

Begründung zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zülpich „Hotelstandort am See“

In seiner Sitzung am 07.07.2010 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Zülpich den Aufstellungsbeschluss zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans „Hotelstandort am See“ gefasst.

Mit dieser Bauleitplanung soll die Realisierung einer Hotel- und Wellnessanlage am Süd-Westufer des Sees sowie als Alternative die Ansiedlung von Ferienhäusern angrenzend an das zur Landesgartenschau geplante Gartenband planungsrechtlich abgesichert werden.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist am Nord-Westufer des Sees (Stadtseite) im Bereich der geplanten Römerachse das Sondergebiet 1.1 „Hotel/Gastronomie/Wellness“ dargestellt.

Durch die Durchführung der Landesgartenschau 2014 in Zülpich hat sich in der Zwischenzeit das Süd-Westufer des Sees mit den geplanten Attraktionen Seebühne, Gartenband, Wasserspielplatz und weitere Einrichtungen für sportliche Aktivitäten etc.. nicht zuletzt wegen der unmittelbaren Lage am See als der bessere Standort für eine Hotel/Wellnessnutzung herauskristallisiert.

Nach Rücksprache mit der Bezirksregierung/Abteilung Landesplanung ist der geplante Hotelstandort planungsrechtlich durch das in diesem Bereich im Flächennutzungsplan dargestellte Sondergebiet 1.2 „Landschafts- und wassergebundene Freizeit, Erholung und sportliche Nutzung“ aber nicht abgesichert.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst zwei Teilbereiche, zum einen den Hotelstandort im rechtsgültigen Flächennutzungsplan am Nord-Westufer (Stadtseite) des Sees im Bereich der geplanten Römerachse und zum anderen den neu vorgesehenen Standort am Süd-Westufer des Sees.

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Anlage zu entnehmen.

Der **Regionalplan des Bezirks Köln/Teilabschnitt – Region Aachen** stellt in der zeichnerischen Darstellung für den gesamten Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung einen „Freiraumbereich für zweckgebundene Nutzungen“ dar und zwar mit der Zweckbindung „Freizeiteinrichtungen“.

Im **Landschaftsplan** des Kreises Euskirchen für das Gebiet der Stadt Zülpich ist der neu vorgesehene Standort zum Teil (in Seenähe) als Landschaftsschutzgebiet mit der Bezeichnung 2.2-5 „Zülpicher See“ ausgewiesen.

Durch die 14. Änderung des Flächennutzungsplans wird der bisherige Standort am Nord-Westufer (SO 1.1 Hotel/Gastronomie/Wellness) ersatzlos gestrichen. Die stadtseitig angrenzende Wohnbaufläche W 1.9 wird geringfügig abgerundet und an die Abschlusskante der benachbarten Wohnbaufläche W 1.10 angepasst.

Im Bereich des neu geplanten Hotelstandortes am Süd-Westufer stellt der rechtsgültige FNP das Sondergebiet SO 1.2 „landschafts- und wassergebundene Freizeit Erholung und sportliche Nutzung GFZ max. 0.4 dar. Dieses Sondergebiet bleibt im Bereich beiderseits der vorhandenen Straße am Wassersportsee bestehen.

Der Bereich der geplanten Hotel- und Wellnessanlage in Richtung See wird einschließlich der im Rahmen der Landesgartenschau geplanten Gebäude und Einrichtungen am Seeufer (Seebühne, Gebäude für Gastronomie und Vereinsnutzungen) als **Sondergebiet 1.1 mit folgender Zweckbestimmung dargestellt: „Hotel, Gastronomie, Ferienhäuser, landschafts- und wassergebundene Freizeit, Erholung und sportliche Nutzungen GRZ max. 0,4“.**

Neben dem möglichen Standort für eine Hotel- und Wellnessanlage soll alternativ die Ansiedlung einer Ferienhausbebauung planungsrechtlich ermöglicht werden.

Zur Begründung gehören außerdem der Umweltbericht und die artenschutzrechtliche Prüfung, die durch das Kölner Büro für Faunistik für die 14. FNP-Änderung, die 12. FNP-Änderung und die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/16 a erstellt wurden.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass von dem Vorhaben keine oder nur sehr geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter ausgehen. Die Eingriffsbilanzierung hat auf der Grundlage der relativ hohen Versiegelung im derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11/16 a und der freiraumplanerischen Maßnahmen für die Landesgartenschau 2014 eine Überkompensation in der Größenordnung von ca. 211.400 Punkten ergeben.

Aus der vorliegenden artenschutzrechtlichen Betrachtung geht hervor, dass das Vorhaben als zulässiger Eingriff einzustufen ist und im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 2, 3 BNatSchG keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG eintreten, da die ökologischen Funktionen von Fortpflanzungsstätten der betroffenen Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Auch erhebliche Störwirkungen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können für alle im Wirkraum des Vorhabens beschriebenen Arten ausgeschlossen werden. Da eine artenschutzrechtliche Betroffenheit planungsrelevanter Arten auszuschließen ist, bedarf das Vorhaben keiner Prüfung der Ausnahmetatbestände nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.

Als Ergebnis der ASP stellt die Situation des Pirols einen Sonderfall dar. Die seltene Vogelart nutzt den süd-westlichen Uferbereich mit den dort vorhandenen Pappeln als Brutlebensraum. Aufgrund der Altersstruktur der Pappeln ist mit einem Verlust des Großteils der Bäume in den nächsten 10 Jahren zu rechnen. Damit verliert der Pirol nutzbaren Lebensraum auch ohne direkten Zusammenhang mit den baulichen Auswirkungen des Bebauungsplans.

Zur Verbesserung der Lebensraumsituation wird das Forstamt mit Unterstützung der Stadt Zülpich den größtmöglichen Erhalt von Pappeln anstreben, soweit mit der Verkehrssicherungspflicht vereinbar, und im Rahmen des geplanten Waldumbaus eine Beimischung von Schwarzpappeln einbringen. Hierdurch wird perspektivisch eine Verbesserung der Lebensraumsituation für den Pirol erreicht.

Die Bedenken der Unteren Landschaftsbehörde bzgl. des Brutstandortes des Pirols konnten durch die Festlegung der o. g. sowie weiterer Vermeidungs- Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zur langfristigen Sicherung des Lebensraums ausgeräumt werden. Die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen wurden als Hinweise in den Bebauungsplan integriert.

Die Untere Landschaftsbehörde hat auf Drängen des Landschaftsbeirates nachträglich (nach Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/1 a) das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW zum Thema „Artenschutz für den Pirol“ beteiligt.

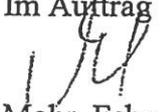
In seiner Stellungnahme vom 22.12.2011 (siehe Anlage) stellt das Amt im Gegensatz zum Artenschutzgutachter (Kölner Büro für Faunistik) eine artenschutzrechtliche Betroffenheit für die planungsrelevante Vogelart Pirol fest und hält die vom Gutachter festgesetzten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen für nicht ausreichend, den Verlust von zwei bis drei Brutpaaren zu verhindern.

Der Eingriff durch den Betrieb der LAGA 2014 ist für den Pirol nach Meinung des LANUV am Wassersportsee nicht ausgleichbar und muss daher an anderer Stelle im Kreisgebiet Euskirchen durch entsprechende Maßnahmen kompensiert werden. Pro Pirolpaar sind mindestens 1,5 ha bestehender Auenwälder bei Erhöhung der Umtriebszeiten durch Auslichten und Durchforsten als Lebensraum für den Pirol zu optimieren.

Alternativ dazu hat die Untere Landschaftsbehörde mangels geeigneter Bestandsauenwälder vorgeschlagen, dass stattdessen auf mehreren Flächen in der Rotbachaue im Stadtgebiet Zülpich Aufforstungsmaßnahmen (Schwarzpappel, Eiche und Esche) durchgeführt werden in einer Größenordnung von insgesamt ca. 2,5 ha.

Die o.g. nachträgliche Ausgleichsforderungen beziehen sich nicht auf die 14. FNP-Änderung beziehen, sondern eigentlich auf den bereits als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 11/16 a 1. Änderung. Davon unabhängig wird die von der LANUV unterstellte Beeinträchtigung von 2-3 Brutpaaren und damit auch die Größenordnung der vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen in Frage gestellt, da sich heute lediglich ein Brutpaar im Bereich des zukünftigen Seeparks befindet. Gleichwohl werden in Abstimmung mit ULB und Landesbetrieb Wald und Holz geeignete externe Ausgleichsmaßnahmen in angemessenem Umfang durchgeführt.

Im Auftrag


Mohr, Febr. 2012