T Umweltbericht

zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zülpich

„Siechhaus“

Erstellt:

Diplom Forstwirt Ingo Esser

Assessor des Forstdienstes

Pankratiusstr. 17

53909 Zülpich-Rövenich

Januar 2022

Inhaltverzeichnis

1 Einleitung ... 1
1.1 Räumlicher Geltungsbereich ... 1
1.2 Anlass und Ziel der Planung ... 1
2 Übergeordnete Planungen ... 1
2.1 Regionalplan ... 1
2.2 Stadtentwicklungskonzept der Stadt Zülpich ... 2
2.3 Inhalt der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes ... 2
2.4 Die bebaute Fläche ... 2
2.5 Naturschutzrechtliche Belange ... 3
3 Bestandaufnahme und Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ... 3
3.1 Die Auswirkungen auf Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt ... 4
3.2 Artenschutz ... 4
3.3 Schutz Menschen und menschliche Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt ... 6
3.3.1 Schall- und Schadstoffemissionen ... 6
3.3.2 Schutzgut Erholung ... 7
3.3.3 Schutzgüter Pflanzen und Tiere ... 7
3.3.4 Schutzgut Artenschutz ... 8
3.3.5 Schutzgut Fläche ... 8
3.3.6 Schutzgut Boden ... 9
3.3.7 Altlasten ... 9
3.3.8 Schutzgut Wasser ... 9
3.3.9 Schutz Klima und Luft ... 9
3.3.10 Schutzgut Landschaft ... 10
3.4 Kulturgüter ... 10
3.5 Biologische Vielfalt ... 10
4 Allgemein verständliche Zusammenfassung ... 11

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Planskizze 2016 ... 2
Abbildung 2: Neuangelegter Bauerngarten, Blick auf Scheune; 2021 ... 4
Abbildung 3: Pflanzen Teich/ Siechhaus Garten 2021 ... 6
Abbildung 4: Rauchschwalbe Innenhof, 2021 ... 7
Abbildung 5: Rauchschwalbe Außenanlage;: 2016 ... 8

1 Einleitung

Das „Siechhaus“ liegt an dem Kreuzungspunkt der B 265 und einem Wirtschaftsweg, der sogenannten Krönungsstraße von Frankfurt nach Aachen.

An diesem historischen Verkehrsknotenpunkt waren seit jeher gastronomische und landwirtschaftliche Nutzung eng miteinander verzahnt.

Als Standort für den landwirtschaftlichen Betrieb ist dort Obstbau, Gartenbau und ein Hofladen mit Direktvermarktung eingerichtet.

Das Gasthaus beinhaltet ein Café, Gästezimmer und einen Gastraum für Gesellschaften und Kulturveranstaltungen. Die Küche versorgt den Cafébetrieb mit Getränken und Kuchen, Brot und Speisen überwiegend aus eigener oder regionaler Produktion . Eine Imkerei ergänzt die Grundversorgung der Küche und des Hofladens.

Im Zuge von zukunftsorientierter Ausrichtung des Betriebes in die nächste Generation und Anpassung an geänderte Anforderungen an die Gastronomie in der Folge aktuell notwendiger Gesundheitsvorsorge ist eine Anpassung des Geschäftsbetriebes mit einem erhöhtem Platzbedarf erforderlich geworden.

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

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

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Durch die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes soll über die bestehenden Nutzungen hinaus (Gasthaus, landwirtschaftliche Produktion und Hofladen) die Nutzung des bestehenden Hofbereiches und der angrenzenden Scheune als Veranstaltungsstätte im Außenbereich ermöglicht werden.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 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.

2.2 Stadtentwicklungskonzept der Stadt Zülpich

Inmitten einer ausgeprägten Agrarlandschaft stellt die Siedlungsstelle „Siechhaus“ seit Jahrhunderten einen markanten Anlaufpunkt mit wirtschaftlicher Bedeutung dar. Neben der kulturhistorischen Bedeutung als Rastmöglichkeit an ehemals zwei stark frequentierten Straßen, der B265 und der sogenannten Krönungsstraße, war das „Siechhaus“ mit der Johanniskapelle im Ensemble mit dem daneben bestehenden Gasthaus über Jahrhunderte Pflegeeinrichtung für seuchengeplagte Mitmenschen, Unterkunft, Gastronomie und ist bis heute Zwischenstopp und Ziel von Prozessionen. In Würdigung dieser Besonderheiten wurde im Entwicklungskonzept der Stadt Zülpich aus dem Jahre 2016 das „Siechhaus“ als vorhandene kulturhistorische und touristische Attraktion ausgewiesen. (Siehe Planskizze)

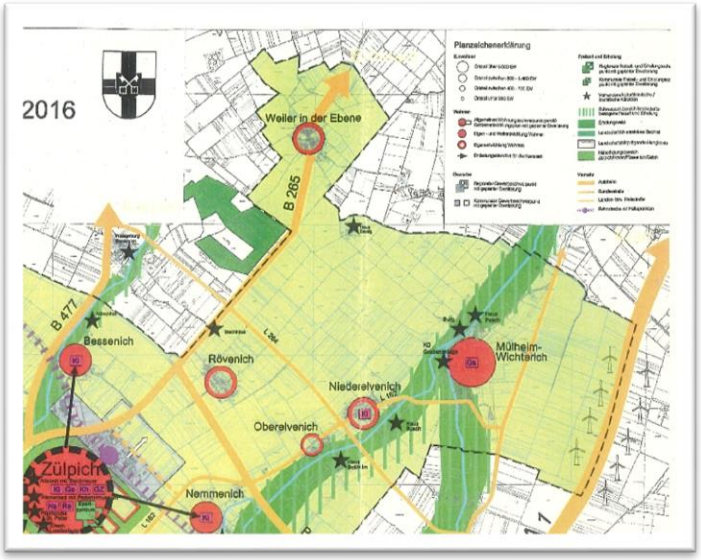

Abbildung 1: Planskizze 2016

2.3 Inhalt der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der an der B265 zum Dorf Rövenich gehörende Siedlungsbereich “Siechhaus“ beinhaltet eine ca. 3.500 qm große Teilfläche, der im Flächennutzungsplan derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Gesamtfläche (Außenbereich gem. §35 BauGB). Diese soll in eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft, Gasthaus, Hofladen und Veranstaltungen“ geändert werden. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, die die Chance eröffnen, die Nutzung des bestehenden Hofes, der Gastronomie und des Kulturbetriebes mit einer zukunftsorientierten Erweiterung als Veranstaltungsstätte im Außenbereich zu ergänzen. Der Familienbetrieb erhält dadurch die Möglichkeit Einkommensgrundlage für die nächste Generation zu sichern.

2.4 Die bebaute Fläche

Mit Café, Gastraum, Hofladen, Spieker, Häuschen und bereits bestehender 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 soll daher auf 1.500 qm begrenzt werden. Da die 34. FNP-Änderung in erster Linie die planungsrechtliche Grundlage für eine Nutzungsergänzung schafft und nicht für weitere bauliche

Ergänzungen, erfolgt die Festsetzung des erforderlichen ökologischen Ausgleichs im Falle von zukünftigen Bebauungen im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungen.

Das innovative Konzept des Siechhauses besteht darin, die Förderung und Vermarktung regionaler landwirtschaftlicher Produkte, das Angebot kultureller Veranstaltungen, für Gesellschaften einen Raum mit außergewöhnlichem Ambiente und einen Erlebnisraum für einen besonderen außerschulischen Lernort in ländlicher Umgebung zu schaffen.

Dieses Angebot erstreckt sich auf Fahrrad- Reit- und motorisierten Tourismus, Erhaltung und Förderung historischer Bewirtschaftung (Bauerngarten, Imkerei, Streuobstwiesen). Außerdem gibt es Führungen zur Historie und zu Themen über regionale land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftungsmethoden. Eine bereits erfolgte ökologische Aufwertung der Landschaft mit Naturteich, Gewässerrenaturierung, Anlage von Hecken als Biotoptrittsteine, bietet reichlich Gelegenheit zur Fortbildung im Rahmen vom außerschulischen Lernort.

Einer der Schwerpunkte der Veranstaltungen in der neuen Siechhaus-Scheune sollen neben der Bewirtung von Gesellschaften die Durchführung von regionalen Events zur Vermarktung von landwirtschaftlichen Produkten werden (Obstblütenfest, Märkte, Gartenfest, Saftpressen und Weinverkostung). Allesamt Anlässe, die durch die Bereitstellung des neuen Gebäudes wetterunabhängig sind und im Zuge der aktuell notwendigen Gesundheitsvorsorge ausreichend Platzangebot bieten.

Hier noch einmal Hinweis auf die Konzeptidee der Siechhaus-Scheune **(s. Anhang).**

2.5 Naturschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zülpich „Siechhaus“ umfasst den auf dem Kartenausschnitt dargestellten Bereich. Da es sich hier in erster Linie um eine formale Umnutzung der bereits bestehenden Siechhaus-Scheune handelt, und nicht um zusätzliche Bebauung, ist eine Artenschutzprüfung im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich. Artenschutzprüfungen erfolgen ggfls. im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren bei evtl. zukünftigen baulichen Ergänzungen.

Im Plangebiet und der näheren Umgebung befinden sich keine FFH Gebiete. In dem Plangebiet befinden sich keine Vogelschutzgebiete.

3 Bestandaufnahme und Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Rahmen einer Bestandserfassung wird die bestehende Umweltsituation im Untersuchungsraum festgestellt und bewertet.

Die Ortsbegehungen erfolgten während der Vegetationszeit im Juni und September 2021.

Gemäß §1 Abs.6 Nr. 7 BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Folgenden zu prüfen:

3.1 Die Auswirkungen auf Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Durch die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zülpich „Siechhaus“ wird ein ca. 3.500 qm großer Bereich, der derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist (Außenbereich gem. §35 BauG) in eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft, Gasthaus, Hofladen und Veranstaltungen“ geändert.

Mit dem Vorhaben werden die o.g. Nutzungen für die bereits baulich bestehende Siechhaus-Scheune rechtlich abgebildet.

Ein zusätzlicher Eingriff in bestehende Vegetationsstrukturen ist nicht erforderlich, da das Gebäude in seiner Bausubstanz bereits vorhanden ist. Der ökologische Ausgleich des Eingriffes wurde bereits bei der Erteilung der Baugenehmigung als Unterstellhalle dargestellt.

Im Einzelnen sind dies:

- Anlage von Hainbuchen- und Rotbuchenhecken
- Ergänzung einzelner durch Trockenheit abgängiger, aber für die Börde typischer Weißdornhecken
- Anlage und Erweiterung einer großen Streuobstwiese
- Neubau einer ca. 160qm großen Teichanlage zur Aufnahme des anfallenden Niederschlagswassers der gesamten Hofanlage.

Vervollständigung und Erweiterung des vorhandenen Bauerngartens

Abbildung 2: Neuangelegter Bauerngarten, Blick auf Scheune; 2021

3.2 Artenschutz

Die umfangreichen Bepflanzungen und die Anlage der Wasserfläche haben auf der Streuobstwiese und in der Umgebung des alten Bauerngartens veränderte Umweltbedingungen geschaffen, die sowohl einen spürbaren Temperatur- und Feuchtigkeitsausgleich in heißen Sommern wie auch in den kälteren Jahreszeiten sowie einen Ausgleich zwischen Tag und Nacht nach sich ziehen.

Durch die Anlage des Teiches wurden folgende Arten gefördert:

In der Uferzone haben sich Rohrkolben, rohrähnliches Glanzgras, Wolfstrapp (Lycopus europaeus), echtes Mädesüss (Ulmaria pentapetala), Wasserschwertlilie (Iris pseudacorus), vierflügeliges

Johanniskraut (Hypericum tetrpterum), Hahnenfuss (Ranunculus lingua) und Ehrenpreis (Veronica) eingefunden.

Zusätzlich lassen sich folgende Unterarten finden:

Pflanzen:

- Seerosen *(Nymphaeaceae)*
- Baldrian (*Valeriana officinalis*)
- Wollgras (*Eriophorum*)
- Honiggras *(Holcus lanatus)*
- Trespe *(Bromus)*
- Wiesenfuchsschwanz *(Alopecurus pratensis)*
- Löwenzahn (*Taraxacum)*
- Rainfarn *(Tanacetum vulgare)*
- Verschiedene Kleearten
- Froschbiss *(Hydrocharis morsus-ranae)*
- Pfeilkraut *(Sagittaria sagittifolia)*
- Gilbweiderich *(Lysimachia)*
- Sumpf-Vergissmeinicht *(Myosotis scorpioides)*
- Gemeine Schafgarbe (*Achillea millefolium*)
- Fieberklee (*Menyanthes trifoliata)*
- Kalmus *(Acorus calamus)*
- Binsen *(Juncus)*
- Wasserpest *(Elodea)*
- Torfmoos *(Sphagnum)*
- Wasserlinsen *(Lemna minor L.)*
- Wasserhahnenfuss (*Ranunculus fluitans)*
- Ähriges Tausendblatt (*Myriophyllum spicatum*)
- Spitzwegerich *(Plantago lanceolata)*

Insekten:

- Wasserjungfer (*Odonata)*
- Köcherfliegen (*Trichoptera*)
- Gelbbrandkäfer *(Dytiscus marginalis)*
- Wasser- und Teichläufer *(Gerris lacustris)*

Tierarten Lebensraum „Teich“:

- Kaulquappen, Wasserfrosch *(Pelophylax lessonae)*
- Schlammschnecke *(Ampullaceana balthica)*
- Spitzhornschnecke *(Lymnaea stagnalis)*

Weitere Tierarten haben sich auf dem Gelände angesiedelt.

Die bei Übernahme der Liegenschaft im Jahre 2010 in einigen Exemplaren vorgefundene Rauchschwalbe hat sich bis auf 45 Brutpaare, die zum Teil mehrmalige Bruten pro Jahr aufziehen, vermehrt. Temporär werden im Umfeld gesehen:

- Rebhuhn (*Perdix perdix*),
- Fasan *(Phasianus colchicus)*
- Milan (Milvus milvus)
- Rüttelfalke *(Falco naumanni)*
- Kaninchen (Oryctolagus cuniculus)
- Hase *(Lepus europaeus)*
- Fuchs *(Vulpes vulpes)*
- Steinmarder *(Martes foina)*

Da sich bereits innerhalb weniger Jahre die Artenvielfalt auf dem abgegrenzten Umgebungsgelände erheblich gesteigert hat, kann das gesamte Siechhausgelände im Rahmen von außerschulischem Lernort und Fortbildungen im Naturschutzbereich für folgende Themen genutzt werden:

- **Lebensraum Teich** (Renaturierung, Lebensraum Wasser, etc.)
- **Bauerngarten** (Botanik, heimische Flora, etc.)
- **Anlage und Pflege von Hecken** (Ökologische und Nachhaltige Nutzung**)**
- **Anlage von Streuobstwiesen** (Biologische Anbauweisen)
- **Bienenstand und eigene Imkerei** (Insekten, Lebensraum Wiese, etc.)

Eine Versiegelung von Freiflächen wird auf ein Minimum reduziert und weitestgehend mit wasserdurchlässigen Baustoffen vorgenommen.

Abbildung 3: Pflanzen Teich/ Siechhaus Garten 2021

3.3 Schutz Menschen und menschliche Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

3.3.1 Schall- und Schadstoffemissionen

Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr sind für den an die B265 angrenzenden Bereich immanent. Eine erhebliche zusätzliche Belastung ist nicht zu erwarten. Durch laufende Nachpflanzungsmaßnahmen der vorhandenen Heckenstrukturen und die umfangreiche Pflanzung von Hochstammobstbäumen wird ein Teil dieser Belastungen von Jahr zu Jahr zunehmend reduziert.

3.3.2 Schutzgut Erholung

Das gesamte Gelände ist durch die sowohl optische wie auch strukturelle Aufwertung mit Hochstämmen und Hecken in einer ansonsten strukturarmen Landschaft Anlaufpunkt von Besuchern und als gastronomischer Zielpunkt beliebt. Die Nutzungsmöglichkeit des Geländes für Projekte und Kurse wird durch die FNP -Änderung ausgeweitet. Langfristige Sicherung eines Anlaufpunktes für Radfahrer, Spaziergänger und Reiter.

Als Zielpunkt von Wandern und Radfahrern und Feierabendspaziergängern bildet so die neu entstandene Struktur eine willkommene Abwechslung in dem Landschaftsbild und gleichzeitig Anlass zu Freizeitaktivitäten auf dem Land. Durch seine gute Erreichbarkeit wird das Gelände gerne von Kurzbesuchern aus der Stadt und PKW- und Radfahrern angesteuert.

3.3.3 Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Der Planbereich ist von einer stark agrarisch beeinflussten Umgebung geprägt.

Die bis ins letzte Jahrhundert vereinzelt vorkommenden Waldinseln wurden in den zwanziger Jahren des letzten Jahrhunderts gerodet. Eine an Wildtieren und Wildpflanzen eher arme Fläche umgibt heute den gesamten Siedlungsbereich „Siechhaus“.

Im Umfeld des Teiches hat sich eine Vielzahl von Tieren eingefunden, die auf das Nahrungsangebot in Form von Insekten geprägt sind.

Als Beispiel ist die **Rauchschwalbe** anzuführen.

Nach dem Bau des Teiches und den Dachüberständen am Wohngebäude- und Stallungen hat sich die Zahl der Schwalbennester von ursprünglich vier Nestern auf 45 Nester im Jahr 2021 mit häufig mehrmaligen Bruten im Jahr entwickelt. Die zunächst angebotenen Kunstnester wurden nicht angenommen, sondern immer ein Neubau bevorzugt. Zurückzuführen ist dies auf am Teich und der Versickerungszone ausreichend vorhandenes Baumaterial in Form von Lehm und Gräsern und im Bauerngarten und über dem Gewässer ein besseres Nahrungsangebot.

Die Vielzahl der Schwalben im Sommer findet bei den Gästen im Biergarten überwiegend positive Resonanz aber gleichzeitig erhöhten Reinigungsaufwand für die Bewohner und die Betreiber der Außengastronomie.

Abbildung 4: Rauchschwalbe Innenhof, 2021

Abbildung 5: Rauchschwalbe Außenanlage;: 2016

Weitere in den angrenzenden Flächen angesiedelte Tierarten

- Rebhühner *(Perdix Perdix)*
- Feldhase *(Lepus europaeus)*
- Kaninchen *(Oryctolagus cuniculus)*
- Nutria (*Myocastor coypus*)
- Igel *(Erinaceus europaeus)*
- Feldmaus (*Microtus arvalis*)
- Steinmarder *(Martes foina)*
- Baumfalke *(Falco subbuteo)*
- Haussperling (*Passer domesticus*)
- Amsel *(Turdus merula)*
- Blaumeise *(Cyanistes caeruleus)*
- Rotkehlchen *(Erithacus rubecula)*

3.3.4 Schutzgut Artenschutz

Durch die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zülpich wird keine erhebliche zusätzliche Inanspruchnahme oder Neuversiegelung von bisherigen Vegetationsflächen präjudiziert. Erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt, die mit dem Verlust von Lebensräumen von wildlebenden Pflanzen und Tieren verbunden sind, sind daher nicht zu erwarten. Das nach § 44 BNatSchG besonders geregelte Artenschutzrecht wird in diesem Falle von der Planung nicht betroffen. Im Falle von zukünftigen (geringfügigen) baulichen Veränderungen werden die Vorgaben des gesetzlichen Artenschutzes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.

3.3.5 Schutzgut Fläche

Durch die vorher erfolgte Bebauung wurde der vorhandene Planungsbereich in geringstmöglichem Umfange in Anspruch genommen. Eine Nutzungsänderung der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen ist nicht betroffen. Durch die Festsetzung der maximal bebaubaren Grundfläche von 1.500 qm (Bestand 1.150 qm) werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche begrenzt.

3.3.6 Schutzgut Boden

Für das Plangebiet besteht nach der Karte der Schutzwürdigen Böden von NRW eine Ausweisung von schutzwürdigen Böden (fruchtbare Böden mit hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion/natürliche Bodenfruchtbarkeit). Durch die Festsetzung der maximal bebaubaren Grundfläche von 1.500 qm (Bestand 1.150 qm) werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden begrenzt.

3.3.7 Altlasten

Im Altlastenkataster des Kreises Euskirchen liegen für den Geltungsbereich keine Eintragungen vor.

Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes

Eine weitere Versiegelung kommt durch die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zülpich nur in geringem Ausmaß zustande. Eine neuerliche Beeinträchtigung von bisher ungestörten Bodenfunktionen wie beispielsweise Speicher-, Puffer-, oder Filtereigenschaften ist damit begrenzt.

3.3.8 Schutzgut Wasser

3.3.8.1 Teilschutzgut Grundwasser

Der Grundwasserkörper in der niederrheinischen Bucht wird hier durch die Niederterrassen der Erft und den unterpleistozänen Terrassenflächen geprägt. Der Grundwasserkörper gehört der Erftscholle an, die im Nordosten durch den Erftsprung begrenzt ist.

Auswirkung durch die Planung

Mit der Ausweisung der 34. Änderung des FNP Zülpich sind keine erheblichen Eingriffe in das Grundwasser verbunden. Durch die explizite oberflächige Einleitung des gesamten Niederschlagswassers in einen dafür ausgebauten Teich und die angrenzende Überlaufmöglichkeit in eine Versickerungszone neben dem Teich wird eine Möglichkeit zur effektiven Grundwasserneubildungsrate geschaffen.

3.3.8.2 Teilschutz Oberflächenwasser

Auswirkungen auf Oberflächengewässer sind nichtgegeben.

3.3.9 Schutz Klima und Luft

Der durch die Bepflanzung erheblicher Flächenbereiche der Siedlung „Siechhaus“ erzielte positive Einfluss auf den Temperaturgang im Tagesverlauf (Sowohl Tages- als auch Nachtveränderung) trägt in großem Umfang zur Durchmischung extremer Temperaturverläufe bei.

Eine Verbesserung der Klimawerte wird dadurch direkt hervorgerufen.

Einer Anfälligkeit gegenüber den in den letzten Jahren auch in diesen Breiten aufgetretenen Temperaturextremen wird damit nicht unerheblich entgegengewirkt.

Dies stellt eine positive Bedeutung dar, die in Zeiten von extremem Wassermangel und den in der Jülich-Zülpicher Bucht ohnehin extremen Niederschlagsarmut (400-500mm/J), nicht hoch genug zu bewerten ist.

Windruhe, initiiert durch Bepflanzung, reduziert Verdunstungsextreme und schafft Wasserrückhaltung für die Versorgung der Pflanzen und die dringend notwendige Kohlenstoffspeicherung.

3.3.10 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet der 34.Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zülpich stellt eine Bereicherung in der strukturarmen Agrarlandschaft dar und ist damit als positiv für die Entwicklung des Umweltzustandes zu sehen.

Der durch die vollzogene (Scheunen-)Bebauung erfolgte Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die bereits getätigten Ausgleichsmaßnahmen in erheblichen Maße kompensiert. Die Maßnahmen der Durchgrünung haben in großem Umfange zur Reduzierung der negativen Folgen eines Eingriffes in den Naturhaushalt und zur Aufwertung der Umgebung beigetragen.

Eine abschließende Bilanz fällt zugunsten der Umwelt und der Verbesserung des Landschaftsbildes am Siechhaus aus.

3.4 Kulturgüter

Das Plangebiet liegt an der römischen Agrippastraße sowie an der mittelalterlichen Aachen-Frankfurter Heerstraße. Innerhalb des Geltungsbereiches wurde im 15. Jhdt. ein Leprosium gegründet, das neben einer Kapelle, die heute noch besteht, auch sechs Leprosenhäuschen und ein Gasthaus für Kranke umfasste. Im Plangebiet als auch in der Umgebung bestehen daher konkrete archäologische Befunderwartungen. Wenn bei evtl. künftigen baulichen Maßnahmen die Bodendenkmalpflege mit einbezogen wird, können die Auswirkungen auf die Kulturgüter minimiert werden.

3.5 Biologische Vielfalt

Die durch seine Anpflanzungen in der Umgebung entstandene biologische Vielfalt wird in erheblichem Umfange durch einen positiven Einfluss auf das Plangebiet geprägt.

Die verbesserte Landschaftstruktur ist im Wesentlichen im Zusammenspiel mit der neuen wirtschaftlichen Tätigkeit im „Siechhaus“ ermöglicht worden. Ein positiver Einfluss, der auf einen ökologisch bisher eher armen Bereich hin in seiner Gesamtheit zu einem ökologisch wertvollen Landschaftsbestandteil entwickelt worden ist.

4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der räumliche Geltungsbereich der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zülpich umfasst eine ca. 3.500qm große Teilfläche der Gesamtbetriebsfläche des „Siechhauses“, die im Flächennutzungsplan derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (Grün und Kulturland) und die in eine **Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft, Gasthaus, Hofladen und Veranstaltungen“** geändert werden soll.

Diese Änderung soll die Voraussetzung für eine gesamtbetriebliche Entwicklung in die nächste Generation des Familienbetriebes sichern. Eine Umnutzung des bereits bestehenden Scheunengebäudes ist dabei zentraler Planungspunkt.

Die Beschreibung der Umweltprüfung für den Planbereich erfasst den aktuellen Bestand der bereits erfolgten Bebauung und die durch die Umnutzung noch zu erwartenden Veränderungen im Hinblick auf mögliche Auswirkungen für Natur und Umwelt und die einzelnen betroffenen Schutzgüter:

- Menschen und menschliche Gesundheit
- Pflanzen und Tiere
- Fläche
- Boden
- Wasser
- Klima
- Landschaft
- Kulturgüter
- Biologische Vielfalt

Durch die bereits erfolgte Umsetzung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen zur Baugenehmigung „Scheunengebäude“ wurden die im Umweltbericht untersuchten und im Einzelnen beschriebenen Einflüsse auf Landschaftsstruktur und eventuelle nachteilige Umweltauswirkungen bereits kompensiert.

Durch die 34. FNP-Änderung kann keine erhebliche zusätzliche Inanspruchnahme oder Neuversiegelung von bisherigen Vegetationsflächen erfolgen. Erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt, die mit dem Verlust von Lebensräumen von wildlebenden Pflanzen und Tieren verbunden sind, sind daher nicht zu erwarten. Das nach § 44 BNatSchG besonders geregelte Artenschutzrecht ist von der Planung nicht betroffen. Im Falle von zukünftigen (geringfügigen) baulichen Veränderungen werden die Vorgaben des gesetzlichen Artenschutzes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.

Insgesamt werden durch die 34. FNP-Änderung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter entstehen.

Ingo Esser

Februar 2022