



Stadt Zülpich

9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bereich Wohngebiet „Zülpicher Seegärten“

Begründung

+ Umweltbericht

gehört zur Verfügung

vom 18.07.2008

35.2.M-48-60/08

Bezirksregierung Köln

Im Auftrag



Kusell

Bearbeitung:



Im Auftrag:

Stadterwicklungsgesellschaft Zülpich mbH & Co. KG

SE ZÜLPICH



Inhalt der 9. Änderung des Flächennutzungsplans Stadt Zülpich

- Planzeichnung, M. 1 : 10.000
- Begründung

Im Auftrag von:

SEZ
Stadtentwicklungsgesellschaft Zülpich mbH & Co.KG

Bearbeitung:

- ph - planungsgruppe hardtberg GmbH
Meckenheimer Allee 124
53115 Bonn

www.planungsgruppe-hardtberg.de

im Mai 2008

Inhalt

	Seite
1. Ziel und Zweck der Planung	4
2. Rahmenbedingungen	4
2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topografie	
4	
2.2 Vorhandene Flächennutzung /Städtebauliche Situation	
4	
2.3 Regionalplan	5
2.4 Flächennutzungsplan	5
2.5 Landschaft-/ Naturschutz	
5	
3. Inhalt der 9. Änderung des Flächennutzungsplans	
5	
4. Umweltbericht	5
4.1 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	5
4.2 Beschreibung des Vorhabens	8
4.3 Für den Flächennutzungsplan bedeutsame Ziele des Umwelt-	
9	
schutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und Art der	
Berücksichtigung	
4.4 Die Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vor-	
9	
habens	
4.5 Zusammenfassende Bewertung	
10	
4.6 Auswirkungen des Vorhabens	
10	

1. Ziel und Zweck der Planung

Der neu aufgestellte Flächennutzungsplan der Stadt Zülpich wurde Anfang 2005 vom RP Köln genehmigt. Hierbei wurden in der Kernstadt Zülpich die nördlich an die B 56 anschließenden geplanten Wohnbauflächen wegen der Feldhamstervorkommen **von der Genehmigung ausgenommen.**

Da im gesamten FNP-Neuaufstellungsverfahren die Ausweisung dieser Wohnbauflächen - mit Ausnahme der am Ende des Verfahrens aufgetretenen Artenschutzproblematik - insgesamt unstrittig war, wurde eine Genehmigung der Wohnbauflächen in Aussicht gestellt, wenn der Planung keine artenschutzrechtlichen Belange mehr entgegen stehen.

Die artenschutzrechtliche Befreiung gem. § 62 BNatSchG ist für das nördlich an die Bundesstraße B 56 angrenzende Wohngebiet inzwischen durch die Untere Landschaftsbehörde Kreis Euskirchen erteilt worden unter der Bedingung der Beachtung verschiedener Auflagen. Diese werden von der Stadt Zülpich erfüllt.

Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplans und der parallel dazu laufenden Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 11/52 „Zülpicher Seegärten“ beabsichtigt die Stadt Zülpich nun, mit dem ca. 9 ha großen Wohngebiet die erste Realisierungsstufe der geplanten Stadterweiterung Richtung Wassersportsee vorzunehmen.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topografie

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches der FNP-Änderung beträgt ca. 9,0 ha. Das Gelände weist keine merklichen Höhenunterschiede auf.

2.2 Vorhandene Flächennutzung / Städtebauliche Situation

Das Plangebiet wird größtenteils von intensiv bewirtschafteten Ackerflächen eingenommen. Die landwirtschaftliche Fläche des Plangebietes hat heute ökologisch eine geringe Bedeutung.

Nordwestlich an das Plangebiet schließt die bebaute Ortslage von Zülpich mit einer Einfamilienhausbebauung an.

2.3 Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung liegt im Allgemeinen Siedlungsbereich „Zülpich / Hoven“.

Gemäß § 32 LPlG hat die Stadt Zülpich bei Beginn ihrer Arbeiten zur Änderung eines Flächennutzungsplanes unter allgemeiner Angabe ihrer Absichten bei der Bezirksplanungsbehörde anzufragen, ob ihre Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist. Die Anpassungsbestätigung für die 9. FNP-Änderung wurde am 08.03.2006 durch die Bezirksregierung erteilt.

2.4 Flächennutzungsplan

Der Bereich der 9. FNP-Änderung ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Zülpich von der Genehmigung ausgenommen.

2.5 Landschafts-/ Naturschutz

Die Flächen des Bebauungsplanes liegen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Von der Planung sind keine geschützten Biotopie gem. § 62 LG NW betroffen.

3. Inhalt der 9. Änderung des Flächennutzungsplans

Die parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans laufende 9. Änderung des Flächennutzungsplans sieht für den Bereich des Bebauungsplans folgende Darstellungen vor:

- Wohnbaufläche
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage/ Ausgleichsfläche“ für den Randbereich der B 56
- Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“

4. Umweltbericht

4.1 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Gliederung folgt im Wesentlichen der Anlage 2 § 13 a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB.

Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung haben sich im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in gemeinsamen Schreiben zum Flächennutzungsplan und Bebauungsplan geäußert. Im folgenden werden

die für die Flächennutzungsplanebene infrage kommenden Inhalte näher dargestellt.

<p>Geologischer Dienst NRW 13.12.2007</p>	<p>a) Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T, d.h. Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R und S sowie Gebiete relativ flachgründiger Sedimentbecken.</p> <p>b) Weiterhin werden folgende Informationen auch im Hinblick auf den Umweltbericht gegeben:</p> <p>Im Plangebiet sind besonders schutzwürdige Böden der Schutzstufe 3 aufgrund ihrer Bodenfruchtbarkeit sowie ihre Regelungs- und Pufferfunktion betroffen.</p> <p>Das Plangebiet liegt in der geplanten Trinkwasserschutzzone III B. "Zülpich-Oberelvenich".</p> <p>Weiterhin sei zu prüfen ob nach Abschluss der Sumpfungmaßnahmen mit einem Grundwasserwiederanstieg zu rechnen sei.</p>	<p>a) Die Informationen werden zur Kenntnis genommen. Sie haben keine Relevanz für den Flächennutzungsplan.</p> <p>b)</p> <p>Die Schutzwürdigkeit der Böden aufgrund ihrer Fruchtbarkeit in Zülpich ist bekannt und wurde in die Abwägung bereits miteinbezogen. Dies betrifft jedoch die gesamte Umgebung der Kernstadt Zülpich.</p> <p>Die geplante Trinkwasserschutzzone liegt nach Auskunft der UWB vom 07.02.08 außerhalb des Plangebietes.</p> <p>Zum Grundwasserwiederanstieg wurde die zuständige RWE Power AG beteiligt. Das Plangebiet bleibt von den Sumpfungmaßnahmen, soweit normale Wohnungsbaumaßnahmen (Kellertiefe < 3m) betroffen sind, unbeeinflusst.</p>
<p>Kreisverbandnatur- und Umweltschutz e V Euskirchen 16.01.2008</p>	<p>Anregungen zu Bewertungen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes.</p>	<p>Betrifft nicht den Flächennutzungsplan.</p>
<p>Erftverband 03.01.2008</p>	<p>a) Im Plangebiet befindet sich eine Grundwassermessstelle, die in ihrem Bestand und ihrer Zugänglichkeit zu berücksichtigen ist.</p> <p>b) Anregungen zur entwässerungstechnischen</p>	<p>a) Dies betrifft nicht den Flächennutzungsplan.</p> <p>b) Dies betrifft nicht den Flächennutzungsplan.</p>

	Erschließung, insbesondere zur Nutzung des Regenwassers.	
Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie 07.12.2007	Es wird empfohlen, einen Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen, dass das "Plangebiet im Bereich braunkohlenbedingter, großflächiger Grundwasserbeeinflussung liegt." Es wird angeregt, die Bergwerksgesellschaft, RWE Power AG in Köln am weiteren Bauleitplanverfahren zu beteiligen.	Gemäß Abstimmung mit RWE Power AG, Köln, ist ein solcher Hinweis nicht notwendig, weil die Grundwasserverhältnisse unproblematisch und stabil sind.
Straßen NRW, Regionalniederlassung Viller-Eifel 07.12.2007	Es wird darauf hingewiesen, dass die Straßenbauverwaltung nicht prüft, ob Schutzmaßnahmen gegen den Lärm durch Verkehr auf der B 56 erforderlich sind.	Die Problematik ist im Flächennutzungsplan erkannt. Sie wird im Bebauungsplan gelöst.
Kreis Euskirchen 16.01.2008	<u>Untere Wasserbehörde</u> Es werden Bedenken erhoben, da die Planung der Entwässerung noch nicht vorliegt. <u>Untere Bodenschutzbehörde</u> Aus Sicht der Altlastenproblematik bestehen keine Bedenken. Die Lage des Plangebietes auf besonders schutzwürdigen Böden muss bei der Erstellung des Umweltberichtes bzw. des Landschaftspflegerischen Begleitplanes Berücksichtigung finden.	<u>Untere Wasserbehörde</u> Dies betrifft nicht den Flächennutzungsplan. <u>Untere Bodenschutzbehörde</u> Der Hinweis ist auf der Ebene des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. <u>Untere Landschaftsbehörde</u> a) Die Hamsterpopulation war der ausschlaggebende Grund dafür, dass

	<p><u>Untere Landschaftsbehörde</u></p> <p>a) Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Entwicklung des Bebauungsplanes. "Im Vorfeld der Planung hat eine umfangreiche Abstimmung zur Umsiedlung der Population der Feldhamster in diesem Bereich stattgefunden. Die Befreiung nach § 62 von den Verboten nach § 42 Bundesnaturschutzgesetz wurde ... in Aussicht gestellt, sofern die dargelegten Auflagen entsprechend erfüllt sind."</p> <p>b) Es werden weiterhin Anregungen zum LPB gegeben.</p> <p><u>Träger der Landschaftsplanung</u> Der Planung wird nicht grundsätzlich widersprochen</p>	<p>die Fläche im Genehmigungsverfahren des neuen Flächennutzungsplanes der Gesamtstadt Zülpich von der Genehmigung (i. J. 2005) ausgenommen worden ist. Die Auflagen werden erfüllt. Dazu haben entsprechende Abstimmungen zwischen der Stadt und der ULB stattgefunden.</p> <p>b) Dies betrifft nicht den Flächennutzungsplan.</p> <p><u>Träger der Landschaftsplanung</u> Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Bezirksregierung Köln Höhere Landschaftsbehörde 16.01.2008</p>	<p>In den weiteren Verfahrensschritten zur Flächennutzungsplan/ Bauleitplanung sind bis zur Offenlage folgende Punkte zu ergänzen:</p> <p>Das noch vorhandene Kompensationsdefizit ist zu reduzieren. Die vom Kreis zur artenschutzrechtlichen Befreiung aufgeführten Auflagen sind umzusetzen. Die vertraglichen Vereinbarungen sind vorzulegen. Dies betrifft Verträge zum Hamsterschutz und die Durchführung des Monitoring.</p>	<p>Die angesprochenen Punkte betreffen nicht den Flächennutzungsplan sondern den Bebauungsplan.</p>

4.2 Beschreibung des Vorhabens

4.2.1 Inhalte und Ziele

Neues Einfamilienhausgebiet mit mittlerer Verdichtung für landschaftsbezogenes, individuelles Wohnen.

Von der Planung sind keine geschützten Biotopie gem. § 62 LG NW betroffen.

Es drängt sich keine höhere Untersuchungstiefe für bestimmte ökologisch-landschaftliche Schutzgüter auf, die über den Standard eines qualifizierten Landschaftspflegerischen Fachbeitrages hinausgeht. Sie werden auch von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange nicht angeregt.

4.2.2 Standort

Südöstlicher Ortsrand von Zülpich Kernstadt.

4.2.3 Art und Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

Es handelt sich um ein ca. 9 ha großes Wohngebiet mit ca. 120 Baugrundstücken mit einer versiegelten Fläche von ca. 20.000 m² sowie ca. 14.000 m² versiegelten Erschließungsflächen.

4.3 Für den Flächennutzungsplan bedeutsame Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und Art der Berücksichtigung

Insbes. § 1 (5) und (6) BauGB:

Der Flächennutzungsplan soll die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung berücksichtigen, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die dazu beiträgt, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Diese Ziele werden z.T. durch die Fachgesetze des Landes NRW ergänzt und konkretisiert.

4.4 Die Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Tiere: Aufgrund der intensiv genutzten Ackerflächen des Plangebietes wie auch im näheren und weiteren Umfeld ist das Vorkommen von Tieren gering. Eine frühere Hamsterpopulation wurde umgesiedelt. Insgesamt sehr geringe Bedeutung.

Pflanzen: s.o. intensiv genutzten Ackerflächen.

Insgesamt sehr geringe Bedeutung.

Boden: Braunerden über Löss. Hohe Fruchtbarkeit, Bodenschutzstufe 3.
Insgesamt große Bedeutung für die Landwirtschaft.

Wasser: Keine Wasservorkommen, sehr geringe Versickerung. Keine besondere Empfindlichkeit.
Insgesamt keine Bedeutung.

Luft: Insgesamt keine Belastungen.
Gute Durchlüftung aufgrund der freien Lage am Eifelnordrand. Keine besondere Empfindlichkeit.
Insgesamt keine Bedeutung.

Klima: Mild, subatlantisch, Niederschläge 700 mm, unempfindlich.
Insgesamt keine Bedeutung.

Landschaft: Lage im Außenbereich am Rande der Kernstadt von Zülpich. Merkliche Verschiebung des Ortsrandes in die freie Landschaft. Wegen des leicht bewegten Reliefs und geringer höherer Vegetation in der näheren Umgebung beträchtliche visuelle Fernwirkung. Erholungsfunktion der Landschaft und kulturhistorische Bedeutung des Plangebietes sind heute gering. Die Funktion als Ergänzung des benachbarten, bestehenden Wohngebietes in Bezug auf die wohnungsnaher Erholung wird nur unwesentlich verändert, da die Wirtschaftswege erhalten bleiben.
Mittlere Bedeutung.

Biologische Vielfalt: gering, Ackerfläche.
Insgesamt geringe Bedeutung. Eingriff in Natur und Landschaft ist durch Aufwertungsmaßnahmen ausgleichbar. Näheres wird im Landschaftspflegerischen Beitrag zum Bebauungsplan ermittelt.

Schutzgebiete: NSG, Geschützte Landschaftsbestandteile, FFH, Geschützte Biotope gem. § 20 BNatSchG und Landschaftsschutzgebiete sind nicht vorhanden.

Sonstige Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

Das mehrere 100 m entfernt gelegene, geplante Wasserschutzgebiet mit der Schutzzone III wird nicht betroffen.

4.5 Zusammenfassende Bewertung

Das Gebiet ist einschließlich seiner Umgebung im Norden, Osten und Süden durch die ackerbauliche Nutzung bestimmt, die durch die Bebauung entfallen wird.

Insgesamt hat es - nach der erfolgreichen Umsiedlung einer Feldhamsterpopulation - eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, jedoch aufgrund der Bodenfruchtbarkeit eine hohe Bedeutung für die Landwirtschaft.

Die Erholungsfunktion beschränkt sich heute im Wesentlichen auf die Funktion für die benachbarten Wohngebiete.

Sichtbezüge in die nähere Umgebung sind aufgrund von Topografie und Bewuchs weiträumig, betreffen jedoch keine Bereiche mit dichter Besiedlung oder besonderer Empfindlichkeit in Bezug auf Baugebiete in der Landschaft.

Das Gebiet gliedert sich teilweise an die bestehende Bebauung an und wird in absehbarer Zeit eingegrünt sein.

Aufgrund der Anbindung von der B 56 aus wird die Verkehrsbelastung im benachbarten Wohngebiet nicht ansteigen. Die Belastung der B 56 wird allerdings zunehmen.

Veränderungen der Luft, des Klimas und im Wasserhaushalt sind überhaupt nicht oder nur in geringem Umfang bzw. im näheren Umfeld des Gebietes zu erwarten.

4.6 Auswirkungen des Vorhabens

Die Auswirkungen auf den Menschen sind gering.

Der Eingriff in die Umwelt kann durch ökologische Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet teilweise ausgeglichen werden, darüber hinaus durch umfangreiche externe Maßnahmen, so dass voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben.

Die Eingriffe in das Landschaftsbild sind merkbar und dauerhaft, jedoch nicht schwerwiegend.

In den Punkten „Wasser, Grundwasser, Immissionen, Klima u.ä.“ sind nur geringfügige Auswirkungen zu erwarten.

Kulturwerte sind nicht betroffen. Sachwerte nur in Bezug auf ein obsoletes Rückhaltebecken.

Wichtigster und dauerhafter Verlust ist der Verlust hochwertiger landwirtschaftlicher Böden.

- ph - planungsgruppe hardtberg GmbH
2008

Bonn, im Mai



geprüft
Zülpich, den 20. 06. 08
J. A. Gebel