

Abwägungstabelle Stand: 21.02.2022

Verfahrensart: Flächennutzungsplan
 Verfahrenname: 34. Änderung Flächennutzungsplan (Siechhaus)
 Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §3 (1) und §4 (1) BauGB
 Zeitraum: 17.01.2022 - 17.02.2022

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1.	Bezirksregierung Arnsberg - Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW	<p>Der o. a. Planungsbereich liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Marie" im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln. Der Planungsbereich ist nach den hier vorliegenden Unterlagen (Differenzenpläne mit Stand: 01.10.2018 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - Az.: 61.42.63 -2000-1 -) von durch Sümpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Für die Stellungnahme wurden folgende Grundwasserleiter (nach Einteilung von Schneider & Thiele, 1965) betrachtet: Oberes Stockwerk, 9B, 8, 7, 6D, 6B, 2 - 5, 09, 07 Kölner Scholle, 05 Kölner Scholle.</p> <p>Folgendes sollte berücksichtigt werden: Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.</p> <p>Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten</p>	<p>Bzgl. der bergbaubedingten Bewegungen des Grundwasserspiegels und der damit verbundenen möglichen Bodenbewegungen erfolgt ein Hinweis in der Flächennutzungsplanänderung</p>	kein Beschluss erforderlich

		<p>geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.</p> <p>Es wird empfohlen, zu zukünftigen Planungen, sowie zu Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen eine Anfrage an die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband, Am Erftverband 6 in 50126 Bergheim, zu stellen.</p> <p>Bearbeitungshinweis:</p> <p>Diese Stellungnahme wurde bezüglich der bergbaulichen Verhältnisse auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrundeliegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Die fortschreitende Auswertung und Überprüfung der vorhandenen Unterlagen sowie neue Erkenntnisse können zur Folge haben, dass es im Zeitverlauf zu abweichenden Informationsgrundlagen auch in Bezug auf den hier geprüften Vorhabens- oder Planbereich kommt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann insoweit nicht übernommen werden. Soweit Sie als berechnete öffentliche Stelle Zugang zur Behördenversion des Fachinformationssystems "Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW" (FIS GDU) besitzen, haben Sie hierdurch die Möglichkeit, den jeweils aktuellen Stand der hiesigen Erkenntnisse zur bergbaulichen Situation zu überprüfen. Details über die Zugangs- und Informationsmöglichkeiten dieses Auskunftssystems finden Sie auf der Homepage der Bezirksregierung Arnsberg (www.bra.nrw.de) mithilfe des Suchbegriffs "Behördenversion GDU". Dort wird auch die Möglichkeit erläutert, die Daten neben der Anwendung ebenfalls als Web Map Service (WMS) zu nutzen.</p>		
2.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	<p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage</p>	keine Stellungnahme erforderlich	kein Beschluss erforderlich

	(BAIUDBw) Referat Infra I 3	bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.		
3.	e-regio GmbH & Co. KG	Die Eigentümerin des Erdgas-Versorgungsnetzes teilt mit, dass gegen das beabsichtigte Verfahren keine Bedenken bestehen. Innerhalb des dargestellten Planbereiches sind Leitungsanlagen der e-regio zur Erdgas-Versorgung nicht vorhanden.	keine Abwägung erforderlich	kein Beschluss erforderlich
4.1.	Industrie- und Handelskammer Aachen	Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	keine Stellungnahme erforderlich	kein Beschluss erforderlich
4.2.	Industrie- und Handelskammer Aachen	Da der vorgesehene Planentwurf die Belange der gewerblichen Wirtschaft entweder gar nicht berührt oder - wo es der Fall ist - hinreichend berücksichtigt, bestehen seitens der Industrie- und Handelskammer (IHK) Aachen keine Bedenken.	keine Stellungnahme erforderlich	kein Beschluss erforderlich
5.1.	Kreis Euskirchen - Der Landrat	Seitens des Kreises Euskirchen bestehen gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird gebeten, die nachfolgend aufgeführten Anregungen und Stellungnahmen der Fachabteilungen zu berücksichtigen: Untere Bodenschutzbehörde Aus Sicht der Altlastenproblematik ist festzuhalten, dass zu dem Plangebiet in dem hier gemäß § 8 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu führenden Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten, keine Eintragungen vorliegen. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen dann keine Bedenken, wenn im Zuge der Erstellung des Umweltberichtes die Tatsache, dass für das Plangebiet nach der Karte der Schutzwürdigen Böden von NRW (1: 50.000, 3. Auflage 2018) eine Ausweisung von schutzwürdigen Böden (fruchtbare	Da die Flächennutzungsplanänderung nur die planungsrechtliche Grundlage für eine Nutzungsergänzung und nicht für eine erheblich größere zusätzliche bauliche Nutzung liefert, erfolgen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Dies wird auch im Umweltbericht thematisiert.	kein Beschluss erforderlich

		Böden mit hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit) besteht, Eingang und Berücksichtigung zur Darstellung und Bewertung des Schutzgutes Boden findet.		
5.2.	Kreis Euskirchen - Der Landrat	Untere Wasserbehörde Die Entwässerung ist im Bebauungsplanverfahren zweifelsfrei zu klären.	Die Entwässerung wird im Rahmen künftiger Baugenehmigungsverfahren geklärt.	kein Beschluss erforderlich
5.3.	Kreis Euskirchen - Der Landrat	Untere Naturschutzbehörde Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Durch die angestrebten Nutzungsänderungen ohne bauliche Veränderungen werden zum jetzigen Zeitpunkt keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht. Sollten nachgelagert bauliche Veränderungen an den Bestandgebäuden vorgenommen werden, sind die Vorgaben des gesetzlichen Artenschutzes zu berücksichtigen.	Im Falle von zukünftigen baulichen Veränderungen werden die Vorgaben des gesetzlichen Artenschutzes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.	kein Beschluss erforderlich
6.	Landesbetrieb Straßenbau NRW: Regionalniederlassung Vile-Eifel / Hauptsitz Euskirchen	Das Änderungsgebiet liegt an der freien Strecke der B 265, Abschnitt 34, km 0,780. Die Bundesstraße weist auf beiden Seiten je einen Mehrzweckstreifen auf, der auch weiterhin bestehen bleiben soll (Radwegnutzung). Mit der Nutzungsänderung sind verkehrliche Auswirkungen verbunden, die i. d. R. an der freien Strecke einer Bundesstraße nicht hinnehmbar sind. § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB privilegiert Vorhaben, die wegen ihrer besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen ihrer nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebung oder infolge ihrer Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen. Eine diesbezügliche Begründung ist aus den Unterlagen nicht zu erkennen. Da generell jedoch Voraussetzung für eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ist, dass das Vorhaben unter den dort genannten Voraussetzungen auf den betreffenden Standort im Außenbereich angewiesen sein muss, scheiden Vorhaben aus, die in der konkret betroffenen Gemeinde im Innenbereich (§ 34 BauGB) bzw. vorhandenen Planbereich (§ 30 BauGB)	Wie den Planungsunterlagen zur Flächennutzungsplan-Änderung entnommen werden kann, handelt es sich beim Siechhaus um einen historischen Gasthof-Standort, der bereits 1486 gegründet wurde und damit seit Jahrhunderten Reisenden ebenso wie wallfahrenden Pilgern, Rast und Aufenthalt bietet. Auch heute können Reisende dort essen, übernachten, Kultur erleben und regionale Produkte einkaufen. Die aktuelle FNP-Änderung soll lediglich ermöglichen, dass auch in der an den historischen Gasthof angrenzenden Unterstellhalle (Scheune) zukünftig Veranstaltungen durchgeführt werden können. Aufgrund der räumlichen Enge können größere Veranstaltungen in den vorhandenen Gasthof-Räumlichkeiten nicht durchgeführt werden. Die angrenzende Scheune hat eine Grundfläche von ca. 150 qm, sodass dort Veranstaltungen von ca. 50-100 Personen maximal zu erwarten sind.	Die Bedenken werden gemäß Stellungnahme der Verwaltung zurückgewiesen. Eine Linksabbiegespur auf der B 265 und eine Verlegung der bestehenden bisher versetzten Wirtschaftswege wird als unverhältnismäßig angesehen und abgelehnt.

untergebracht werden können. Insoweit genießt das Gebot der größtmöglichen Außenbereichsschonung Vorrang.

Die Erkenntnisse und Fortschritte in der Verkehrssicherheitsarbeit sind bei Maßnahmen Dritter (z. B. Bauleitplanungen) ebenso anzuwenden wie bei Landesbetrieb eigenen Straßenbaumaßnahmen.

Für Bauvorhaben im Außenbereich ist die Voraussetzung eine gesicherte Erschließung. Dazu gehört gem. Verwaltungsvorschrift zu § 8 StVO die Anlage einer Linksabbiegespur auf der B 265. Die vorhandene Mehrzweckspur ist weiterhin durchgehend zu erhalten (evtl. Radwegführung). In wie fern Anlagen für Radfahrer und Fußgänger angelegt werden müssen entscheidet sich im weiteren Verfahren. Zu beachten sind dabei evtl. Vorgaben der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde. Deren Auflagen sind umzusetzen. Die derzeit versetzte Führung der in die B 265 einmündenden Wirtschaftswege ist so zu verändern, dass die Einmündungsbereiche gegenüberliegen.

Mit der Nutzungsänderung ist eine von alters her bestehende Nutzung nicht mehr existent. Hier finden die Vorgaben des § 8 Bundesfernstraßengesetz -FStrG- zur Sondernutzung Anwendung (separater Antrag). Damit hat der Nutzungsnehmer Anlagen so zu errichten, dass sie den Anforderungen der Sicherheit und Ordnung sowie den anerkannten Regeln der Technik genügen (s. oben Linksabbiegespur). Ein Sicherheitsaudit nach den Richtlinien für das Sicherheitsaudit von Straßen -RSAS- und Fahrrad- und Nahmobilitätsgesetz -FaNaG- ist incl. der Ausführungsplanung vorzulegen.

Planunterlagen/ Verwaltungsvereinbarung
Für die abschließende Prüfung der Planunterlagen hinsichtlich der Anbindung an die B 265 ist die Vorlage eines detaillierten straßentechnischen Entwurfes erforderlich. Vorzulegen sind folgende Entwurfsunterlagen gemäß RE:

Durch die Flächennutzungsplanänderung soll die planungsrechtliche Grundlage für eine Nutzungsergänzung der Scheune als Veranstaltungsstätte ermöglicht werden und zwar über die bereits bestehenden genehmigten Nutzungen (Gasthof und Hoflanden) hinaus. Da es sich hier nur um gelegentliche Veranstaltungen im kleineren Rahmen handelt, wird nicht mit einer wesentlichen Verkehrszunahme gegenüber der derzeitigen Situation an der B 265 gerechnet. Die vom Landesbetrieb geforderte Linksabbiegespur auf der B 265 und die Veränderung der versetzten Führung der beiden vorhandenen Wirtschaftswege werden daher als unverhältnismäßig angesehen und abgelehnt.

Da der Landesbetrieb offensichtlich davon ausgegangen ist, dass durch die FNP-Änderung ein enormes zusätzliches Verkehrsaufkommen induziert wird - und nicht lediglich am vorhandenen Gasthofstandort ein 150 qm großes Scheunengebäude für Veranstaltungen zusätzlich genutzt wird - , ist die Stadt Zülpich zuversichtlich, dass in einem noch durchzuführenden Abstimmungsgespräch mit dem Landesbetrieb eine einvernehmliche Lösung gefunden wird.

- Erläuterungsbericht
- Übersichtskarte M 1:25000
- Übersichtslageplan M 1:5000
- Lageplan M 1:250 und Deckenhöhenplan M 1:250 mit u.a. hinreichender Darstellung bestehender Verkehrsflächen an die angeschlossen werden soll.
- Höhenpläne der Anbindungen
- Regelquerschnitt M 1: 50 oder 1:25
- Sicherheitsaudit

Für die Straßenbaumaßnahmen und der damit verbundenen verkehrlichen Auswirkungen sowie der Folgemaßnahmen wie Lärmschutz usw. ist der Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Zülpich und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Villedifel, erforderlich. Mit Straßenbaumaßnahmen oder der Realisierung des Bebauungsplangebietes darf vor Abschluss der Vereinbarung nicht begonnen werden. Neben den Baukosten sind auch die Mehrkosten der Unterhaltung und Erhaltung von der Stadt Zülpich/ dem Antragsteller zu übernehmen.

Werbung

Die Art, Größe und Farbe sowie der Standort von Werbeanlagen sind im Bebauungsplan nicht festgeschrieben. Im Bebauungsplantext ist deshalb darauf hinzuweisen, dass Werbeanlagen innerhalb der Werbeverbotszone und mit Wirkung B 265 ausgeschlossen sind. Der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedürfen Werbeanlagen innerhalb der Anbaubeschränkungszone (§ 9 FStrG). Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig. Anlagen der Außerwerbung dürfen bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden. Evtl. Beleuchtung ist

		zur Landesstraße hin so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet oder anderweitig abgelenkt werden. Das Werbeverbot gilt auch für bauausführende Firmen während der Bauzeit im Bebauungsplangebiet!		
7.	Landwirtschaftskammer NRW: Kreisstellen Aachen, Düren, Euskirchen	Seitens der Landwirtschaftskammer bestehen gegen die Planung keine Bedenken.	keine Stellungnahme erforderlich	kein Beschluss erforderlich
8.	LVR: Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland	<p>Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an die römische Agrippastraße, die Köln über Trier mit Marseille verband. Im Mittelalter wird die Straßentrasse weitergenutzt, heute verläuft über ihr die B 265. Zudem verläuft entlang der nordöstlichen Planflächengrenze die vermutete Trasse der Aachen-Frankfurter Heerstraße. Diese war seit dem Mittelalter Teil einer der ältesten Handelsrouten im Deutschen Reich. In karolingischer Zeit entstanden verlief sie aus Flandern und Brabant kommend über Aachen-Düren- Sinzig-Koblenz nach Frankfurt am Main. Auf dieser "Krönungsstraße" bewegten sich alle deutschen Kaiser vom Ort ihrer Wahl, Frankfurt, zur Krönung nach Aachen. Sie war zudem wichtige Handelsroute und kreuzte, wie im Plangebiet, viele andere wichtige Straßenverbindungen.</p> <p>Innerhalb der Planfläche wurde im 15. Jahrhundert abseits der Stadt Zülpich an der Fernstraße ein Leprosium gegründet, das bis ins beginnende 18. Jahrhundert bestand. Die Siechensiedlung umfasste neben einer Kapelle sechs Leprosenhäuschen und ein Gasthaus für Kranke. Bis heute besteht die Kapelle, die verschiedene Umbauphasen erfuhr. Das Gebäude des benachbarten Gasthauses ist modern.</p> <p>Aus dem direkten Umfeld der Planungsfläche liefern neben der Agrippastrasse Oberflächenfunde weitere Hinweise auf die Besiedlung der Region in der Altsteinzeit, der römischen Zeit und dem Frühmittelalter.</p> <p>In der Planungsfläche besteht daher eine konkrete Befunderwartung. Es ist davon auszugehen, dass sich Reste der Siechensiedlung sowie an den nordwestlichen und nordöstlichen Planflächengrenzen möglicherweise auch der</p>	<p>Durch die Flächennutzungsplanänderung soll in erster Linie die planungsrechtliche Grundlage für eine Nutzungsergänzung des bestehenden Hofes und der Scheune als Veranstaltungsstätte ermöglicht werden und zwar über die bereits bestehenden genehmigten Nutzungen (Hofverkauf und Gastronomie) hinaus. Bauliche Veränderungen sind nur in geringfügigem Ausmaß bis zu einer in der FNP-Änderung festgesetzten, maximalen Grundfläche von 1500 qm möglich. Da die Aufstellung eines Bebauungsplan nicht vorgesehen ist, erfolgt die Prüfung ob Belange der Bodendenkmalpflege betroffen sind jeweils im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Zusätzlich wird wie angeregt, in der Begründung zur FNP-Änderung auf die vorhandene archäologische Situation hingewiesen.</p>	<p>Es wird beschlossen, gemäß Stellungnahme der Verwaltung, die Prüfung der bodendenkmalpflegerischen Belange im Rahmen der Baugenehmigungen durchzuführen und in der Begründung zur FNP-Änderung auf die vorhandene archäologische Situation hinzuweisen.</p>

römischen und mittelalterlichen Straßentrassen im Untergrund erhalten haben. Zu römischen Fernstraße gehört regelmäßig auch begleitende Infrastruktur - bspw. Raststationen, Kontrollposten oder auch Bestattungen - von der sich ebenfalls Reste innerhalb der Planfläche erhalten haben können. Es ist zudem nicht auszuschließen, dass sich in ungestörten Bereichen Überreste einer vorrömischen Besiedlung erhalten haben.

Die Belange des Denkmalschutzes und die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 und 5 BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen. Dies setzt zunächst eine Ermittlung und Bewertung der Betroffenheit dieser Belange im Rahmen der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials (§ 2 Abs. 3 BauGB) voraus. Zu beachten ist darüber hinaus der Planungsleitsatz des § 11 DSchG NRW. Danach haben die Gemeinden die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten. Auch hieraus ergibt sich die Pflicht zur Klärung, ob und in welchem Umfang planungsrelevante Bodendenkmalsubstanz i.S.d. § 2 DSchG NRW im Plangebiet erhalten ist. Dies gilt unabhängig von der Eintragung in die Denkmalliste auch für vermutete Bodendenkmäler (§ 3 Abs. 1 Satz 4 DSchG NRW). Den Erhalt der Bodendenkmäler gilt es durch geeignete, die Bodendenkmalsubstanz langfristig sichernde Darstellungen und Festsetzungen zu erreichen. Insofern ist hier eine Aufklärung des Sachverhaltes noch im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erforderlich, zumal gerade in dieser Fläche mit erhaltenswerter archäologische Substanz zu rechnen ist, die die Bebauungsmöglichkeiten aufgrund denkmalrechtlicher Vorschriften nachträglich einschränken könnte.

Es ist zu berücksichtigen, dass für die Durchführung der notwendigen archäologischen Untersuchungen eine Erlaubnis gem. § 13 DSchG NRW erforderlich ist, welche die Obere Denkmalbehörde im Benehmen mit mir erteilt. Dem entsprechenden Antrag ist regelmäßig ein Konzept des mit der

		<p>Ausführung Beauftragten beizufügen. Gerne wird Ihnen das Fachamt eine Leistungsbeschreibung für die Durchführung einer archäologischen Sachverhaltsermittlung zur Verfügung stellen. Sollte dies gewünscht sein, bitte ich Sie, sich direkt mit meiner Kollegin, Frau Baumgart, e-mail: tanja.baumgart@lvr.de, in Verbindung zu setzen. Wenn Sie sich jedoch zu einem Transfer, d.h. für eine Verlagerung der erforderlichen Prüfung auf die verbindliche Bauleitplanung, entscheiden, dann muss in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes ausdrücklich auf die archäologische Situation im Plangebiet und die daraus resultierenden möglichen Einschränkungen in der planerischen Nutzung hingewiesen werden.</p>		
9.	Verbandswasserwerk Euskirchen GmbH	Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.	keine Stellungnahme erforderlich	kein Beschluss erforderlich
10.	Westnetz GmbH: Regionalzentrum Westliches Rheinland, Netzplanung - DRW-F-WP-DN Standort Düren	Die Stellungnahme betrifft nur das von uns betreute Nieder- und Mittelspannungsnetz bis zur 35-kV-Spannungsebene. Gegen die Planungen der Stadt Zülpich bestehen keine Bedenken, da die betreuten Versorgungsanlagen nicht betroffen sind.	keine Abwägung erforderlich	kein Beschluss erforderlich