

Begründung zur 34. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zülpich „Siechhaus“

| | | |
|-----|---|---|
| 1.0 | Räumlicher Geltungsbereich | 2 |
| 2.0 | Anlass und Ziel der Planung/Aufstellungsverfahren | 2 |
| 3.0 | Übergeordnete Planungen | 2 |
| 4.0 | Inhalt der 33. Flächennutzungsplanänderung | 2 |
| 5.0 | Naturschutzrechtliche Belange | 3 |
| 6.0 | Standortalternativen | 3 |
| 7.0 | Auswirkungen der Planänderung | 4 |

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine ca. 3.500 qm große Fläche, die im Flächennutzungsplan derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist (Grün- u. Kulturland) und die in eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft, Gastronomie, Hofladen und Veranstaltungen“ geändert werden soll.

2.0 Anlass und Ziel der Planung

Durch die 34. Änderung des Flächennutzungsplans soll über die bestehenden Nutzungen hinaus (Hofverkauf und Gastronomie) die Nutzung des bestehenden Hofes und der angrenzenden Scheune als Veranstaltungsstätte im Außenbereich ermöglicht werden.

3.0 Übergeordnete Planungen

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (GEP Region Aachen), aus dem Jahr 2003 stellt für den Bereich einen Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar mit der Überlagerung Grundwasser- und Gewässerschutz.

Eine Voranfrage bei der Landesplanung der Bezirksregierung hat ergeben, dass aus landesplanerischer Sicht eine Anpassung nach §34 LPlG NRW vorstellbar ist.

4.0 Inhalt der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine ca. 3.500 qm große Fläche, die im Flächennutzungsplan derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist (Außenbereich gem. § 35 BauGB) und die in eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft, Gastronomie, Hofladen und Veranstaltungen“ geändert werden soll, um die planungsrechtlichen

Voraussetzungen zur Nutzung des bestehenden Hofes und seiner möglichen baulichen Erweiterungen als Veranstaltungsstätte im Außenbereich zu schaffen.

Die bebaute Fläche mit Cafe, Gastraum, Hofladen, Spieker, Häuschen und neuer Siechhaus Scheune beläuft sich auf ca. 1.150 qm ohne befestigte Außenflächen. Zum Sondergebiet gehört auch ein ca. 500 qm großer Parkplatz entlang der Zufahrt zur Scheune. Die maximal zulässige bebaubare Grundfläche wird daher auf 1.500 qm begrenzt.

Das Konzept des Siechhaus besteht darin, eine Verbindung von unterschiedlichen regionalen Aktivitäten in der ländlichen Wirtschaft zu schaffen, welche sich auf Tourismus, Historie, Informationen über regionale land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftungsmethoden, ökologische Aufwertung der Landschaft und Entwicklung kultureller Angebote erstreckt. In der Siechhaus - Scheune sollen Veranstaltungen mit dem Fokus auf landwirtschaftliche Nutzung und Vermarktung stattfinden. Auf die zur Begründung gehörende Konzeptidee der Siechhaus - Scheune wird verwiesen.

5.0 Naturschutzrechtliche Belange

Da es sich hier nur um eine Umnutzung der bereits bestehenden Siechhaus - Scheune handelt, und keine zusätzliche Bebauung vorgesehen ist, ist eine Artenschutzprüfung nicht erforderlich. Der Umweltbericht wird zur Offenlage erstellt.

6.0 Standortalternativen

Der Standort Siechhaus soll mit seinen Nutzungen Hofverkauf und Gastronomie erhalten bleiben und in Zukunft zusätzlich auch als Veranstaltungsort dienen.

7.0 Auswirkungen der Planänderung

Durch die Flächennutzungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft, Gastronomie, Hofladen und Veranstaltungen“ geschaffen.

Zülpich, 17.11.2021

Team 401