

Begründung der 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zülpich „Kirchengebäude Haus Bollheim“

Die 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zülpich wurde bereits in der Ratssitzung am 17.12.2013 beschlossen und sollte die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Kirchengebäudes der Christengemeinschaft KdöR Gemeinde Voreifel im Bereich von Haus Bollheim liefern.

Als Standort war der Bereich des ehemaligen Wassergrabens nördlich der Anlage Bollheim vorgesehen.

Mit Bescheid vom 12.05.2014 hat die Bezirksregierung die von der Verwaltung beantragte Genehmigung der 18. FNP – Änderung versagt. Begründet wurde die Versagung in erster Linie mit dem Eingriff in den Denkmalwert der Gesamtanlage Haus Bollheim.

In der Folgezeit hat die Christengemeinschaft nach einem alternativen Standort im Bereich von Haus Bollheim gesucht und ist im Bereich des Teiches, gelegen im Zugangsbereich süd-westlich der Anlage fündig geworden (siehe Lageplan).

Mit diesem neuen Standort ist ein neues Verfahren zur Durchführung der 18. FNP-Änderung eingeleitet worden.

Der Standort ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt und befindet sich damit im Außenbereich.

Zur eindeutigen Bestimmung der Art der baulichen Nutzung wird am vorgesehenen Standort der Kapelle das Planzeichen gemäß Nr. 4.1 der Planzeichenverordnung für Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie zusätzlich eine ergänzende Darstellung der maximal überbaubaren Grundstücksfläche in die FNP-Planzeichnung eingefügt. Die für das Kirchengebäude vorgesehene Grundfläche beträgt 195 qm; für eine Außenterrasse werden zusätzlich ca. 90 qm benötigt, so dass die maximal zulässige Grundfläche insgesamt 300 qm beträgt (siehe Anlage).

Andere Neuansiedlungen, die nicht zur o. g. Kategorie Kirchengebäude gehören, können damit verhindert werden, so dass nicht die Gefahr der Entstehung eines neuen Baugebietes an diesem empfindlichen Standort in der Rotbachaue besteht.

Das nördlich angrenzende Naturschutzgebiet N 2.1-4 ist von der FNP-Änderung nicht betroffen.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist im Landschaftsplan des Kreises Euskirchen für die Stadt Zülpich als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Die Baugenehmigung ist daher abhängig von der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde (Befreiung mit Erteilung von Auflagen).

Das Plangebiet liegt außerhalb des nördlich angrenzenden Überschwemmungsgebietes des Rotbaches.

Der neue Standort wurde frühzeitig insbesondere mit der Denkmalpflege (Rheinisches Amt für Denkmalpflege/Dr. Stürmer) und auch mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt mit dem Ergebnis, dass bei Erfüllung bestimmter Auflagen von beiden Fachbehörden keine grundsätzlichen Bedenken mehr erhoben werden.

Bereits im Vorfeld des FNP-Änderungsverfahrens hat der Vorhabenträger eine Artenschutzprüfung erstellen lassen und diese mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Von deren Seite bestehen bei Beachtung bzw. fachgerechter Durchführung der in der ASP genannten Vermeidungsmaßnahmen bzw. Durchführung der noch vorgesehenen Untersuchungen (Baumhöhlenkontrolle, Amphibienerfassung) keine Bedenken gegen das Vorhaben, wenn mit dem Bauantrag eine Bilanzierung vorgelegt wird und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen abgestimmt werden.

In der im Umweltbericht enthaltenen Eingriffs/Ausgleichbilanzierung ist ein Biotopwertdefizit von 1410 Punkten ermittelt worden; die Kompensation erfolgt extern im Umfeld des Hauses Bollheim.

Die vom Vorhabenträger vorgeschlagenen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen werden von der UNB akzeptiert (siehe Seite 12 im Umweltbericht Maßnahmen Nr. 1 und 2: Ersatz von Hybrid - durch Schwarzpappeln und Wiederherstellung und Ergänzung einer Eichenallee) und im Rahmen der Erteilung der Baugenehmigung vom Vorhabenträger in Abstimmung mit der UNB umgesetzt.

Mit Bescheid vom 23.01.2017 hat die Bezirksregierung bestätigt, dass aus landesplanerischer und städtebaulicher Sicht keine Bedenken gegen die 18. Flächennutzungsplanänderung bestehen.

Die Bezirksregierung Köln hat mit Verfügung vom 16.11. 2017 gemäß § 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl I. Seite 3634) die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zülpich in Oberelvenich „Kirchengebäude Haus Bollheim“ genehmigt. Die Genehmigungsverfügung (Az.: 35.2.11-48-77/17) hat folgenden Wortlaut:

Genehmigung durch die Bezirksregierung

Die Bezirksregierung hat die 18. FNP-Änderung mit Bescheid vom 16.11.2017 genehmigt mit folgenden Auflagen:

Die zeichnerische und textliche Darstellung der Anlage zur Planzeichnung der 18. FNP-Änderung „maximal überbaubare Grundfläche 300 m²“ ist durch Aufnahme in Plan und Planzeichnung zu ersetzen.

Der Geltungsbereich der Planänderung ist entsprechend zu ergänzen.

Die Planzeichenerklärung ist um die nachrichtlichen Übernahmen im Plan vollständig zu ergänzen.

Die Überschrift „Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 u. Abs. 4 BauGB mit der Zweckbestimmung ist aus der Planzeichenerklärung zu streichen.

Die o.g. Änderungen sind in der Planzeichnung rot markiert.

Im Auftrag

gez. R. Mohr
Team 404

gehört zur Verfügung

vom 16. 11. 2017

Az.: 35.2.11-48-78117

Bezirksregierung Köln

Im Auftrag

16.04.2018 F

