westlich angrenzenden Feldweg. Die am Westrand der Fläche im LP Zülpicher Börde festgesetzte Anpflanzung Nr. 5.1-71 ist entsprechend zu berücksichtigen.

3.2.2 Kompensation für Funktionsbeeinträchtigungen

Die oben dargelegten Maßnahmen wirken sich positiv auf die anderen Umweltpotentiale aus und zwar im Verhältnis des erreichbaren Ausgleichsgrades.

Im biotischen Potential werden die Funktionsbeeinträchtigungen wie folgt ausgeglichen:

- Biotische Anreicherung von Landschaftsräumen durch die Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen.

Die Funktionsbeeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes werden kompensiert durch:

- Förderung boden- und grundwasserbildender Prozesse durch die neu geschaffene Grünsubstanz (Durchwurzelung, Beschattung, Humusanreicherung, Sickerwasserreinigung).

Die Kompensation für Beeinträchtigungen des Klimas und der lufthygienischen Verhältnisse erfolgt über:

- Förderung der Verdunstungsleistung der Pflanzungen (Kühlung, Erhöhung der Luftfeuchte),
- Ausnutzung der Staubsedimentationsleistung der Gehölzpflanzungen.

Die Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes werden kompensiert durch die optisch-visuelle Wirkung begrünter Flächen:

- Landschaftliche Einbindung (Abschirmung) des Sondergebietes,
- Gliederung und Gestaltung der Ausgleichsflächen.

3.3 Quantitative Kontrolle der Kompensation

Die Ermittlung des Biotopwertes für die Kompensation erfolgt nach dem Grundsatz der Bewertung des Eingriffs. Für den Biotopwert der Kompensationsmaßnahme wird deren Zustand nach 30 Jahren zugrunde gelegt. Dieser Zustand wird dann einem entsprechenden Biotoptyp der Biotoptypenliste zugeordnet und der zugehörige Biotopwert bestimmt. Ist die Maßnahme aus einem Komplex einzelner Biotoptypen zusammengesetzt, so wird der Mittelwert der Biotopwerte der geplanten Biotoptypen als Wert der Maßnahme eingesetzt. Der ökologische Wert einer Kompensationsmaßnahme ist das Resultat aus dem Biotopwert und der Flächengröße.

TABELLE 1: EINGRIFFS- KOMPENSATIONSBILANZIERUNG -**a) AUSGANGSZUSTAND DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES**

1	2	3a	3b	4	5	6	7
Code	Biotop- und Nutzungstyp	Fläche		Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 4 x Sp 5)	Einzelflächenwert (Sp 3a x Sp 6)
		m ²	%				
Geltungsbereich des B-Planes 62/5 Teil A							
1.5	Feldweg	5.020	2,8	2,0	1,0	2,0	10.040
2.3	Wegrain mit Wildrasenbewuchs (ohne Gehölze)	280	0,2	3,0	1,0	3,0	840
3.1	Acker	169.360	96,0	2,0	1,0	2,0	338.720
8.1.1/ 5.1	Biotopkomplex aus Gebüsch mit überwiegend standorttypischen Gehölzen und Brachen jünger als 5 Jahre (Kraut- und Hochstaudensäume)	1.700	1,0	5,0	1,0	5,0	8.500
	Fläche Teil A	176.360	100,0			Flächenwert	358.100
Ausgleichsfläche "Linzenicher Beritt"							
3.1	Acker	4.743	100,0	2,0	1,0	2,0	9.486
	Fläche "Linzenicher Beritt"	4.743	100,0			Flächenwert	9.486
Ausgleichsfläche "Frentzchesmaar"							
3.1	Acker	45.930	100,0	2,0	1,0	2,0	91.860
	Fläche "Frentzchesmaar"	45.930	100,0			Flächenwert	91.860
Gesamtfläche		227.033				Gesamtflächenwert	459.446

b) ZUSTAND DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES GEMÄSS DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1	2	3a	3b	4	5	6	7
Code	Biotop- und Nutzungstyp	Fläche		Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 4 x Sp 5)	Einzelflächenwert (Sp 3a x Sp 6)
		m ²	%				
Geltungsbereich des B-Planes 62/5 Teil A							
1.4	Sondergebiet Stellplätze: Rasengittersteine (80% des Gebietes)	172.690	97,9				
		138.152	78,3	1,0	1,0	1,0	138.152
1.1	Wegeflächen: offenporiges Pflaster (20% des Gebietes)	34.538	19,6	0,5	1,0	0,5	17.269
5.1/8.1	Randliche Eingrünung Strauchhecke incl. Krautsaum - Standardform, 2,5 m breit	3.670	2,1				
		2.870	1,6				0
5.1/8.1	Strauchhecke incl. Krautsaum - auf Erdwall über Drainage, 3 m breit	800	0,5				0
	Fläche Teil A	176.360	100,0			Flächenwert	155.421
Bilanz Teil A (Flächenwert aus b - Flächenwert aus a)							-202.679
Ausgleichsfläche "Linzenicher Beritt"							
5.1/8.1	Gelenkte natürliche Entwicklung (Brache jünger als 5 Jahre), Strauchhecke incl. Saum	4.743	100,0	6,0	1,0	6,0	28.458
	Fläche privater Bereich	4.743	100,0			Flächenwert	28.458
Bilanz Ausgleichsfläche "Linzenicher Beritt" (Flächenwert aus b - Flächenwert aus a)							18.972
Ausgleichsfläche "Frentzchesmaar"							
6.7/8.1/ 5.1	Laubwald (Aufforstung aus bodenständigen Laubgehölzen) incl. Strauchmantel und Saum	45.930		6,0	1,0	6,0	275.580
	Fläche privater Bereich	45.930	100,0			Flächenwert	275.580
Bilanz Ausgleichsfläche "Frentzchesmaar" (Flächenwert aus b - Flächenwert aus a)							183.720
	Gesamtfläche	227.033	100,0			Gesamtflächenwert in Prozent von a)	459.459 100,0
Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert aus b - Gesamtflächenwert aus a)							13

3.3 Schlußbetrachtung

Der vorliegende B-Plan, Teil A, ist im vorangegangenen Planungsablauf hinsichtlich der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege überprüft, mit den zuständigen Landschaftsbehörden (Kreis Euskirchen - ULB, Bezirksregierung Köln - HLB) abgestimmt und dabei, soweit möglich, optimiert worden.

Darauf aufbauend wurden Maßnahmen zur Randgestaltung bzw. Einbindung des geplanten Sondergebietes konzipiert und in Form von Festsetzungen in den B-Plan integriert.

Im Geltungsbereich des B-Planes kann ein Ausgleich wegen der angestrebten Nutzungsform und den bestehenden Besitzverhältnissen nicht nachgewiesen werden. Weder eine weitere Verringerung des Eingriffs auf Kosten der Flächenausnutzung noch die Ausweisung von geeignete, ausreichend großen Flächen in angrenzender Lage - intensiv landwirtschaftlich genutzte Gebiete - ist möglich.

Der Ausgleich erfolgt daher auf zwei unabhängigen Ausgleichsflächen (Linzenicher Beritt, Frenzchesmaar) südöstlich von Zülpich, die über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Maßnahmenträger rechtlich abgesichert sind. In der parallel zum B-Plan durchgeführten 82. Flächennutzungsplan (FNP) -Änderung werden beide externen Ausgleichsflächen berücksichtigt und entsprechend ihrer Zielsetzung als Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Für die beiden o.g. Flächen wurden Maßnahmen zum Ausgleich von Verlusten der Biotopfunktion unmittelbar sowie Funktionsbeeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes mittelbar (durch die Sekundärwirkungen der landschaftspflegerischen Maßnahmen) formuliert.

Die Bilanzierung von Eingriff und Kompensation erfolgt in Tabelle 1, Teil a und b, auf der Ebene des biotischen Potentials, stellvertretend auch für die abiotischen Potentiale sowie das Orts- und Landschaftsbild. Diese Tabelle belegt für den Geltungsbereich des B-Planes unter Anrechnung der beiden Ausgleichsflächen - angesetzt sind die verfügbaren bzw. benötigten Teilflächen in einer Gesamtgröße von rd. 5 ha - eine volle Kompensationserfüllung.

Abwägungsrelevant für den B-Plan ist, daß alle landschaftspflegerischen Maßnahmen Kosten (in unterschiedlicher Höhe je nach Maßnahmenart) verursachen, zum Teil einer dauerhaften Pflege bedürfen und einzelne Folgewirkungen dieser Maßnahmen (z.B. Schattenwurf, Samenflug, Tiere) von den Betroffenen als lästig empfunden werden können.

Quellenverzeichnis

Bauer G: Ökologischer Beitrag zum Landschaftsplan "Zülpicher Börde - Kreis Euskirchen", Erläuterungsbericht Teil I und Teil II, Aachen 1979

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl.III /FNA 213-1)

Blab, J., Bundesforschungsanstalt für Naturschutz und Landschaftsökologie (Hrsg.): Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere, 4. Auflage, Bonn-Bad Godesberg 1993

Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (Hrsg.): Die naturräumliche Gliederung Deutschlands, Blatt 122/123 Köln-Aachen, Bonn-Bad Godesberg 1978

Bundesforschungsanstalt für Naturschutz und Landschaftspflege (Hrsg.): Vegetationskarte der potentiellen natürlichen Vegetation M. 1:200.000, Blatt Köln, Bonn-Bad Godesberg 1972

Bundesminister für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Hrsg.): Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der zuletzt gültigen Fassung

Deutscher Wetterdienst (Hrsg.): Klima-Atlas von Nordrhein-Westfalen, Offenbach a.M. 1960

Faust, R.: Das Bioklima in Nordrhein-Westfalen, Bad Salzuflen 1979

Foerster, E., Landesanstalt für Ökologie, Landschaftsentwicklung und Forstplanung (LÖLF, Hrsg.): Anlage von Extensivgrünland - Naturschutz praktisch, Merkblätter zum Biotop- und Artenschutz Nr. 87, Recklinghausen 1990

Geologisches Landesamt Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen i.M. 1:50.000, Blatt L 5306 Euskirchen

Geologisches Landesamt Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen i.M. 1:50.000, Blatt L 5304 Zülpich

Geologisches Landesamt Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Karte der Grundwasserlandschaften in NW i.M. 1:500.000, 2. Aufl., Krefeld 1980

Landesanstalt für Ökologie, Landschaftsentwicklung und Forstplanung (LÖLF): Biotopkartierung in NW, Methodik und Arbeitsanleitung, Recklinghausen 1991

Landesregierung NW: Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft - Arbeitshilfe für die Bauleitplanung, Düsseldorf 1996

Mader H.J.: Die Verinselung der Landschaft und die Notwendigkeit von Biotopverbundsystemen, LÖLF-Mitteilungen (4), Recklinghausen 1985

Minister für Umwelt-, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Wassergesetz für das Land NW (Landeswassergesetz -

LWG), Düsseldorf 4. Juli 1979, in der Neufassung der Bekanntmachung vom 9. Juli 1989 und der zuletzt gültigen Fassung

Minister für Umwelt-, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Landschaftsgesetz (LG-NW), in der Neufassung der Bekanntmachung vom 15.8.1994, Düsseldorf

Oberkreisdirektor des Kreises Euskirchen (Hrsg.): Landschaftsplan Schwerfen-Kommern; Textliche Darstellungen und Festsetzungen, Erläuterungsbericht, Entwicklungs- und Festsetzungskarte i.M. 1:10.000, 1985

Oberkreisdirektor des Kreises Euskirchen (Hrsg.): Landschaftsplan Zülpicher Börde, Erläuterungsbericht, Entwicklungs- und Festsetzungskarte i.M. 1:10.000, Grundlagenkarte Ila i.M. 1:10.000, 1991

Oberkreisdirektor des Kreises Euskirchen, Vermessungs- und Katasteramt, mit Genehmigung des Landesvermessungsamtes Nordrhein-Westfalen: Luftbildatlas der Stadt Zülpich i.M. 1:5.000, 1983

Stadtplanung Zimmermann GmbH: Bebauungsplan -(Konzept) Nr. 62/5 „Geich“, Stadt Zülpich i.M. 1:1.000, Köln 1997

Vermessungsbüro Baltes: Lageplan i.M. 1:100, Euskirchen 1998

ANHANG

Gehölzlisten

Hinweise zu den festgesetzten Gehölzpflanzungen und zur Anwendung der Gehölzlisten:

Bei den einreihigen Rahmenpflanzungen sind mindestens 7 verschiedene Gehölzarten der jeweiligen Gehölzliste zu verwenden und in Gruppen zu 3-5 je Art zu pflanzen, dabei darf keine einen Anteil von 20 % der zu pflanzenden Gehölze überschreiten.

Bei der Anlage des Strauchmantels gilt - vorbehaltlich der Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde - das Gleiche, auch hier sind artenreiche Bestände das Ziel der Maßnahme, bei der Aufforstung sind die Gehölzarten in größerer Anzahl gruppenweise zusammenzustellen.

Gehölzliste 1 (bodenständige Sträucher)

Qualität: v. Str., H 60-100 cm

Pflanzabstand in der Reihe: 80 cm

Arten: Kornelkirsche (*Cornus mas*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Salweide (*Salix caprea*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Feldahorn (*Acer campestre*).

Gehölzliste 2 (bodenständige flachwurzelnende Sträucher)

Qualität: v. Str., H 60-100 cm

Pflanzabstand in der Reihe: 80 cm

Arten: Gemeine Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Salweide (*Salix caprea*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*).

Gehölzliste 3 (bodenständige Bäume und Sträucher)

Qualität: 3 j. v. Sämlinge H 80-100 cm bzw. v. Str., H 60-100 cm

Pflanzabstand Strauchmantel: 1x1 m

Pflanzabstand Aufforstung: 0,8x2 m

Arten Strauchmantel: Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Salweide (*Salix caprea*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*).

Arten Aufforstung: Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Feldahorn (*Acer campestre*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*).