

Abwägungstabelle Stand: 07.11.2022

Verfahrensart: Bebauungsplan

Verfahrensname: 11/71 Zülpich "Seeterrassen"

Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Zeitraum: 25.07.2022 - 28.08.2022

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	Bezirksregierung Köln - Dez. 25 Verkehr	Seitens des Verkehrsdezernates der Bezirksregierung Köln bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Maßnahme. Anmerkungen: Die Erschließung des Bebauungsplangebietes soll über einen neuen Anschluss an den bestehenden Kreisverkehr Bonner Straße (B 56) / Seegartenstraße erfolgen. Für den Prognose-Fall wurde im Rahmen eines Verkehrsgutachtens die beste Verkehrsqualität A (Morgenspitze + Abendspitze) nach HBS 2015 ermittelt. Der Kreisverkehr liegt außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt und wurde dementsprechend ohne gesicherte Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer gestaltet. Bei den weiteren Planungen sollte untersucht werden, ob und wo sichere Querungsstellen an der B56 insbesondere im Hinblick auf den Schülerverkehr notwendig und möglich sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Mittelinseln für die Geh- und Radwegquerungen am Knoten B 56 / Seegärten wurden bereits beim Bau des Knotenpunktes eingeplant und werden auf der Seite des Plangebiets an den neuen Fuß-/Radweg und auf der nördlichen Seite an den vorhandenen Fuß-/Radweg angeschlossen. 	kein Beschluss erforderlich

2	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw) Referat Infra I 3	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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich
3	e-regio GmbH & Co. KG	Als Eigentümerin des Erdgas-Versorgungsnetzes teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits gegen das beabsichtigte Verfahren keine Bedenken bestehen. Innerhalb des dargestellten Planbereiches sind Leitungsanlagen der e-regio zur Erdgas-Versorgung nicht vorhanden. Im Rahmen der Erschließung erstellt die e-regio Vorschläge für ein Nahwärmekonzept und unterbreitet dem Erschließer entsprechende Angebote. Im Sinne einer zentralen Wärmeverteilung wie z.B. BHKW, sollten hierfür entsprechenden Flächen ausgewiesen werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich
4	Erftverband	Sofern unsere Stellungnahme vom 24.01.2020 Berücksichtigung findet bestehen weiterhin keine Bedenken gegen die Planung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 24.01.2020 wurde berücksichtigt.	kein Beschluss erforderlich
5	Industrie- und Handelskammer Aachen	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11/71 bestehen seitens der Industrie- und Handelskammer (IHK) Aachen grundsätzlich keine Bedenken. Allerdings möchten wir darum bitten, die schalltechnische Untersuchung für Gewerbelärm um eine Worst-Case-Betrachtung zu ergänzen. In der Untersuchung wurden nach unserem Verständnis nur die Lärmemissionen der aktuell vorhandenen Betriebe ermittelt und auf dieser Grundlage entsprechende Lärmschutzmaßnahmen ergriffen. Dabei wurde aber außer Acht gelassen, dass sich die Betriebssituation der Unternehmen am Standort verändern können - z.B. durch die Einführung von Mehrschicht-Betrieben, die Erweiterung von Betriebszeiten oder durch eine Ansiedlung eines neuen, stärker emittierenden Betriebs. In solchen Fällen sind Einschränkungen von aktuell noch zulässigen Nutzungsänderungen zukünftig nicht ausgeschlossen. Dies kann insbesondere bei der Veräußerung von Gewerbeflächen zu deutlichen	Zu den im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB zu beachtenden Belangen zählt auch das Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb (Art. 14 GG). Abwägungsbeachtlich ist daher nicht nur das Interesse an der weiteren Ausnutzung des vorhandenen Betriebszustandes, sondern auch das Bedürfnis nach einer künftigen Betriebsausweitung im Rahmen einer normalen Betriebsentwicklung. Damit sind jedenfalls solche Fälle abwägungsbeachtlich, in denen diese Entwicklung bereits konkret ins Auge gefasst ist oder bei realistischer Betrachtung bei den von dem Betriebsinhaber aufzuzeigenden betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten naheliegt. Das Interesse des Betriebsinhabers, sich alle Entwicklungen und Entwicklungsmöglichkeiten offenzuhalten, reicht indes ebenso wenig aus wie unklare oder unverbindliche Absichtserklärungen (vgl. etwa BVerwG, Beschl. v. 05.09. 2000 – 4 B 56.00 -, BRS 63 Nr. 107 = juris Rn. 6 ff.; OVG NRW, Urt. v. 15.11.2021 – 2 D 140/20.NE, juris-Rn. 66 f; Beschl. v.	Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie und Tourismus/ Rat zu beschließen, die Bedenken gem. Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.

	Beeinträchtigungen führen. Vor diesem Hintergrund ist es zielführend, bei der schalltechnischen Untersuchung die planungsrechtlich maximal zulässigen Lärmemissionen aller Betriebe (inkl. noch nicht genutzter Betriebsflächen) im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung als Basis für die Festsetzungen von Lärmschutzmaßnahmen zugrunde zu legen. Andernfalls können negative Auswirkungen der Planung auf bestehende Betriebe zukünftig nicht ausgeschlossen werden.	28.03.2019 – 2 B 1425/18.NE -, BauR 2019, 1274 = juris Rn. 33, und v. 14.07.2010 – 2 B 637/10.NE -, juris Rn. 13, sowie Urt. v. 22.05.2000 – 10a D 139/98.NE -, BauR 2001, 84). In die Abwägung wurde nicht nur der tatsächlich vorhandene und im Wege einer Worst-Case-Betrachtung zugrunde gelegte Gewerbelärm einbezogen, sondern auch der nach den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. durch bereits erteilte Betriebsgenehmigungen zulässige Lärm berücksichtigt. Abgestellt wurde folglich nicht bloß auf den Status Quo, also die augenblicklichen tatsächlichen Verhältnisse. Angestellt wurde vielmehr auch eine Vorausschau im Wege einer typisierenden Betrachtung, bei der es primär darauf ankommt, welchen Störgrad die jeweilige Betriebsart typischerweise hat. Eine heranrückende Wohnbebauung bzw. eine sonstige immissionsempfindliche Nutzung vermag zum einen im Verhältnis zu einem bestehenden emittierenden Betrieb das Gebot der Rücksichtnahme nur und erst dann zu verletzen, wenn ihr Hinzutreten die rechtlichen immissionsbezogenen Rahmenbedingungen, unter denen der Betrieb arbeiten muss, gegenüber der vorher gegebenen Lage verschlechtert; dies wäre insbesondere dann der Fall, wenn der Betrieb aufgrund der hinzutretenden Bebauung mit nachträglichen immissionsschutzrechtlichen Auflagen rechnen muss (vgl. BayVGH, Beschl. v. 23.02.2021 – 15 CS 21.403, juris-Rn. 77; Beschl. v. 09.06.2020 – 15 CS 20.901, juris-Rn. 27). Zum anderen stellt das Ergebnis einer künftigen Betriebserweiterung erst und nur dann einen in die Abwägungsentscheidung miteinzubeziehenden Belang dar, wenn diese Entwicklung konkret beabsichtigt ist oder bei realistischer Betrachtung naheliegt; das Offenhalten von Entwicklungsmöglichkeiten reicht indes ebenso wenig aus, wie etwa unklare oder unverbindliche Absichtserklärungen (vgl. OVG Lüneburg, Beschl. v. 29.07.2004 – 1 MN 142/04, juris-Rn. 22 m.w.N.). Hiervon zu unterscheiden ist in jedem Planungsfall die Beeinträchtigung, die nach Abwägung mit anderen Belangen und unter Berücksichtigung ggf. vorhandener, allgemein die Zumutbarkeit bestimmender Grenzwerte zulässig ist; diese	
--	---	---	--

			beiden Aspekte sind in § 50 BImSchG umschrieben (vgl. Tz. 6.1.1. u. 6.3 der Begründung).	
6.1	Kreis Euskirchen - Der Landrat – Untere Bodenschutzbehörde	Untere Bodenschutzbehörde Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen vorerst Bedenken. Dazu ist folgendes auszuführen: Das Schutzgut Boden wird im Rahmen der Bestands- und Konfliktanalyse im LPB behandelt, wonach sich erhebliche Beeinträchtigungen durch den Funktionsverlust des natürlichen Bodens durch die mit der Umsetzung des Planvorhabens verbundene Versiegelung ergeben. Im Kapitel 5.3 erfolgt dann die Darstellung, dass keine Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen für das Schutzgut Boden formuliert werden können. Allerdings wird folgendes ergänzend dargestellt: "Eine Beeinträchtigung nicht direkt überbauter Böden in den Randbereichen wird zuverlässig verhindert, indem im Rahmen der Bautätigkeit die begleitenden Maßnahmen im Umfeld (z.B. Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport) auf die Vorhabenfläche und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt werden. Es gelten die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten)." Diese Vorgabe ist als Vermeidungsmaßnahme (baubedingt) sowohl in dem LPB als auch dementsprechend im Umweltbericht aufzunehmen. In den Antragsunterlagen ist ein Geotechnischer Bericht zur Erschließung des Neubaugebietes enthalten. Im Zuge der dabei durchgeführten Untersuchungen wurden auch zwei Mischproben des Oberbodens, der Mächtigkeiten zwischen 0,5 und 0,8 m aufweist, untersucht, wobei bei einer Mischprobe Überschreitungen der Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für die Parameter Zink und Blei festgestellt wurden (siehe Anlage 1 des Geotechnischen Berichtes). Gutachterseits wird diese Überschreitung als bodenschädigende Veränderung bewertet, wobei diese auf die vorgefundenen Bauschuttbeimengungen zurückgeführt werden. Unter Heranziehung der Prüfwerte der BBodSchV ist zu konstatieren, dass aus dem festgestellten Bleigehalt von 290 mg/kg eine Überschreitung des Prüfwertes für Kinderspielflächen gegeben ist. Dieser Prüfwert ist heranzuziehen, da zum einen in dem Bereich, wo die Belastungen festgestellt worden sind, im Teilbereich MU 2	Die Vermeidungsmaßnahmen wurden sowohl im LPB als auch im Umweltbericht ergänzt. Die angeregte Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB (Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind), wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Die konkreten Festlegungen zum Umgang mit anfallendem Bodenaushub bei der Durchführung von Bodenaushubarbeiten zur Umsetzung des Planvorhabens sowohl auf den Wohnbauflächen als auch Verkehrsflächen sowie zu den Maßnahmen bei der späteren Nutzung der Wohnbauflächen des Plangebietes erfolgen erst auf der Grundlage von grundstücksbezogenen Bodenuntersuchungen im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren. Die Untere Bodenschutzbehörde ist daher bei allen weiteren Verfahrensschritten bis hin zu den Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Da in Freistellungsverfahren gem. § 63 BauO NRW 2018 keine Beteiligung anderer Behörden vorgesehen ist, können in dem	Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie und Tourismus/ Rat zu beschließen, die Ergänzung gem. Anregung des Kreises zu berücksichtigen. Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie und Tourismus/ Rat zu beschließen, die Empfehlung zu berücksichtigen.

		Kindertagesstätten errichtet werden sollen. Zum anderen ist davon auszugehen, dass in dem Allgemeinen Wohngebiet auch Wohngärten angelegt werden, in dem Kinderspiel erfolgen wird. Dementsprechend sind Maßnahmen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung bei der Umsetzung des Planvorhabens erforderlich. Grundsätzlich könnte das Planvorhaben unter der Voraussetzung einer entsprechenden Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB fortgeführt werden, da die Festlegung der erforderlichen Maßnahmen in den nachfolgenden Verfahrensschritten mit konkreten Festlegungen zum Umgang mit anfallenden Aushub und die Festlegung von nutzungs- und einzelfallbezogenen Maßnahmen zu den jeweiligen Bauvorhaben erfolgen könnte. Um jedoch eine abschließende Stellungnahme abgegeben zu können, ist allerdings eine Aufklärung zu dem unter Punkt 3.7 in den Hinweisen in den Textlichen Festsetzungen aufgeführten Sachverhalt zu einer verfüllten Abgrabung zu geben, da dieser Sachverhalt weder im Umweltbericht, LPB oder dem Geotechnischen Bericht Erwähnung findet.	Bereich der gem. § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet wurde, keine Freistellungsanträge angenommen werden. Entsprechende Anträge müssen vom Bauamt der Stadt Zülpich gem. § 63 Abs. 2 Nr. 5 BauO NRW 2018, mit der Erklärung, dass ein Genehmigungsverfahren durchzuführen ist, entweder zurückgewiesen oder an die zuständige Bauaufsicht weitergeleitet werden. Mit schriftlicher Bestätigung vom 26.10.2022 wurde die Untere Bodenschutzbehörde über den Hinweis aufgeklärt. Der Hinweis 3.7 erfolgte aufgrund der Stellungnahme des Geologischen Dienst NRW vom 29.01.2020, in der auf verfüllte Abgrabungen im Nordosten des Plangebietes hinweist. Laut der Stellungnahme ist aufgrund von unterschiedlichen Abraummächtigkeiten mit unterschiedlichen Setzungen zu rechnen. Da die sich die verfüllte Abgrabung vor Ort nicht genau eingrenzen lässt, wird für alle Baugrundstücke in diesem Bereich ein separates Baugrundgutachten empfohlen, um Gebäudeschäden durch unterschiedliche Setzungen des Bodens zu vermeiden.	Kein Beschluss erforderlich
6.2	Kreis Euskirchen - Der Landrat - Immissionsschutz	Immissionsschutz Seitens des Immissionsschutzes bestehen zunächst Bedenken. Durch entsprechende bauliche Planungen, aktive und, entsprechend den prognostizierten gebietsbezogenen Schallleistungspegeln festgesetzte, passive Schallschutzmaßnahmen sowie die Möglichkeit zur Eintragung von Dienstbarkeiten ins Grundbuch soll eventuell auftretenden Konflikten bezüglich von Lärmemissionen entgegengewirkt werden. Hierzu wurden verschiedene Schalltechnische Gutachten angefertigt: (1) Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 11/71 -		

Zülpich "Seeterrassen" der Stadt Zülpich- Großevents / Freizeitlärm
Projekt-Nr.: 20 03 014/13 vom 24. Mai 2022
(2) Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 11/71 -
Zülpich "Seeterrassen" der Stadt Zülpich - Kleinevents / Freizeitlärm
Projekt-Nr.: 20 03 014/11 vom 15. April 2022
(3) Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 11/71 -
Zülpich "Seeterrassen" der Stadt Zülpich - Regelbetrieb /
Freizeitlärm Projekt-Nr.: 20 03 014/12 vom 30. April 2022
(4) Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr.
11/71 "Seeterrassen" der Stadt Zülpich - Verkehrs- / Gewerbelärm
Projekt-Nr.: 21 02 009/01 vom 27.05.2022

Grenzen gewerblich genutzte Gebiete und zum Wohnen genutzte Gebiete aneinander, so handelt es sich um Gemengelagen. Aufgrund der gegenseitigen Rücksichtnahmepflichten besteht die Möglichkeit, einen Zwischenwert für die Wohnnutzung zu bilden, der den Immissionsrichtwert eines Mischgebietes (tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A)) nicht überschreiten soll. Der Zwischenwert wird nicht einfach berechnet aus dem Mittelwert der Gebietswerte, die Festlegung erfolgt durch einen umfassenden Wertungsvorgang, der in Nr. 6.7 der TA Lärm beschrieben ist. Zu beachten ist auch, dass eine Gemengelage als örtliche Gegebenheit vorzufinden ist und nicht erst durch das neue Vorhaben geschaffen oder relevant verschärft wird (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Gewerbelärm bei heranrückender Wohnbebauung, MULNV 02/2021)
Das geplante Vorhaben führt zu einer Verschlechterung der jetzigen Immissionssituation, da sich für die bestehenden Gewerbe- und Freizeitbetriebe die nächstgelegene schutzwürdige Nutzung und der damit einhergehende sicherzustellende Schutzanspruch (hier: Immissionsrichtwert für allgemeines Wohngebiet und urbanes Gebiet) wesentlich ändert. Dies kann u. U. einen Eingriff in die erteilten Baugenehmigungen und somit in den Bestandschutz der Betriebe darstellen.

Die Rechtsfolgen für die im Grenz- und Einwirkungsbereich unterschiedlicher Nutzungen gelegenen Grundstücke hängen wesentlich davon ab, ob das heranrückende Vorhaben ein bestehendes oder zumindest situativ angelegtes bodenrechtliches Spannungsverhältnis aktualisiert und verstärkt oder ob es ein solches bodenrechtliches Spannungsverhältnis im Wesentlichen erstmals schafft. Im erstgenannten Fall einer bestehenden oder latenten Gemengelage sind die betroffenen Grundstücke mit einer spezifischen gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme dergestalt belastet, dass die immissionsintensive Nutzung die nutzungstypischen Belästigungen in Grenzen halten und die hinzutretende immissionsempfindliche Nutzung die Nähe der vorhandenen Belästigungsquelle respektieren muss. Beide Nutzungen müssen sich dann grundsätzlich Beschränkungen im Sinne einer Art Mittelwert gefallen lassen. Einerseits darf die belästigende Nutzung nicht so frei von Rücksichten arbeiten, wie es in einer von empfindlichen Nutzungen freien Umgebung möglich wäre. Andererseits muss die belästigte Wohnnutzung Nachteile hinnehmen, die sie außerhalb eines derartigen Grenzbereichs nicht hinzunehmen bräuchte. Schafft das hinzutretende immissionsempfindliche Vorhaben hingegen erstmals eine bodenrechtlich unerwünschte Gemengelage, indem es die vorhandene bauliche Anlage erstmals zu Einschränkungen zwingt, so ist letztere bezüglich drohender Nutzungsbeschränkungen schutzwürdiger als bei

Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie und Tourismus/ Rat zu beschließen, die Bedenken gem. Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.

			einer bestehenden Gemengelage. Das vorhandene Vorhaben ist zwar auch dann nicht gänzlich von der Pflicht zur Rücksichtnahme frei. Es braucht sich aber nicht ohne Weiteres Einschränkungen des Ausmaßes gefallen zu lassen, wie es sie bei Anlegung eines Mittelwertmaßstabes hinnehmen müsste (vgl. VGH Baden- Württemberg, Beschl. vom 04.10.1991 -3 S 2087/91-, juris; BVerwG, Beschl. vom 02.12.1985 -4 B 189/85-, juris). Die Stadt hat die sich aus dem Zusammentreffen vorhandener gewerblicher Nutzung und heranrückender Wohnbebauung ergebende Konfliktlage damit ausreichend erkannt und gelöst. Der Frage, welche Rücksichtnahme im Hinblick auf Geruchs- und Lärmemissionen vorhandene Gewerbebetriebe gegenüber heranrückender Wohnbebauung beanspruchen können und in welcher Weise dem Rücksichtnahmegebot zwecks betrieblicher Standortsicherung im Zuge der Planaufstellung durch konkrete Maßnahmen Rechnung getragen werden könnte, ist die Stadt durch die Festsetzungen WA und MU keineswegs ausgewichen (vgl. insbes. Tz. 6.1.2, 6. 3 und 6.4 der Begründung). Im Gegenteil wurde proaktiv und von Beginn der Bebauungsplanung an sowohl in den schalltechnischen Fachgutachten als auch in den sehr fundierten Erwägungen zum Immissionsschutz (vgl. Ziffer 6.0 der Begründung) größter Wert auf eine transparente plausible Auseinandersetzung mit dem historisch gewachsenen Zustand gelegt, die einen wesentlichen und praxisrelevanten Anwendungsfall der Planungsgrundsätze „Bauleitplanung und Immissionsschutz“ wie auch im Übrigen der allgemeinen Abwägungsgrundsätze darstellt. Ein wenn auch nur mittelbarer Eingriff in den Bestandsschutz der außerhalb des Plangebietes vorhandenen Gewerbebetriebe entfällt insofern, als der Bebauungsplan die planungsrechtliche Rechtmäßigkeit jener baulichen Anlagen unberührt lässt; sie können in dem jeweils genehmigten Umfang weiter betrieben werden. Die Tatbestandswirkung bereits erteilter Baugenehmigungen schließt auch ein Eingreifen der Bauordnungsbehörde aus. Im Übrigen greift u.U. das Planungsschadensrecht gem. §§ 39 ff. BauGB, das	
--	--	--	--	--

Ebenso verschlechtert sich die Immissionssituation an bestehenden Wohnnutzungen im Bereich der Bonner Straße durch den Ziel- und Quellverkehr des Plangebiets auf öffentlichen Verkehrswegen (Schalltechnischen Gutachten unter Nr. 4). Der Ziel- und Quellverkehr des Plangebietes verursacht eine Erhöhung der Geräuschemissionen auf 70 dB(A) tags zum Teil auch darüber. Laut Empfehlung des Bundes Umweltamtes sollte zum Schutz der Gesundheit ein Mittelungspegel von 65 dB(A) tags nicht überschritten werden.

regelt, unter welchen Voraussetzungen Grundeigentümer Entschädigungen verlangen können, wenn bislang bestehende Nutzungsrechte durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans aufgehoben oder geändert werden.

Die gesundheitsrelevante Zumutbarkeitsschwelle wird in der Rechtsprechung und im Schrifttum bei der hier interessierenden Bauleitplanung einhellig regelmäßig bei Immissionspegeln von etwa 70 dB (A) tags und 60 dB (A) nachts gesehen. Ob Anlass besteht, wie vom Bundes-Umweltamt unverbindlich („sollte“) empfohlen, die grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle weiter abzusenken, ist bislang nicht abschließend entschieden (vgl. Bishopink/Külpmann/Wahlhäuser, Der sachgerechte Bebauungsplan, 5. Aufl. 2021, Rn. 916 m.w.N.; Begründung Tz. 6.1.2 a.E.). Im Bereich der Bonner Straße liegen die Beurteilungspegel laut der schalltechnischen Untersuchung Verkehrs- / Gewerbelärm (S. 109) beim Prognose-0-Fall des Verkehrsgutachtens bei Werten zwischen 68 und 70 dB (A). Bei der Bewertung des Prognose-Mit-Falles liegen steigen die Werte des Beurteilungspegels auf der Bonner Straße jeweils um 1 dB (A) auf Werte zwischen 68 und 71 dB (A). Diese geringfügige Überschreitung der absoluten Schwelle der Zumutbarkeit (Gesundheitsgefährdung) ist im konkreten Einzelfall insofern vertretbar, als es sich bei der Bonner Straße um eine bereits stark belastete Bundesstraße (B 56) mit überörtlichem Charakter handelt. Weiterhin beziehen sich die angenommenen Verkehrszahlen im Gutachten auf die Worst-Case Betrachtung des Verkehrsgutachtens. Dieses bezieht alle möglichen zukünftigen städtebaulichen Projekte (Erweiterung des Gewerbegebietes nördlich der B 265 und Realisierung eines eCommerce-Center, Realisierung der Verbindungsstraße Gewerbegebiet Zülpich / L 162, Gewerbegebietserweiterung Zülpich Nord, P+R-Parkplatz am Haltepunkt Nemmenich, Neuverkehre Baugebiete „Römergärten“ und „Alte Strumpf- und Strickwarenfabrik“) mit ein. Auch eine Verlagerung des Baugebietes Richtung Bahnhof/ Industriegebiet würde zu

Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie und Tourismus/ Rat zu beschließen, die Bedenken gem. Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen

Geräuschemissionen von landwirtschaftlichem Gewerbe (hier Rochushof) führen zu Überschreitungen der Geräuschemissionen in den Nachtstunden an den zukünftigen Wohnnutzungen. Diese Überschreitungen beruhen gem. der Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 11/71 Zülpich "Seeterrassen" der Stadt Zülpich - Verkehrs- / Gewerbelärm Projekt-Nr.: 21 02 009/01 vom 27.05.2022 auf Fahrten, die zu Erntemaßnahmen, zum Pflanzenschutz sowie zum Winterdienst anfallen. Gem. § 9 Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG) sind in der Zeit zwischen 05:00 und 06:00 Uhr sowie 22:00 und 23.00 Uhr Ernte und Bestellarbeiten von dem Verbot Tätigkeiten, die die Nachtruhe zu stören geeignet sind, ausgenommen. Alle anderen landwirtschaftlichen Tätigkeiten während der Nachtzeit, die schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Lärm hervorrufen, sind nicht wegen einer Privilegierung der Landwirtschaft oder Ortsüblichkeit hinzunehmen, insbesondere nicht im zukünftigen, durch das geplante Vorhaben entstehenden, bebauten Innenbereich.

Der unbestimmte Begriff "schädliche Umweltwirkungen" muss dafür ausgefüllt werden. Der darin vorgegebene Schutzanspruch ist sicherzustellen. Die TA Lärm 98 kann als aktuelle Erkenntnisquelle für die Messung, Prognose und Beurteilung herangezogen werden, soweit keine spezielleren Vorschriften vorhanden sind. Für nicht genehmigungsbedürftige landwirtschaftliche Anlagen sind keine spezielleren Vorschriften vorhanden, somit ist die TA Lärm 98 mit ihren Immissionsrichtwerten heranzuziehen (LAI-Hinweise zur Auslegung der TA Lärm (Fragen und Antworten zur TA Lärm) in der Fassung des Beschlusses zu TOP 9.4 der 133. LAI-Sitzung am 22. und 23. März 2017).

einem höheren Verkehrsaufkommen auf der Bonner Straße führen.

Die Zumutbarkeit der von dem landwirtschaftlichen Bauvorhaben „Rochushof“ hervorgerufenen Lärmimmissionen ist keineswegs zwingend anhand der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu beurteilen. Soweit die TA Lärm dennoch zur Beurteilung von landwirtschaftlichen Geräuschen, soweit diese ihrer Art nach gewerblichen Emissionen entsprechen (z.B. für betriebliche Maschinen oder für Be- und Entlüftungsanlagen), in der Praxis zur Beurteilung landwirtschaftlich mitverursachter Lärmbelastungen herangezogen wird, erfolgt dies gerade nicht als normkonkretisierende Verwaltungsvorschrift auf Basis von § 48 BImSchG, sondern in Form der Anwendung einer gerade nicht strikt bindenden, sachverständig erstellten Erkenntnis- bzw. Orientierungshilfe (vgl. BayVGh, Beschl. v. 03.05.2016 – 15 CS 15.1576, juris-Rn. 24; Beschl. v. 18.05.2018 – 9 CS 18.10, juris-Rn. 16; Beschl. v. 04.09.2019 – 1 ZB 17.662, juris-Rn. 6; Beschl. v. 09.06.2020 – 15 CS 20.901, juris-Rn. 39; VGh BW, Urt. v. 27.11.2018 – 8 S 286/17, juris-Rn. 96; Urt. v. 15.07.2020 – 5 S 2522/18, juris-Rn. 76; OVG NRW, Urt. v. 16.08.2019 – 7 A 1276/18, juris-Rn. 29 ff.)

Sofern aber die Heranziehung der TA Lärm nicht zwingend vorgegeben ist, dürfte es auch im Fall der Heranziehung als Erkenntnis- und Orientierungshilfe nicht geboten sein, die TA Lärm in allen Einzelheiten – also auch hinsichtlich der Immissionsorte – in allen Details und Einzelfragen anzuwenden. Dann dürfte es beispielsweise auch zulässig sein, über eine spätere Auflage ein Konzept zur architektonischen Selbsthilfe zu sichern, wenn hierüber die Entstehung unzumutbarer, rücksichtsloser Lärmbelastungen bei realistischer Betrachtung ausgeschlossen erscheint, auch wenn hierüber von der Einbeziehung eines Immissionsorts nach A.1.3 des Anhangs der TA Lärm insofern abgesehen würde, als dieser sich im Ergebnis nicht auf eine unzumutbare Belastungssituation auswirkte (vgl. BayVGh, Beschl. v. 23.02.2021 – 15 CS 21.403, juris-Rn. 84).

Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie und Tourismus/ Rat zu beschließen, die Bedenken gem. Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen

Die in der entsprechenden Schalltechnischen Untersuchung in Anlehnung an die TA Lärm konstatierten Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums sind wegen der Gebietstypik und eingedenk ihrer Kurzfristigkeiten hinnehmbar. Weiterhin wird im Gutachten darauf hingewiesen, dass die TA Lärm die Anwendung der selbigen für „nicht genehmigungsbedürftige landwirtschaftliche Anlagen“ bewusst ausnimmt. Zusätzlich sieht das Landes-Immissionsschutzgesetz in § 9 Abs. 2 Nr. 1 eine Ausnahmeregelung für die Nachtruhe (22 bis 6 Uhr) für Ernte- und Bestellarbeiten zwischen 5 und 6 Uhr sowie zwischen 22 und 23 Uhr vor. Die von landwirtschaftlichen Betrieben üblicherweise ausgehenden Emissionen sind gerade auch in Bezug auf Lärm (Tiergeräusche, Lärm von Maschinen sowie Be- und Entlüftungsanlagen) gebietstypisch und daher in der Regel nicht als unzulässige Störung der in der Nachbarschaft vorhandenen oder geplanten Wohnnutzung anzusehen (vgl. BayVGH, Beschl. v. 03.05.2016 – 15 CS 15.1576, juris-Rn. 23; Beschl. v. 04.09.2019 – 1 ZB 17.662, juris-Rn. 5; Beschl. v. 10.08.2020 – 1 CS 20.1440, juris-Rn. 7; Urt. v. 12.07.2004 – 25 B 98.3351, juris-Rn. 30; Urt. v. 30.09.2004 – 26 B 98.3323, juris-Rn. 20 f.; Beschl. v. 04.03.2015 – 22 CS 15.33 u.a., juris-Rn. 17; Beschl. v. 10.02.2016 – 22 ZB 15.2329, juris-Rn. 22; Roeser, in: König/Roeser/Stock, BauNVO, 4. Aufl. 2019, § 5 Rn. 7). Bei einer Privilegierung der landwirtschaftlichen Nutzung relativiert sich die Bedeutung des Spitzenpegelkriteriums insofern, als Betriebe der Landwirtschaft im Hinblick auf ihren Standort beschränkt sind und lediglich im Außenbereich (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) oder in Dorfgebieten (§ 5 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) errichtet werden dürfen; sie sind dort die mit ihnen einhergehenden Immissionen gerade auch unter dem Gesichtspunkt des Rücksichtnahmegebots von benachbarten Nutzungen grundsätzlich hinzunehmen. Dies kommt etwa in der Formulierung der „vorrangigen Rücksichtnahme“ in § 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO (sog. Vorrangklausel) zum Ausdruck, die sich gerade auch auf den Immissionsschutz bezieht und in erhöhtem Maß die Standortsicherheit der landwirtschaftlichen Betriebe gewährleisten soll (vgl. BR-Drs. 354/89 S. 50).

Auf die zukünftige Wohnbebauung wirken Schallemissionen durch die Landwirtschaft und die freizeitlichen Gewerbebetriebe ein. Gemäß Ziffer 3.2.1 der TA Lärm ist der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche vorbehaltlich der Regelungen in den Absätzen 2 - 5 sichergestellt, wenn die Gesamtbelastung am maßgeblichen Immissionsort die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 nicht überschreitet. Ein Schallgutachten, das die Immissionen aller gewerblichen Emittenten (Rochushof, landwirtschaftl. Halle Schwingen, Seepark Zülpich (Regelbetrieb, Kleinevents, Großevents)), in der Gesamtbelastung ausweist liegt nicht vor.

Die vorliegend geplante Wohnbebauung setzt sich vor diesem Hintergrund voraussichtlich nach Maßgabe der diesbezüglichen schalltechnischen Untersuchungen der Kramer Schalltechnik GmbH auch nicht unzumutbaren Lärmbelastungen im Verhältnis zum benachbarten „Rochushof“ aus. Denn die Zumutbarkeit der von diesem landwirtschaftlichen Betrieb ausgehenden Lärmimmissionen ist nicht notwendig anhand der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu beurteilen. Der Betrieb landwirtschaftlicher Maschinen ist wegen der besonderen Privilegierung der Landwirtschaft nach Nr. 1 Abs. 2 lit. c) TA Lärm ausdrücklich vom Anwendungsbereich der TA Lärm ausgenommen. Die mit landwirtschaftlichen Betrieben im (faktischen) Dorfgebiet (§ 5 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO) einhergehenden spezifischen Immissionen sind gerade auch unter dem Gesichtspunkt des Rücksichtnahmegebots von benachbarten Nutzungen grundsätzlich hinzunehmen.

Entsprechend des Beiblatts 1 der aktuell geltenden DIN 18005 (DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1: „Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Mai 1987) sowie ebenso auf des Beiblatts 1 der derzeit im Entwurf vorliegenden DIN 18005 (E DIN 18005 Bbl 1:2022-02“ „Schallschutz im Städtebau – Berechnungsverfahren Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Februar 2022) gilt: „Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) sollen wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.“ Eine Gesamtbetrachtung der Immissionssituation ist folglich weder fachgutachtlich angezeigt noch immissionsschutzrechtlich gefordert. Da die verschiedenen Immissionsquellen konträr zueinander auf der jeweils anderen Seite des Baugebiets liegen, ist ein Schallgutachten, das alle gewerblichen Emittenten in der Gesamtbelastung darstellt,

Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie und Tourismus/ Rat zu beschließen, die Bedenken gem. Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen

Die zur Konfliktlösung geplanten Dienstbarkeiten sind gem. Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Gewerbelärm bei heranrückender Wohnbebauung, MULNV 02/2021 nicht dazu geeignet immissionsschutzrechtliche Konflikte zu lösen, die durch heranrückende Wohnbebauung entstehen können. Ausgehend von den, in den oben genannten Schallgutachten, gemachten Angaben werden die geltenden Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden (hier: 63 / 55 dB(A) tags und 45 / 40 dB(A) nachts) an den maßgeblichen Immissionsorten (hier: 0,5 m außerhalb vor der Mitte der geöffneten Fenster) voraussichtlich überschritten

nicht aussagekräftig. Auch finden die unterschiedlichen Nutzungen zu unterschiedlichen Tageszeiten statt. Somit ist ein Zusammentreffen aller Belastungen faktisch nicht vorgesehen. Soweit eine „immissionsschutzrechtliche Gesamtbetrachtung“ zuweilen von Kläger- oder Antragstellerseite gefordert wird, ist die Rechtsprechung einem dahingehenden Ansatz weder auf Vorhaben- noch gar auf Bebauungsplanebene gefolgt.

Soweit bei der Abwägung folglich auf der einen Seite der besonderen Empfindlichkeit der nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegierten landwirtschaftlichen Vorhaben besondere Bedeutung beizumessen ist und die Interessen des bestehenden Betriebs hierbei regelmäßig ein Übergewicht gegenüber den Interessen eines neuen Bauvorhabens haben, wobei ein insoweit wesentliches Kriterium auch die zeitliche Priorität ist, wird man die hier geplante und später heranrückende Wohnbebauung auf der anderen Seite insofern im Hinblick auf das Gebot der Rücksichtnahme als zulässig ansehen können, als ihr Hinzutreten die rechtlichen immissionsbezogenen Rahmenbedingungen, unter denen der landwirtschaftliche Betrieb arbeiten muss, gegenüber der vorher gegebenen Lage nicht verschlechtert. Vor diesem Hintergrund ist bei sonach gebietsbezogener Betrachtung unter der Einordnung des landwirtschaftlichen Betriebsgrundstücks „Rochushof“ und seiner bauplanungsrechtlich relevanten Umgebung als faktisches Dorfgebiet (§ 34 Abs. 2 BauGB, § 5 BauNVO) nicht ersichtlich, dass aufgrund des von dort ausgehenden Betriebslärms im Zusammenwirken mit sonstigem Gewerbelärm in der Umgebung auf den Baugrundstücken bei späterer Umsetzung der genehmigten Wohnbauvorhaben eine für die dortigen Nutzungen unzumutbare, rücksichtslose Lärmbelastungssituation an den relevanten Immissionsorten (vgl. A.1.3 der Anlage zur TA Lärm) entsteht. Dies gilt auch, wenn die auf Gewerbelärm zugeschnittene TA Lärm hilfsweise trotz ihrer Nr. 1 Abs. 2 lit. c) auch auf von (immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftigen) landwirtschaftlichen Betrieben ausgehenden Lärm

Dem Ausschuss/Rat wird empfohlen, entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zu beschließen.

			entsprechend angewendet oder als Erkenntnis- bzw. Orientierungshilfe herangezogen wird, soweit die Geräuschimmissionen ihrer Art nach (sonstigen) gewerblichen Immissionen entsprechen. Mangels unmittelbarer Einschlägigkeit der TA Lärm relativiert bzw. erübrigt sich dennotwendig die Bedeutung respektive Heranziehbarkeit der zu ihrer Auslegung ergangenen LAI-Hinweise. Die „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Gewerbelärm bei heranrückender Wohnbebauung“ (MULNV 02/2021) wurden im Rahmen der Dialogreihe „Zielkonflikte in innerstädtischen Gebieten aus Sicht des Immissionsschutzes“ in Zusammenarbeit mit Vertreterinnen und Vertretern der Städte Düsseldorf, Mülheim an der Ruhr und Rhein-Kreis-Neuss, der Handwerkskammer Düsseldorf, dem MHKBG NRW, dem LANUV NRW und dem Städtetag NRW erarbeitet. Sie listen Möglichkeiten des TA Lärm-konformen Schallschutzes auf und fungieren als bloße Handlungsempfehlungen gleichzeitig als „Prüfhilfe von den zu favorisierenden Lösungen bis zu den letztmöglichen TA Lärm-konformen Schallschutzmaßnahmen“. Es handelt sich sonach um Hinweise, deren Auflistung keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt. Es sind unverbindliche Empfehlungen, die als „Beurteilungshilfe oder zur Entscheidungsfindung herangezogen werden“. Mit anderen Worten zeigen die „Handlungsempfehlungen“ nicht mehr und nicht weniger Wege einer TA Lärm gerechten Konfliktbewältigung im Sinne genereller Handlungsoptionen auf, und zwar ohne Allgemeinverbindlichkeits- oder gar Ausschließlichkeitsanspruch; andere Konfliktlösungswege bleiben vielmehr gangbar. Dass die nunmehr beabsichtigte Gesamtgrunddienstbarkeit auf allen Flurstücken im Plangebiet per se geeignet ist, nicht nur zivilrechtlich zugunsten der herrschenden Flurstücke („Seeterrassen“) einen gleichberechtigten Duldungsanspruch gegenüber allen Eigentümern der dienenden Flurstücke entstehen zu lassen, sondern den Immissionsschutzkonflikt auch bauplanungsrechtlich adäquat aufzulösen, kann	
--	--	--	--	--

		Im Bebauungsplan sollte gem. Schallschutzgutachten Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 11/71 - Zülpich "Seeterrassen" der Stadt Zülpich - Regelbetrieb / Freizeitlärm Projekt-Nr.: 20 03 014/12 vom 30. April 2022 die empfohlene Bauzeitenfolge festgeschrieben werden. Gemäß der textl. Festsetzung Nr. 1.9 sind Maßnahmen, welche sich aus den oben genannten Begutachtungen ergeben haben, festzusetzen. Hier ist die empfohlene Bauzeitenfolge (siehe Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 11/71 - Zülpich "Seeterrassen" der Stadt Zülpich - Regelbetrieb / Freizeitlärm Projekt-Nr.: 20 03 014/12 vom 30. April 2022, Kap. 8, Seite 39) zu ergänzen. Entsprechende Anforderungen der DIN 4109-5:2020-08 (Schallschutz im Hochbau - Teil 5: Erhöhte Anforderungen) sollten im B-Plan festgeschrieben werden. Unter der Maßgabe, dass dieser Immissionskonflikt durch architektonische Selbsthilfe (z.B. nicht offenbare Fenster, Anordnung nicht zum Wohnen bestimmte Räume gemäß DIN 4109) gelöst wird, können immissionschutzrechtliche Bedenken zurückgestellt werden.	vollumfänglich auf die insoweit ausführlichen Darlegungen in der Begründung (unter Tz. 6.1.2) verwiesen werden. Die dabei zunächst flankierend mit angedachte Bauzeitenfolge hat sich unterdessen mit Rücksicht auf die weite Fassung einer Gesamtgrunddienstbarkeit als entbehrlich herausgestellt. Durch die Zustimmung der Betroffenen werden die Immissionen für sie zumutbar bzw. subjektiv unerheblich. Eine Immissionsdienstbarkeit, wonach bestimmte Belastungen zu dulden sind, ist deshalb nach herrschender Meinung auch öffentlich-rechtlich zu beachten (vgl. Grziwotz, KommJur 2008, 172, 173 m.w.N.). Vielmehr kann der Immissionsschutzkonflikt nunmehr von vorneherein vollends dadurch aufgelöst werden, dass die Konstellation der Gebäude innerhalb des MU mit ihrer zweireihigen Anordnung und dem hierdurch bewerkstelligten schalltechnischen Schutz (Abstimmung) für das „dahinterliegende“ nordwestliche Allgemeine Wohngebiet (WA) umgesetzt werden kann, ohne dass temporär explizit gemäß § 9 Abs. 2 BauGB („Baurecht auf Zeit“) eine „Bauzeitenfolge“ dahingehend vertraglich geregelt werden müsste, dass die Gebäude innerhalb des MU vor den Baukörpern innerhalb des WA realisiert werden. Ausgehend davon, dass die Frage, in welchem Umfang eine Lärmkonfliktbewältigung bereits im Bebauungsplan selbst geboten ist, von den Umständen des Einzelfalls abhängt (vgl. nochmals Grziwotz, KommJur 2008, 172, 173), handelt es sich bei den sog. Duldungsdienstbarkeiten um vereinbartes Nachbarrecht (vgl. Grziwotz, KommJur 2008, 172, 174 m.w.N.). Soweit für den Lärmschutz vor diesem Hintergrund in erster Linie die aufschiebend bedingte Festsetzung insofern praktische Relevanz hat, als beispielsweise aus Gründen des Lärmschutzes zunächst eine bestimmte Bodennutzung realisiert sein muss (z. B. ein Gebäuderiegel), bevor weitere schutzbedürftige Bodennutzungen (z. B. Gebiete mit überwiegender Wohnnutzung) verwirklicht werden können, sind gleichwohl an die Heranziehung von Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB („Baurecht auf Zeit“) spezifische Voraussetzungen gebunden, die ihren Anwendungsbereich einschränken. Gerade in Bezug auf die Bewältigung von	Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie und Tourismus/ Rat zu beschließen, die Bedenken gem. Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen
--	--	--	--	---

			Lärmschutzkonflikten hat die Judikatur hohe Maßstäbe an die Anwendung dieser Festsetzungsmöglichkeit – und damit einhergehend für die gleichermaßen zulässige alternative Regelung in städtebaulichen Verträgen – gestellt (vgl. Mitschang, UPR 2016, 81 ff. m.w.N.). Soweit sich eine erste wichtige Anwendungsvoraussetzung für ein solches „Baurecht auf Zeit“ bereits aus dem Wortlaut der Regelung selbst insofern ergibt, als sie nur „in besonderen Fällen“ zur Anwendung gebracht werden darf, sollte berücksichtigt werden, dass die nach § 9 Abs. 2 BauGB möglichen Befristungen oder Bedingungen der Zulässigkeit der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen und Anlagen nicht generell, sondern nur – in besonderen Fällen – getroffen werden können. Ein solcher Fall kann folglich nicht regelmäßig, also in städtebaulichen Standardsituationen, gegeben sein, sondern nur in hiervon abweichenden Fällen, die ein besonderes städtebauliches Gewicht aufweisen und nicht nur auf eine kurzzeitige Nutzung begrenzt sein müssen. Deshalb darf eine solche Regelung nach § 9 Abs. 2 BauGB generell ohnehin auch nur getroffen werden, wenn ihre Rechtfertigung auf städtebauliche Gründe zurückgeführt werden kann, sie ihren Anlass also in spezifischen Erfordernissen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung hat. Die konkrete Bodennutzungsentscheidung mit einer befristeten oder bedingten Bestimmung müsste den zu bewältigenden städtebaulichen Anforderungen besser Rechnung tragen können, als dies mit den übrigen Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 BauGB erreicht werden kann. Die hier in Rede stehende konkrete Bodennutzungsentscheidung, die u.a. von dem vorrangigen Gedanken an einen Gebäuderiegel zur Abschirmung der schutzbedürftigen Wohnnutzung geprägt ist, lässt sich indes gleichermaßen geeignet und zwecktauglich durch die Eintragung einer Gesamtgrunddienstbarkeit in dem Sinne erreichen, dass es für die sukzessive, zeitlich auseinanderfallende Realisierung der Gebäudekörper im MU und WA sonach keiner konkreten Vorgaben oder Regelungen mehr bedarf. Soweit schließlich ein „Baurecht auf Zeit“ auch und gerade mit	
--	--	--	--	--

			Blick auf die berechtigten Interessen der betroffenen Grundeigentümer regelmäßig nur dann in Betracht zu ziehen ist, wenn feststeht, dass bestimmte Nutzungen von vornherein nur für eine bestimmte Zeit ausgeübt werden sollen, weil der Nutzungszweck nur vorübergehender Art ist, oder wenn es darum geht, für bestimmte Bereiche, die in absehbarer Zeit einer bestimmten Nutzung zugeführt werden sollen, zunächst eine temporäre Zwischennutzung vorzusehen (vgl. Bishopink/Külpmann/Wahlhäuser, Der sachgerechte Bebauungsplan, 5.Aufl. 2021, Rn. 733), entfällt im Ergebnis der Anwendungsbereich nach § 9 Abs. 2 BauGB – sei es durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan oder im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages – gerade mit Blick auf diese „berechtigten Interessen“ der betroffenen Grundeigentümer. Denn deren Interessen an einer „Bauzeitenfolge“ entfallen nach dem Vorstehenden gerade dadurch, dass sie sich freiwillig und autonom einer allumfassenden entschädigungslosen Duldungspflicht unterziehen. Dieses Verständnis ergibt sich schließlich auch aus einer historischen Auslegung des § 9 Abs. 2 BauGB, mit dessen Einfügung im Jahre 2004 der Gesetzgeber dem Bedürfnis nach Festsetzung von Zwischennutzungen entsprechen wollte (vgl. BT-Drs. 15/2250, S. 49). Den Gemeinden sollte mit dem „Baurecht auf Zeit“ die Möglichkeit gegeben werden, unterschiedlichen städtebaulichen Situationen und Erfordernissen flexibel Rechnung zu tragen. Hiernach muss ein spezifisches Erfordernis der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung gemäß § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB vorliegen, so dass die jeweilige Aufgabe der planerischen Ordnung der Bodennutzung etwa mit einer Bedingung oder Befristung besser zu lösen ist als mit einer Festsetzung ohne eine solche Einschränkung (vgl. insoweit Dieterich, jurisPR-BVerwG 19/2017 Anm. 5 zum Urt. v. 07.03.2017 – 9 C 20/15, juris-Rn. 22). Da vorliegend die zwischenzeitlich entwickelte Gesamtgrunddienstbarkeit die insoweit gerade auch städtebaulich erforderliche hinreichende Flexibilität in sich birgt, um die Lärmschutzaufgabe der planerischen Ordnung der Bodennutzung zu lösen, fehlt es unter Berücksichtigung dieser	
--	--	--	--	--

			Gesamtgrunddienstbarkeit gerade an der dem Anwendungsbereich des § 9 Abs. 2 BauGB zugrundeliegenden „Sonderfallsituation“. Das Gebot der Konfliktbewältigung hat seine rechtliche Wurzel im Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) und besagt, dass die von der Planung berührten Belange zu einem gerechten Ausgleich gebracht werden müssen. Für ein im Genehmigungsverfahren zu berücksichtigendes Gebot der Rücksichtnahme ist in diesem Fall kein Raum mehr. Von einer abschließenden Konfliktbewältigung im Bebauungsplan darf die Gemeinde allerdings Abstand nehmen, wenn bei vorausschauender Betrachtung die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahmen außerhalb des Planungsverfahrens auf der Stufe der Verwirklichung der Planung sichergestellt wird (vgl. BVerwG, Urteil vom 19. April 2012 - 4 CN 3/11 -, juris Rn. 19 m.w.N.). Das Bedürfnis nach einer künftigen Betriebsausweitung kann im Rahmen der Abwägungsentscheidung zwar auch von Belang sein. Voraussetzung ist, dass diese Entwicklung bereits konkret ins Auge gefasst ist oder bei realistischer Betrachtung der vom Landwirt aufzuzeigenden betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten naheliegt (vgl. OVG Lüneburg, Urt. v. 4.1.1983 – 1 C 2/81 -, BRS 40 Nr. 34). Eine Erweiterungsabsicht kann nicht losgelöst vom vorhandenen Baubestand und der bestehenden Betriebsgröße Beachtung verlangen (vgl. auch Bad.-Württ. VGH, Urt. v. 26.5.1994 – 5 S 2193/93 -, UPR 1995, 110). Das Interesse des Landwirts, sich alle Entwicklungsmöglichkeiten offen zu halten, reicht ebenso wenig aus wie unklare oder unverbindliche Absichtserklärungen (BVerwG, Beschl. v. 10.11.1998 – 4 BN 44.98 -, NVwZ-RR 1999, 423; Beschl. v. 5.9.2000 – 4 B 56.00 -, NVwZ-RR 2001, 82 = BauR 2001, 83 = AgrarR 2001, 248; vgl. auch Urt. v. 14.1.1993 – 4 C 19.90 -, NVwZ 1993, 1184 = DVBl 1993, 652 = BRS 55 Nr. 175). Erweiterungsinteressen sind grundsätzlich nur berücksichtigungsfähig, soweit sie keine	
--	--	--	---	--

		qualitative Neuordnung des Betriebes, sondern sich als Fortsetzung des bisherigen Betriebsschemas darstellen (vgl. OVG Lüneburg, Urt. v. 27.11.2019 – 1 KN 33/18, juris-Rn. 50 m.w.N.). Andernfalls scheiden Abwehransprüche insoweit aus. Den abschließenden Hinweis am Ende aufgreifend stellt das Ergebnis einer künftigen Betriebserweiterung prinzipiell erst und überhaupt nur dann einen in die Abwägungsentscheidung miteinzubeziehenden Belang dar, wenn diese Entwicklung konkret beabsichtigt ist oder bei realistischer Betrachtung nahe liegt; das Offenhalten von Entwicklungsmöglichkeiten reicht indes ebenso wenig aus, wie etwa unklare oder unverbindliche Absichtserklärungen (vgl. OVG Lüneburg, Beschl. v. 29.07.2004 – 1 MN 142/04, juris-Rn. 22 m.w.N.). Die verbindliche Bauleitplanung ist vielmehr zum einen ersichtlich durch die Gesamtdienstbarkeit auf allen Flurstücken im Plangebiet nicht nur darauf ausgerichtet, die benachbarten Betriebe vor immissionsschutzrechtlichen Abwehransprüchen der nach der planerischen Konzeption der Stadt im Plangebiet bezweckten Wohnbebauung zu schützen, mit anderen Worten die Schutzwürdigkeit dieser Wohnbebauung gegenüber solchen dem Plangebiet benachbarten Betrieben herabzusetzen. Diese Bebauungsplanung berücksichtigt zum anderen hinlänglich den Bestandsschutz der außerhalb des Plangebiets belegenen gewerblich genutzten Grundstücke.	
	Durch sog. Klein- und Großevents in den Freizeitanlagen kommt es ebenfalls zu Überschreitungen der Schallimmissionswerte an den zukünftigen Wohnnutzungen im Plangebiet. Auch die Freizeitanlagen sind so zu betreiben, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen ausgehen. Gem. Nr. 3.2 Freizeitlärmerlass NRW können für seltene Ereignisse die Immissionswerte nach Nr. 3.1 dieses Erlasses überschritten werden. Seltene Ereignisse sind jedoch auf 18 Tage innerhalb eines Kalenderjahres begrenzt und in diesem Rahmen auf nicht an mehr als 2 aufeinander folgenden Wochenenden. Dabei dürfen tags außerhalb der Ruhezeit 70 dB(A) außerhalb der Ruhezeit und 65 dB(A) innerhalb der Ruhezeit sowie 55 dB(A) nachts nicht überschritten werden. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die für seltene Ereignisse geltenden Immissionsrichtwerte tags um	Die Veranstaltungen auf dem Gelände erfolgen weitestgehend tagsüber und halten die entsprechenden Regelungen der TA Lärm ein. Lediglich einige wenige Großveranstaltungen (Festivals, etc.) fallen unter die Regelungen der seltenen bzw. sehr seltenen Ereignisse.	Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie und Tourismus/ Rat zu beschließen, die Bedenken gem. Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen

nicht mehr als 20 dB(A) und nachts um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten. In der Regel sind jedoch unzumutbare Geräuschbelästigungen anzunehmen, wenn auch durch seltene Ereignisse am selben Einwirkungsort Überschreitungen an insgesamt mehr als 18 Kalendertagen eines Jahres auftreten. Betrachtet man den Veranstaltungskalender des "Seepark Zülpich" kommt es u. U. zukünftig durch die heranrückende Wohnbebauung zu einer Einschränkung des Betriebs.

Die Textliche Festsetzung 2.5 Luftwärmepumpen sollte um den Hinweis zur Beachtung des "Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) vom 28.08.2013 aktualisiert durch Beschluss der 139. LAI-Sitzung vom 24.03.2020 der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz ergänzt werden.
https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf
Homepage MULNV:
<https://www.umwelt.nrw.de/umwelt/umwelt-und-gesundheit/laerm/geraete-und-maschinenlaerm>
Verlinkung unter: "weitere Informationen"

Hinweis:
Eine Zuständigkeit zur Beurteilung der durch Straßenverkehr verursachten Geräusche liegt bei der hiesigen Unteren Immissionsschutzbehörde nicht vor.
Zuständig hierfür ist der Straßenbaulastträger.
Ich weise daraufhin, dass durch das Heranrücken der Wohnbebauung unter Umständen Ansiedlungen neuer Betriebe oder Änderungen, Erweiterungen der vorhandenen Betriebe aus Gründen des Immissionsschutzes nicht möglich sein werden.
Inwiefern dort ein Abwehranspruch vorliegt, bitte ich, in eigener Zuständigkeit zu prüfen und zu berücksichtigen.

Der Hinweis wird entsprechend in den textlichen Festsetzungen ergänzt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Vgl. dazu auch die o.a. Abwägungsvorschläge.

Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie und Tourismus/ Rat zu beschließen, die Empfehlung zu berücksichtigen.

Kein Beschluss erforderlich

6.3	Kreis Euskirchen - Der Landrat - Straßenverkehrsamt	Straßenverkehrsamt Grundsätzlich bestehen aus verkehrsrechtlicher Sicht keine Bedenken. Die Umsetzung der Tempo-30-Zone in der Sammelstraße mit der gleichzeitigen Anordnung von VZ 301 ist zu gegebenem Zeitpunkt auf die Vereinbarkeit mit den Regelungen der StVO zu prüfen. Grundsätzlich dürfen sich Tempo-30-Zonen nicht auf Vorfahrtstraßen erstrecken und es gilt die Rechts-vor-Links-Regelung. Nur in Ausnahmefällen darf hiervon abgewichen werden, wenn es z.B. die Belange des Buslinienverkehrs erfordern. Die bisherigen Erfahrungen haben gezeigt, dass die Rechts-vor-Links-Regelung an allen Einmündungsbereichen für eine geringe Geschwindigkeit und vorsichtige Fahrweise sorgt. Es ist daher zu bedenken, dass durch die Vorfahrtsregelung mit VZ 301 genau das Gegenteil bewirkt werden könnte.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich
6.4	Kreis Euskirchen - Der Landrat - Brandschutz	Brandschutz Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine Bedenken. Es wird zur Beurteilung der erforderlichen Löschwassermenge auf das Arbeitsblatt W 0405 des DVGW verwiesen. Diese ist entsprechend einer GFZ &#8804; 0,7 mit 48m³/h (800l/min) bzw. einer GFZ &lt; 0,7 bis GFZ &#8804; 1,2 mit 96m³/h (1600l/min) festzusetzen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich
6.5	Kreis Euskirchen - Der Landrat - Gesundheitsamt	Gesundheitsamt Gegen das beantragte Vorhaben bestehen aus Sicht des Gesundheitsamtes keine Bedenken. Als verhältnismäßig größeres Neubaugebiet wurden hinsichtlich der Maßnahmen für Klimafolgeanpassung geeignete Maßnahmen vorgesehen bzw. festgesetzt. Unabhängig davon nachfolgende Hinweise als Anregung: Für Neubauvorhaben, aber auch für Nutzungsänderungen usw. wird aus Sicht des Gesundheitsamtes empfohlen, die Folgen der bereits spürbaren Klimaveränderung (z.B. häufigere Starkregenereignisse und Hitze- und Dürreperioden) in den weiteren Planungen und auch bei den konkreten Bauausführungen zu berücksichtigen. Dazu gehören beispielsweise die Einplanung von Frischluftschneisen, die intensivierte Anpflanzung von geeigneten Bäumen, die Anlage von Grünanlagen, die weitestgehende Entsiegelung von Flächen, die Schaffung von versickerungsfähigen Flächen z. B. für Garageneinfahrten,	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die angeregten Maßnahmen für Klimafolgeanpassung wurden bereits bei der Konzeption des klimafreundlichen Baugebietes berücksichtigt (Bebauungsplan, Erschließungsplanung, Grünflächenplanung).	kein Beschluss erforderlich

		Stellplätze und Parkflächen, das Verbot sogenannter Schottergärten, Dach- und Fassadenbegrünungen, Zulassung ausschließlich einheimischer und insektenfreundlicher Gehölze und Pflanzen, die möglichst maximale Nutzung von erneuerbaren Energien wie z. B. Solarthermie, Photovoltaik, Luft-Wärme-Pumpen, Erdwärme wo möglich.		
6.6	Kreis Euskirchen - Der Landrat - Mobilität	Mobilität Im Grundsatz bestehen gegen die Planung keine Bedenken. Hinweis: Neben dem Ausbau der Straßen und Radwege ist der ÖPNV ein wichtiger Bestandteil zur Erschließung eines Neubaugebiets. In der Begründung und im Verkehrsgutachten werden hierzu keine Aussagen gemacht. Bei der großen Anzahl von neuen Wohneinheiten ist es jedoch wichtig, eine Anbindung an die Innenstadt und an die Bördebahn mittels ÖPNV herzustellen. Derzeit fährt die Linie 298 östlich über die Bonner Straße entlang des Plangebiets. Mit der Erschließung des Baugebiets ist die Einrichtung einer Haltestelle im Bereich des Kreisverkehrs am Ortseingang vorgesehen, die gleichzeitig der ÖPNV-Erschließung des bestehenden Baugebiets dienen wird.	Im Plangebiet sind mehrere Orte für Bushaltestellen vorgesehen. Diese sind im Mobilitätskonzept enthalten und dort verortet. Im Zuge der Erschließung des Baugebiets soll im Bereich der B56 eine zusätzliche Haltestelle entstehen, um den vorhandenen baulichen Bestand (u.a. Wohngebiet „Seegärten“) und das geplante Baugebiet "Seeterrassen" an die Linienführung der Buslinie 298 anschließen zu können.	kein Beschluss erforderlich
6.7	Kreis Euskirchen - Der Landrat – Untere Wasserbehörde	Untere Wasserbehörde Aus abwassertechnischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die Planung sieht die Entwässerung im Trennsystem vor, wobei das Niederschlagswasser über eine Reinigung und Rückhaltung in den Rotbach eingeleitet werden soll. Hierfür ist eine Erlaubnis gemäß den §§ 8,9 und 10 WHG bei der Unteren Wasserbehörde (UWB) -falls noch nicht erfolgt- zu beantragen. Für die Abwasserbehandlungsanlage ist -falls noch nicht erfolgt- eine Genehmigung gemäß § 57.2 LWG vor Baubeginn bei der zuständigen Behörde zu erwirken. Die Planung ist im Weiteren mit der UWB abzustimmen. Aufgrund der Änderungen und der Größe des Plangebietes sind die Netzanzeigen im Schmutz- und Niederschlagswasser gemäß § 57.1 LWG fortzuschreiben und der jeweils zuständigen Behörde zur Zustimmung vorzulegen. Dem Vorfluter dürfen keine verschmutzten Wässer zugeleitet werden. Die anfallenden Schmutzwässer sind der Kanalisation zur Kläranlage zuzuleiten. Grundsätzlich muss die Entwässerung gemeinwohlverträglich	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wurde an den Projektentwickler und den Erftverband weitergegeben.	kein Beschluss erforderlich

		erfolgen. Somit müssen alle Kanalisationen hydraulisch ausreichend leistungsfähig sein, sämtliche Wässer schadlos abführen zu können.		
6.8	Kreis Euskirchen - Der Landrat – Untere Naturschutzbehörde	Untere Naturschutzbehörde Gegen das Vorhaben bestehen bei Beachtung der u. a. Anmerkungen keine grundsätzlichen Bedenken. Eingriffsregelung/ Landschaftspflegerischer Fachbeitrag Folgende Anmerkungen und Ergänzungen sind in den Landschaftspflegerischen Begleitplan einzuarbeiten: Kap. 3.3 Planerische Vorgaben, Landschaftsplan Im Zusammenhang mit den Ausführungen zur nachrichtlichen Darstellung "Kompensationsflächen Bestand bzw. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß FNP Zülpich (2005)" ist zur Klarstellung zu ergänzen, dass innerhalb des Plangebietes weder Flächen mit bereits umgesetzten Kompensationsflächen noch mit der Verpflichtung zur Umsetzung von Maßnahmen liegen. Kap. 3.3 Planerische Vorgaben In dem Kap. 3.3 ist der Punkt "Gesetzlich geschützte Alleen" zu ergänzen. Nach § 41 Abs. 1 LNatSchG NRW sind Alleen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Wirtschaftswegen gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten. Die Säulen-Hainbuchenallee und die Mehlbeeren-Allee entlang des Lichtwegs fallen unter diesen gesetzlichen Schutz. Hinweis: Nach aktuellem Planungsstand können alle Bäume der beiden Alleen erhalten werden. Im Falle einer Entfernung von Alleebäumen ist eine Befreiung durch die UNB mit Beteiligung des Naturschutzbeirats erforderlich. Kap. 4.2 Schutzgut Vegetation, Tabelle 1 Biotoptypen im Plangebiet Der Gehölzbestand an der Südostseite der landwirtschaftlichen Halle ist in der Tabelle 1 und der Abb. 13 zu ergänzen.	Die Stellungnahme wurde am 12.10.2022 mit der Unteren Naturschutzbehörde besprochen. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag wurde daraufhin korrigiert, ergänzt und der Fachbehörde zur Prüfung vorgelegt. Zudem wurde auch der Umweltbericht entsprechend angepasst. Ergebnis: Punkt, Kap. 3.3 Der Hinweis, dass keine Verpflichtung zur Umsetzung von Maßnahmen auf der Fläche des Geltungsbereiches vorliegt, wird ergänzt. Der Hinweis wurde im Gutachten auf Seite 7 ergänzt. Punkt, Kap. 3.3 Die „gesetzlich geschützten Alleen“ wurden im Gutachten auf Seite 11 und Abb. 12 ergänzt. Punkt, Kap. 4.5 Der Biotoptyp Gehölzbestand wurde im Gutachten auf Seite 13-14 und Abb. 13 ergänzt.	Dem Ausschuss/Rat wird empfohlen, entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zu beschließen Dem Ausschuss/Rat wird empfohlen, entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zu beschließen Dem Ausschuss/Rat wird empfohlen, entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zu beschließen.

Kap. 4.7 Schutzgut Landschaft, Konfliktanalyse

Die Aussage, wonach durch das neue Plangebiet weder für den Nahbereich noch in Bezug auf die Fernwirkung des Wohngebietes keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild zu erwarten sind, wird von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) nicht geteilt. Nach Auffassung der Unteren Naturschutzbehörde sind mit der Aufstellung des Bebauungsplans auf einer Fläche von ca. 29,5 ha zwischen dem bisherigen südöstlichen Ortsrand von Zülpich und dem Wassersportsee und der damit verbundenen vollständigen Überplanung der derzeitigen offenen, landwirtschaftlich genutzten Feldflur erhebliche Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes verbunden. Die Eingrünung des neuen Baugebietes durch die beiden Alleen entlang des Lichtwegs und in Verlängerung der Bonner Straße sowie der geplante zentrale Grünzug und die Parkanlage parallel zum Seeufer können diese Beeinträchtigungen lediglich vermindern.

Kap. 4.8 Schutzgebiete und besonders geschützte Bereiche, Konfliktanalyse

Die Einschätzung in Hinblick auf die Zerschneidung der Biotopverbundfläche VB-K_5305-023 "Ackerflächen am Zülpicher See", wonach die Fragmentierung von Lebensräumen bzw. die Unterbrechung des Biotopverbunds weitgehend zu vernachlässigen sind, wird seitens der UNB nicht geteilt. Bereits durch die Umsetzung des nordöstlich an das Plangebiet angrenzende Baugebiet "Seegärten" wurde für Tierarten der offenen Feldflur, u.a. Rebhuhn, Feldlerche, Blut-Hänfling, Rohrammer und Schafstelze, eine Barriere innerhalb der Biotopverbundfläche geschaffen. Mit Realisierung des großflächigen Bebauungsplans Seeterrassen wird dieser Korridor vollständig geschlossen. Die Flächen gehen nicht nur als Brutrevier, sondern auch als Vernetzungsraum für die Arten verloren. Vernetzungsstrukturen sind nach Umsetzung des Bebauungsplans lediglich für ubiquitäre Arten mit wenig spezialisierten Lebensraumsansprüchen in Form der neuen Parkanlagen und der bereits am Seeufer vorhandenen Grünstrukturen vorhanden.

Kap. 5 Maßnahmen zur Eingriffsminderung

Punkt, Kap. 4.7 Der Hinweis zur mittleren Bedeutung für das Landschaftsbild und Verminderung der Beeinträchtigung wurde im Gutachten auf Seite 23 und 24 gefolgt und ergänzt.

Punkt, Kap. 4.8 Den Hinweisen zum Biotopverbund wurde im Gutachten auf Seite 25 teilweise gefolgt und ergänzt.

Dem Ausschuss/Rat wird empfohlen, entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zu beschließen.

Dem Ausschuss/Rat wird empfohlen, entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zu beschließen

	Für alle im Landschaftspflegerischen Begleitplan aufgeführten Maßnahmen zur Eingriffsminderung einschließlich der Artenlisten und vorgegebenen Pflanzqualitäten ist sicherzustellen, dass sie rechtlich gesichert werden. Dies könnte beispielsweise durch Übernahme in die textlichen Festsetzungen gewährleistet werden. Kap. 5.1 Vegetation Die Vorgabe "die Aktivitäten der Baumaßnahmen [...] sollten auf das Plangebiet und die zukünftig befestigen oder überbauten Flächen beschränkt bleiben" ist zu ersetzen durch "die Aktivitäten der Baumaßnahmen [...] sind auf das Plangebiet und die zukünftig befestigen oder überbauten Flächen zu beschränken. Die UNB weist darauf hin, dass alle Flächeninanspruchnahmen, auch temporärer Art, im baulichen Außenbereich, Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 14 ff. BNatSchG darstellen und dafür grundsätzlich die Erteilung einer Eingriffsgenehmigung erforderlich ist. Alle Flächeninanspruchnahmen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans, die über das Plangebiet hinausgehen, sind daher vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. - Begrünungsmaßnahme B 1: Die Vorgaben für die Begrünung der Parkanlagen sind zu konkretisieren, damit die Bewertung der Parkanlagen mit 4 Biotopwertpunkten (s. Tabelle 4, Flächenanteile Planung) nachvollziehbar ist. Dies kann beispielsweise durch die Vorgabe einer Mindestanzahl der zu pflanzenden Bäume und die Festlegung einer Mindestfläche, die mit Sträuchern bepflanzt werden soll, erfolgen. Für die geplanten Extensiv-Wiesen sind Vorgaben zur Pflege getroffen werden, die eine im Vergleich zu Intensivrasenflächen höhere Artenvielfalt und damit verbundene ökologische Wertigkeit, sicherstellen.	Punkt, Kap. 5 Alle Maßnahmen zur Eingriffsminderung sind im Erschließungsvertrag gesichert und werden damit in die verbindliche Ausbauplanung übernommen. Punkt, Kap. 5.1. Hinweis zur Eingriffsgenehmigung und Beteiligung der UNB bei temporärer Flächeninanspruchnahmen wurde im Gutachten auf Seite 30 übernommen. Punkt, Kap. 5.1 B1. Die Maßnahmen wurden konkretisiert und deren Umsetzung wird im Erschließungsvertrag gesichert und damit in die verbindliche Ausbauplanung übernommen. In den Bebauungsplan wird für die öffentlichen Grünzüge folgende Textliche Festsetzung aufgenommen: <i>Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind mindestens 1,5 ha der Vegetationsflächen des neuen Grünzugs als extensive Wiesenfläche anzulegen und mindestens 50 Bäume zu pflanzen. Als Grünzug gilt die neue Grünfläche zwischen Wohngebiet und Seepark und der neue baugebietsgliedernde Grünzug zwischen Seepark und bebauter Ortslage. Für die extensiven Wiesenflächen ist regionales standortgerechtes Saatgut zu verwenden. Die extensive Wiesenfläche ist als zweischürige Mähwiese zu nutzen. Die erste Mahd darf nicht vor April erfolgen, die zweite Mahd nicht vor Mitte September. Das Mähgut ist in den ersten drei Jahren zur Aushagerung abzufahren. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig</i>	Dem Ausschuss/Rat wird empfohlen, entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zu beschließen. Dem Ausschuss/Rat wird empfohlen, entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zu beschließen. Dem Ausschuss/Rat wird empfohlen, entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zu beschließen.
--	--	---	--

	- Begrünungsmaßnahme B 2/ Empfehlung für Pflanzenarten: Für die Baumpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen sind abweichend von der Pflanzempfehlung im Landschaftspflegerischen Begleitplan (Bäume I. Ordnung) stadtklimaverträgliche Baumarten und -sorten zu verwenden, die eine höhere Toleranz gegenüber Hitze, Strahlung, Trockenheit und Streusalzen aufweisen. Auf die "GALK-Straßenbaumliste" wird verwiesen. Eine Abstimmung der im Straßenraum zu verwendenden Baumarten mit der Unteren Naturschutzbehörde wird empfohlen. - Empfehlung für Pflanzqualitäten: Die Pflanzqualitäten sollten entsprechend der Gütebestimmungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) "TL-Baumschulpflanzen Technische Lieferbedingungen für Baumschulpflanzen (Gütebestimmungen)" gewählt werden. Dementsprechend wären Heister in der Mindestpflanzqualität verpflanzte Heister, ohne Ballen (o. B.), 125-150 cm und Sträucher mindestens als verpflanzte Sträucher, 3-5 Triebe (je nach Art), 60-100 cm zu pflanzen. Kap. 5.2 Tiere - Vermeidungsmaßnahme V1b (baubedingt): Sollten bei Flächeninanspruchnahmen innerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten Maßnahmen zur Vermeidung einer Brutansiedlung erforderlich werden, so ist die UNB darüber rechtzeitig in Kenntnis zu setzen. Geeignete Maßnahmen sind vor Ihrer Umsetzung mit der UNB abzustimmen und dürfen erst nach Zustimmung der UNB umgesetzt werden. Die Abstimmung und Umsetzung der Maßnahmen ist zu dokumentieren. Die Dokumentationen sind der UNB vorzulegen. In Bezug auf die genannten Vergrämnungsmaßnahmen wird darauf hingewiesen, dass diese erfahrungsgemäß keinen Erfolg versprechen. So wurde durch die Biologische Station im Kreis Euskirchen e.V. beobachtet, dass Kiebitze auch unterhalb von Flatterbändern brüten und somit kein Meideverhalten anzunehmen ist. Zudem sind der UNB keine vom LANUV anerkannten Vergrämnungsmaßnahmen bekannt. - Die Verminderungsmaßnahmen V2 (baubedingt) "Begrenzung der	Punkt, Kap. 5.1 B2. Die Hinweise werden übernommen Die Maßnahmen wurden konkretisiert und deren Umsetzungen sind im Erschließungsvertrag gesichert und werden damit in die verbindliche Ausbauplanung übernommen. Die Straßenbaumauswahl erfolgt unter Beteiligung der ULB. Der Anregung wird gefolgt. Die Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ist im Erschließungsvertrag gesichert und wird damit in die verbindliche Ausbauplanung und Herstellung übernommen.	Dem Ausschuss/Rat wird empfohlen, entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zu beschließen. Dem Ausschuss/Rat wird empfohlen, entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zu beschließen.
--	---	--	---

baubedingten Flächeninanspruchnahmen", V3 (anlage-/betriebsbedingt) "Insekten- und fledermausfreundliche Straßenbeleuchtung" und V4 (anlage-/betriebsbedingt) "Keine Beleuchtung der linearen Vegetationsstrukturen" sind nicht nur zu empfehlen, sondern verpflichtend festzusetzen und umzusetzen.

Kap. 5.6 Landschaft

- Die Aussage, dass mit dem geplanten Vorhaben unter Berücksichtigung der Maßnahmen zum Erhalt und zur Begrünung keine maßgeblichen Veränderungen der Landschaftsgestalt und des Landschaftsbildes verbunden sind, wird seitens der UNB nicht geteilt (s. auch Anmerkungen der UNB zu Kap. 4.7). Die Aussage im Landschaftspflegerischen Begleitplan ist wie folgt zu ändern: Mit dem geplanten Vorhaben sind maßgebliche Veränderungen der Landschaftsgestalt und des Landschaftsbildes verbunden. Mit den Maßnahmen zum Erhalt und zur Neuanlage von Grünstrukturen können diese Beeinträchtigungen vermindert werden.

Kap. 6.1 Eingriffsbewertung Biotoptypen

- Eine Bewertung der Verkehrsflächen sowie der zukünftigen Wohnbauflächen und des Urbanen Gebietes als versiegelte Flächen mit nachgeschalteter Versickerung (Biotopwert 0,5) ist nicht möglich, da keine Versickerung vorgesehen ist. Das anfallende Niederschlagswasser wird über ein Rückhaltebecken dem Rotbach zugeführt. Für die versiegelten und überbauten Flächen ist daher ein Biotopwert von 0 anzusetzen.

- Tabelle 3, Ermittlung des Kompensationsbedarfs [...]:

Die in der Tabelle aufgeführten Flächenangaben sind mit den Städtebaulichen Kennwerten der Begründung abzugleichen.

Die Gehölze an der Südostseite der Halle sind in Tabelle 3 (Flächenanteile Bestand) zu ergänzen (s. auch Anmerkungen der UNB zu Kap. 4.2).

Die Flächenanteile der überbauten/versiegelten Flächen bzw. der Zier- und Nutzgärten in den Allgemeinen Wohngebieten und Urbanen Gebieten sind mit der UNB abzustimmen. Hierbei sind die gem. § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung möglichen Überschreitungen der zulässigen Grundfläche (z. B. für Garagen und Stellplätze mit Ihren Zufahrten und Nebenanlagen) sowie die Grundstücksgrößen im Plangebiet zu berücksichtigen.

Der Anregung zu den Veränderungen der Landschaftsgestalt wird gefolgt. Der Hinweis wird im Gutachten auf Seite 24 übernommen.

Der Anregung zur Bewertung der Biotoptypen wird gefolgt. Die Bilanzierung wurde entsprechend korrigiert und mit der UNB abgestimmt.

Dem Ausschuss/Rat wird empfohlen, entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zu beschließen.

Dem Ausschuss/Rat wird empfohlen, entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zu beschließen.

	Kap. 6.2 Nachweis Kompensationsflächen Die Aufwertung der bisher intensiv ackerbaulich genutzten Flächen bei Geich im Zuge der Umsetzung der artenschutzrechtlich begründeten CEF-Maßnahmen stellt auch eine geeignete Kompensation der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft dar. Artenschutz • Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen werden im Gutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe II (Kölner Büro für Faunistik, Stand: 26.04.2022) Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen aufgeführt. Im Einzelnen sind dies die Maßnahmen V1a "Zeitliche Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetation und Boden zur Vorbereitung der Bautätigkeiten", V1b "(baubedingt) "Alternativ Vergrämung und Kontrollen" sowie V2 (baubedingt) "Begrenzung der baubedingten Flächeninanspruchnahmen", V3 (anlage-/betriebsbedingt) - Insekten- und Fledermausfreundliche Straßenbeleuchtung" und V4 (anlage-/betriebsbedingt) - Keine Beleuchtung der linearen Vegetationsstrukturen", die auch in den Landschaftspflegerischen Begleitplan aufgenommen wurden. Auch nach fachlicher Einschätzung der UNB sind die Maßnahmen, sofern sie konsequent umgesetzt werden, grundsätzlich geeignet, artenschutzrechtliche Betroffenheiten zu vermeiden bzw. auf ein unerhebliches Maß zu reduzieren. Auf die Anmerkungen der UNB zum Landschaftspflegerischen Begleitplan (Kap. 5 Maßnahmen zur Eingriffsminderung und 5.2 Tiere) wird verwiesen. Funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen Bei den Kartierungen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe II wurden innerhalb des Plangebietes die planungsrelevanten Brutvogelarten Bluthänfling (3 Reviere), Feldlerche (2 Reviere) und Rebhuhn (1 Revier) nachgewiesen. Für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser drei planungsrelevanten Vogelarten sind vorgezogen durchzuführende, funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) notwendig. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen auf 5,5 ha bisher	Die CEF-Maßnahmen in Geich und die Extensivierung der Fläche in Schwerfen sind bereits zum jetzigen Zeitpunkt umgesetzt und funktionsfähig. Somit sind zwei Kompensationsmaßnahmen vor Eingriff hergestellt. Das restliche Defizit der Ökopunkte wird über das Ökokonto ausgeglichen. keine Stellungnahme erforderlich	Dem Ausschuss/Rat wird empfohlen, entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zu beschließen. Kein Beschluss erforderlich
--	---	--	---

	intensiv ackerbaulich genutzten Flächen in der Feldflur bei Zülpich-Geich wurde bereits im Frühjahr 2021 begonnen, die vollständige Umsetzung war für den Sommer 2022 geplant. Im Zuge der Umsetzung der Ausgleichsflächen wurden bisher intensiv genutzte Ackerflächen in ihrer Nutzung extensiviert. Zudem wurde neben einem kurzgrasigen Grasweg mit Gebüschgruppen und einem Feldweg ein Blühstreifen angelegt. Die Maßnahmen stellen einen funktionalen Ausgleich möglicher Beeinträchtigungen dar, noch bevor sich diese auf die betroffenen Arten auswirken. Als funktionserhaltenden Ausgleichsmaßnahme im näheren Umfeld zu den bestehenden Vorkommen, wird durch die Extensivierung eine Aufwertung erreicht, die es den betroffenen Individuen erlaubt ihren Lebensraum dorthin zu verlagern. Seitens der UNB wird die gutachterliche Einschätzung geteilt, dass die Maßnahmen qualitativ und quantitativ geeignet sind, im Plangebiet zerstörte Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Bluthänfling, Feldlerche und Rebhuhn auszugleichen. Gemäß Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung in NRW (Stand 2021) ist ein maßnahmenbezogenes Monitoring erforderlich. Dieses ist in den Unterlagen zu ergänzen und entsprechend in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen. Die entsprechenden Funktionsnachweise sind der UNB vorzulegen. Kap. 4.2 Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen, Auswirkungen auf Lebensraum-vernetzung und -verbund Der Einschätzung, dass durch die Planung lediglich Barrierereffekte für bodenlebende Tierarten zu erwarten sind, wird von Seiten der UNB nicht geteilt (s. auch Anmerkungen der UNB zu Eingriffsregelung/ Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Kap. 4.8). Es wird bezweifelt, dass das großflächige Plangebiet für Feldvogelarten keine Barrierewirkung entfaltet. Dieser Aspekt ist in der Artenschutzrechtlichen Prüfung vertiefend zu betrachten und zu bewerten. Feldhamster Da auf der überplanten Fläche auch in 2021 keine Feldhamsterbaue mehr nachgewiesen wurden (mündliche Mitteilung von Frau Köhler am 23.11.2021), ist nicht von einem Vorkommen auszugehen. Eine	Dem Hinweis wird gefolgt. Das Monitoring findet bereits statt, ist weiterhin beauftragt und die Verpflichtung ist im Erschließungsvertrag gesichert. Dem Hinweis wird teilweise gefolgt. Das Kap. 4.8 wurde ergänzt. Die Anmerkung zur Barrierewirkung wird nur teilweise durch den Gutachter geteilt. Die Hinweise zur Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde beim Nachweis von Einzeltieren werden berücksichtigt.	Dem Ausschuss/Rat wird empfohlen, entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zu beschließen. Dem Ausschuss/Rat wird empfohlen, entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zu beschließen. Dem Ausschuss/Rat wird empfohlen, entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zu beschließen.
--	---	---	--

	eigenständige Wiederbesiedlung ist sehr unwahrscheinlich, so dass eine Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte nicht anzunehmen ist. Lediglich einwandernde Einzeltiere können nicht ausgeschlossen werden, so dass weiterhin eine Kartierung der Fläche erforderlich ist. Sollten Einzeltiere auf der Fläche nachgewiesen werden, ist unverzüglich die UNB zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen. Um die genetische Vielfalt in der Zuchtstation in Metelen zu erhalten, wäre ein Abfangen der Tiere und Verbringen nach Metelen prioritär. Grundsätzlich wird begrüßt, dass die CEF-Maßnahmen bei Geich auch als Auswilderungsfläche zur Verfügung gestellt werden. Die dargestellten Maßnahmen entsprechen den Vorgaben des LANUV. Als optimal gelten kleinteilige Strukturen, ein vielfältiges und ausreichendes Nahrungsangebot sowie ausreichend Deckung. Konkretisiert werden die Maßnahmen im Gutachten "Raskin 2021: CEF-Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen bei Geich", das nicht Bestandteil der Bebauungsplan-Unterlagen ist. Die konkreten Maßnahmen sind in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen, wobei zu beachten ist, dass eine Rotation ermöglicht wird. Empfehlungen Die nachfolgend aufgeführten Empfehlungen sind zu prüfen und soweit möglich planungsrechtlich sicherzustellen: - Die Stellplätze sollten naturnah gestaltet werden. Es können z.B. Rasengittersteine oder Schotterrasen verwendet werden und somit eine Aufheizung von Flächen reduziert werden. - Sollten große Fensterfronten eingeplant werden, so empfiehlt sich vogelfreundliches Glas zu verwenden, um Vogelschlag zu vermeiden. Es sollte ein reflektionsarmes, nicht spiegelndes Glas mit geprüftem Vogelschutzmuster verwendet werden. Aufklebbare Greifvogel-Silhouetten und sogenannte "Birdpens" sind leider wirkungslos und sollten nicht verwendet werden. Beispiele finden sich in der Broschüre "Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach". Zudem sollte auf Übereckverglasungen verzichtet werden.	Die Konkretisierung der Maßnahmenbeschreibung des Büros Dr. Raskin ist Bestandteil des Bewirtschaftungsvertrags. Die fachliche Begleitung der Fläche ist gesichert. Der Hinweis der Rotation wird berücksichtigt. Die detaillierten Kompensationsmaßnahmen sind durch Bewirtschaftungsvertrag und im Erschließungsvertrag gesichert. Den Empfehlungen wird nur teilweise gefolgt. Auf eine planungsrechtliche Festsetzung wird verzichtet. Die baulichen Empfehlungen bzgl. Stellplatzgestaltung und – Verwendung von vogelfreundlichem Glas werden durch den Projektentwickler und die Baugenehmigungsbehörde an die Bauherren kommuniziert.	Dem Ausschuss/Rat wird empfohlen, entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zu beschließen. Dem Ausschuss/Rat wird empfohlen, entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zu beschließen Dem Ausschuss/Rat wird empfohlen, entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zu beschließen
--	--	--	--

		- Um einen Beitrag zum Artenschutz zu leisten, könnten an der Außenfassade oder im Dachbereich von Gebäuden Einschupfmöglichkeiten für Fledermäuse geschaffen werden. Hierzu können auch geeignete Fledermauskästen in die Fassade eingelassen werden (z.B. Einbausteine). Auch Nisthilfen für Vögel könnten an den Gebäuden angebracht werden. - Aus Gründen des Insektenschutzes und zum Schutz von Fledermausarten ist die Verwendung von LED mit warmweißer Lichtfarbe ratsam. Um die Lichtwahrnehmung der Insekten zu verhindern / verringern sollte das Abstrahlspektrum nicht unterhalb von 400 nm liegen. Außerdem sollte darauf geachtet werden, dass Lampen nicht in den oberen Halbraum abstrahlen. Um das Eindringen von Insekten zu vermeiden, sollten vollständig gekapselte Lampengehäuse verwendet werden. - Bei der Anlage von Rasen - bzw. Grünflächen wird empfohlen, diese spät und maximal zweimal pro Jahr zu mähen. Dies spart einerseits Zeit und Kosten, trägt andererseits zur biologischen Vielfalt bei und dient gleichzeitig dem Insektenschutz.	In den Grünflächen und an den Fassaden von öffentlichen Gebäuden sind Fledermauskästen geplant. Es ist eine Insektenfreundliche Straßenbeleuchtung geplant. Für die Pflege der geplanten Extensivgrünflächen innerhalb der öffentlichen Parkgrünzüge erfolgt folgende Ergänzung der Textlichen Festsetzungen: <i>Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind mindestens 1,5 ha der Vegetationsflächen des neuen Grünzugs als extensive Wiesenfläche anzulegen und mindestens 50 Bäume zu pflanzen. Als Grünzug gilt die neue Grünfläche zwischen Wohngebiet und Seepark und der neue baugebietsgliedernde Grünzug zwischen Seepark und bebauter Ortslage. Für die extensiven Wiesenflächen ist regionales standortgerechtes Saatgut zu verwenden. Die extensive Wiesenfläche ist als zweischürige Mähwiese zu nutzen. Die erste Mahd darf nicht vor April erfolgen, die zweite Mahd nicht vor Mitte September. Das Mähgut ist in den ersten drei Jahren zur Aushagerung abzufahren. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig</i>	Dem Ausschuss/Rat wird empfohlen, entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zu beschließen Dem Ausschuss/Rat wird empfohlen, entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zu beschließen Dem Ausschuss/Rat wird empfohlen, entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zu beschließen
7	Landesbetrieb Straßenbau NRW: Regionalniederlassung Ville-Eifel / Hauptsitz Euskirchen	Seite 15 Begründung Es sind 4 Kita-Standorte mit ca. 21 Gruppen vorgesehen, die ausschließlich im Bebauungsplangebiet angesiedelt werden. In der Folgezeit werden diese Kinder die örtlichen Schulen aufsuchen. Somit ergibt sich evtl. eine umfangreiche Schulwegsicherung, die zu Lasten der Stadt Zülrich herzustellen ist (Schülerweiterungsbau im	Bereits heute gibt es aus den Wohngebieten im Umfeld der Steinfelder Straße und Chlodwigstraße Schülerinnen und Schüler, die die Schulen im Schulzentrum besuchen. Unter anderem aus diesem Grund sind zur Querungsabsicherung der B 56 (Bonner Straße) im relevanten Abschnitt Frankengraben bis Kettenweg vier Fußgängerüberwege (Z 350-10 und Z 293	Dem Ausschuss/Rat wird empfohlen, entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zu beschließen.

Schulzentrum).

Begründung Seite 16, Ziffer 5.0

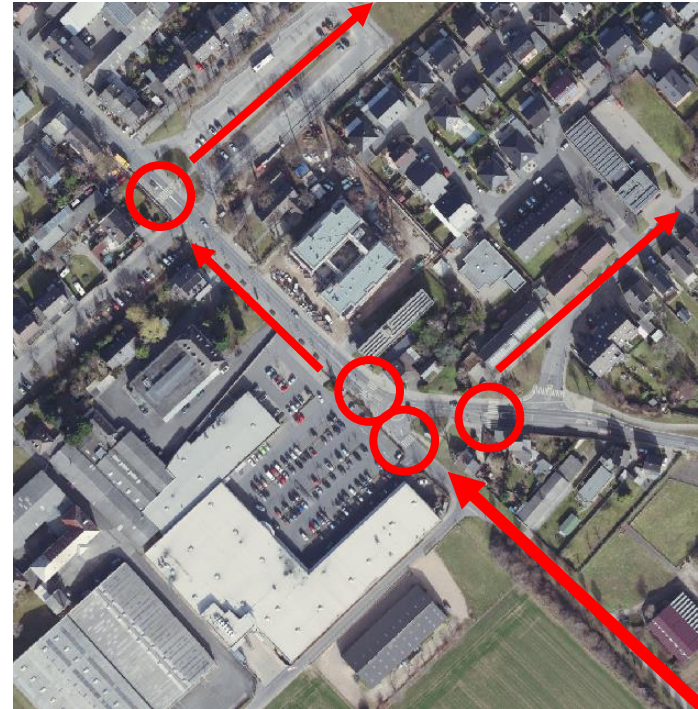
Es wird eine leistungsfähige Straßenverbindung zwischen den beiden Kreisverkehren der B 56/ Seegärten und B 56/Nideggener Straße geschaffen.

Das Verkehrsgutachten zeigt Defizite der anschließenden Knotenpunkte.

Die Radwegquerungen am Knoten B 56/ Seegärten sind zu Lasten der Stadt zu ergänzen.

StVO) und eine Mittelinsel vorhanden. Die wichtigste Zuwegung erfolgt über den selbständig geführten Weg über den Adenauerplatz, zur Querung der Bonner Straße existiert ein Fußgängerüberweg (Z 350-10 und Z 293 StVO).

B 56 / Seegärten.



Nach dem Verkehrsgutachten liegen keine Defizite der anschließenden Knotenpunkte vor. Die direkt anbindenden Kreisverkehre B 56/ Seegärten und B 56/Nideggener Straße weisen im Prognose-Mit-Fall in der Morgen- und Abendspitze jeweils die beste Verkehrsqualitätsstufe A nach HBS auf. Im Umfeld des Vorhabens weisen die Knotenpunkte in der Regel Qualitätsstufen, je nach Betrachtungsfall, zwischen A und C auf. Lediglich der Kreisverkehr B 56/Frankengraben weist in der Abendspitze die Qualitätsstufe D auf, was aber immer noch ausreichend leistungsfähig ist.

Die Mittelinseln für die Geh- und Radwegquerungen am Knoten B 56 / Seegärten wurden bereits beim Bau des

Dem Ausschuss/Rat wird empfohlen, entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zu beschließen.

Dem Ausschuss/Rat wird empfohlen, entsprechend

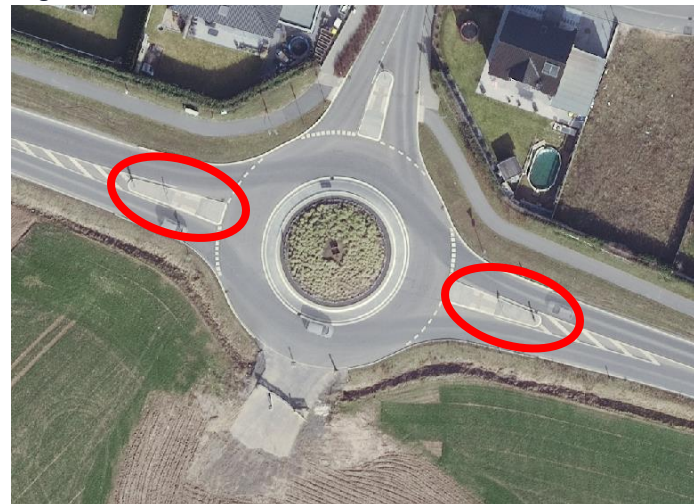
Die Entwässerungsanlagen der B 56 sind weder in ihrer Funktion zu beeinträchtigen noch zu nutzen.

Die Lärmschutzwand ist eine bauliche Anlage innerhalb der Anbauverbotszone. Hier ist eine Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren des Landesbetriebes zu berücksichtigen (Lageplan, Querschnitt, Grenzverlauf).

Die Radwegeverläufe, wie in Bild auf Seite 18 der Begründung dargelegt erforderte Sicherungsmaßnahmen über die B 56 und L 162. Diese sind ebenfalls zu Lasten der Stadt Zülpich in Abstimmung mit dem Landesbetrieb herzustellen.

Begründung Seite 20 letzter Absatz:
Außerhalb der hier untersuchten Straßenabschnitte besitzt das zusätzliche Verkehrsaufkommen des Baugebiets "Seeterrassen" Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts B56/L162. Da hier bereits Leistungsdefizite aufgezeigt werden sind Sicherheitsdefizite die Folge. An diesem Knoten ist nicht auszuschließen, dass die Stadt Zülpich mit einer

Knotenpunktes eingeplant und werden auf der Seite des Plangebiets an den neuen Fuß-/Radweg und auf der nördlichen Seite an den vorhandenen Fuß-/Radweg angeschlossen.



Der Hinweis wurde an den Projektentwickler und das Planungsbüro weitergegeben.

Die Lärmschutzwand wird unter Beteiligung von Straßen.NRW errichtet. Der Projektentwickler und das Planungsbüro wurden informiert.

Die Verbindung über die L 162 hat für den aus dem Baugebiet Seeterrassen resultierenden Fuß- und Fahrradverkehr eine vernachlässigbare Bedeutung. Für den zum Bahnhof orientierten Radverkehr ist die Hauptverbindung die Verbindung über die vorhandene Querungshilfe auf der B 56.

Wie dem Gutachten zu entnehmen, ist die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes B 56 / L 162 auch mit dem Baugebiet „Seeterrassen“ noch gegeben. Erst nach Realisierung der übrigen, geplanten Vorhaben gerät der Knotenpunkt an seine Leistungsgrenze.

der Stellungnahme der Verwaltung zu beschließen.

Kein Beschluss erforderlich.

Dem Ausschuss/Rat wird empfohlen, entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zu beschließen.

Dem Ausschuss/Rat wird empfohlen, entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zu beschließen.

Dem Ausschuss/Rat wird empfohlen, entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zu beschließen.

Kostenbeteiligung am Knotenpunktumbau beteiligt ist.

Das vorliegende Verkehrsgutachten bedarf der Klärung ebenso wie die entsprechenden Aussagen in Ihrer Begründung.

1. Ausschnitte aus den Auswertungen

Während der beiden Spitzenstunden des Tages weisen beinahe alle untersuchten Knotenpunkte eine sehr gute bis befriedigende Verkehrsqualität auf. Im Vergleich zur Diagnose ergeben sich in der Regel keine relevanten Veränderungen. Lediglich der Kreisverkehr Bonner Straße / Nideggener Straße wird in der Nachmittagsspitze etwas schlechter eingestuft, und wird nun der Qualitätsstufe D zugeordnet. Die Wartezeiten erhöhen sich hier zwar im Vergleich deutlich, aber der Kreisverkehr ist weiterhin ausreichend leistungsfähig.

Fazit

Auch wenn eher ein Worst-Case-Fall betrachtet worden ist, muss erwähnt werden, dass insbesondere der zentrale Abschnitt der Bonner Straße (B56) mit den zugehörigen Knotenpunkten Bonner Straße/Nideggener Straße und Bonner Straße/Chlodwigstraße bei einer Zunahme der Kfz-Verkehrsbelastung, wie sie im Prognose-Mit-Fall auftreten wird, sensibel reagiert. Dies bedeutet, dass es also zumindest kurzfristig in den Hauptverkehrszeiten eines Werktages zu Stauerscheinungen kommen kann, die sich jedoch schnell wieder abbauen werden.

Für den Kreisverkehr Bonner Straße/Nideggener Straße wird es baulich keine befriedigende Lösung geben, die Leistungsfähigkeit zu erhöhen.

Ich bitte um Klärung, welcher der Kreisverkehre aufgrund der Verkehrszunahme nicht mehr leistungsfähig ist.

2. Die Knotenpunkte wurden inkl. Fußgängereinfluss untersucht. Es ist nicht erkennbar, ob auch querende Radfahrer berücksichtigt wurden. Es ist nicht erkennbar, wie der Fußgängereinfluss im HBS-Nachweis berücksichtigt wurde.



Gemeint ist hier der Kreisverkehr B 56 / Nideggener Straße / Frankengraben. Dieser ist jedoch weiterhin ausreichend leistungsfähig, er kommt lediglich – v.a. in der abendlichen Hauptverkehrszeit – in einen Bereich der hohen Kapazitätsauslastung (Verkehrsqualität der Stufe D). Entsprechend des HBS kann es hierbei auch zu langen Wartezeiten und kurzfristigen Staubildungen kommen.

Der Radverkehr wird auf der Fahrbahn geführt und wird daher nicht als querender Verkehr bei den Knotenpunkten berücksichtigt. Lediglich am Kreisverkehr B 56/Seegartenstraße wird der Radverkehr im Seitenraum geführt. Da dieser Kreisverkehr jedoch im Außerortsbereich liegt, ist der Radverkehr (und Fußverkehr) untergeordnet und somit nicht bemessungsrelevant. Im Anlagenband des Verkehrsgutachtens sind die Nachweise

Dem Ausschuss/Rat wird empfohlen, entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zu beschließen.

		3. Die Nachweise in Bezug auf den Knoten B 56/ Chlodwigstraße sind mit der Straßenverkehrsbehörde und dem Landesbetrieb abzustimmen. Sämtliche Maßnahmen gehen zu Lasten der Stadt Zülpich In diesem Zusammenhang weise ich auf das verpflichtende Sicherheitsmanagement für die Straßeninfrastruktur gem. EU-Richtlinie 2019/1936, das Allgemeine Rundschreiben Straßenbau 25/2021 des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur sowie den Einführungserlass des Verkehrsministeriums NRW vom 07.12.2021 hin. Es ist ein Sicherheitsaudit nach den Richtlinien für das Sicherheitsaudit von Straßen von einem unabhängigen und zertifizierten Auditor (gelistet auf den Seiten der Bundesanstalt für Straßenwesen -BASt-) als Bestandsaudit durchzuführen. Die abzuarbeitenden defizitlisten sind ebenfalls auf den Seiten der BASt abrufbar. Sämtliche Maßnahmen gehen zu Lasten der Stadt Zülpich in Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung. Detaillierte Aussagen und Planunterlagen sind in einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Zülpich und dem Landesbetrieb zu treffen.	mit Fußgängereinfluss enthalten, aus denen die Berücksichtigung entnommen werden kann. Bei der HBS-Prüfung erfolgte ein Zuschlag zu den gezählten Fußgängerquerungen, am Kreisverkehr B 56/Seegartenstraße erfolgte beispielsweise die Berücksichtigung von Fußgängerquerungen im Prognose-Mit-Fall an allen vier Zufahrten, obwohl dieser Kreisverkehr außerorts gelegen ist und damit Fußgängerquerungen weiterhin untergeordnet sind. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Zur Durchführung von Maßnahmen am Knoten B 56/ Chlodwigstraße wird eine Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Zülpich und dem Landesbetrieb getroffen.	Dem Ausschuss/Rat wird empfohlen, entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zu beschließen.
8	Landesbetrieb Wald und Holz NRW - Regionalforstamt Hocheifel-Zülpicher Börde	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans 11/71 Zülpich "Seeterrassen" bestehen aus forstbehördlicher Sicht keine Bedenken.	Kenntnisnahme Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich. Kein Beschluss erforderlich.

9.1	Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: BUND	Verfristete Stellungnahme vom 16.09.2022 Aus den Gründen lehnen BUND und NABU das Baugebiet "Seeterrassen" ab und bitten die Stadt Zülpich, ihre überdimensionierten Bebauungspläne noch einmal zu überdenken und auf ein naturverträgliches und der Bevölkerungsentwicklung angepasstes Maß zu reduzieren. Beim Thema Feldhamster zeichnet sich mit der geplanten Umsiedlungsaktion in die Feldflur bei Zülpich-Geich eine hoffentlich erfolgreiche Lösung ab. Zwei Themenkomplexe möchten wir jedoch aufgrund der Entwicklung in den vergangenen zwei Jahren besonders hervorheben und vertiefen:	Auf die Stellungnahme der Verwaltung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird verwiesen (siehe unten Punkt 9.5). Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie und Tourismus/ Rat zu beschließen, die Bedenken gem. Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen. Kein Beschluss erforderlich.
9.2	Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: BUND	1. Flächenversiegelung Die im Entwurf des neuen Regionalplans für die Stadt Zülpich vorgesehenen Flächen für den Siedlungsbau und für Gewerbegebiete zeigen, dass die Verwaltung aus den sich immer stärker abzeichnenden Anzeichen der Klima- und Biodiversitätskrise nichts dazu gelernt hat. Die Versiegelung von wertvollen Agrar- und Naturflächen soll unverändert weiter gehen. Jeder Quadratmeter, der versiegelt wird, ist jedoch für die Produktion von Lebensmitteln und für die natürliche Grundwasserreproduktion unwiederbringlich verloren. Die Versiegelung verschärft einerseits die Hochwassergefahr in den Auen und andererseits die Wasserknappheit, die in der Zülpicher Börde bereits jetzt ihre Auswirkungen zeigt. Der Präsident des NABU Deutschland Jörg-Andreas Krüger hat zum Thema Flächenverbrauch folgende Meinung: In fast jeder Kommune der Bundesrepublik werden aktuell Flächenversiegelungen geplant, rund 50 Hektar bundesweit pro Tag. Diese Entwicklung lässt sich nicht unendlich fortsetzen. Deshalb fordern wir von der Bundesregierung eine stärkere Priorisierung der Flächennutzung und eine Reduktion des Flächenverbrauchs auf netto Null bis 2030."	Auf die Stellungnahme der Verwaltung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird verwiesen (siehe unten Punkt 9.5).	Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie und Tourismus/ Rat zu beschließen, die Bedenken gem. Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.

		Weiterhin auch ein Zitat von Mark vom Hofe, Vorsitzender der Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt (LNU): "Wir brauchen einen weitgehenden Baustopp im Siedlungs- und Gewerbebau auf der grünen Wiese. Statt innezuhalten und die massiven Konflikte schon im Bestand zu lösen, wird weiter versiegelt und zerstört. Ganz so, als stünden endlose Ressourcen an Fläche, Boden, Wasser, Artenvielfalt und Geld zur Verfügung. Das ist ein Irrweg."		
9.3	Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: BUND	2. Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung Mit Blick auf die demografische Entwicklung ist das geplante Wohngebiet "Seeterrassen" völlig überdimensioniert. Laut den aktuellen Zahlen des Statistischen Landesamtes NRW liegt die erwartete Bevölkerungsentwicklung für Zülpich für den Zeitraum 2022 - 2050 bei + 7.3%. Dies entspricht einem Zuwachs in den nächsten 28 Jahren von ca. 1.500 Einwohnern - auf der Grundlage von aktuell 20.546 Einwohnern. Der Zuwachs findet ausschließlich bei der älteren Bevölkerung > 65 Jahren statt. Für die jüngeren Altersgruppen wird eine negative Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Was folgt daraus? Allein im geplanten Neubaugebiet "Seeterrassen" ist Wohnraum für 1.500 Neubürger vorgesehen. Im Entwurf des neuen Regionalplans sind jedoch darüber hinaus weitere großflächige Neubaugebiete südöstlich der Kernstadt und Hoven sowie in Füssenich/Geich ausgewiesen. Hinzu kommen viele kleinere Neubaugebiete im Stadtgebiet und in den Dörfern, die im Regionalplan nicht ausgewiesen werden. In Summe werden Flächen verplant, für die gemäß der Prognose der Bevölkerungsentwicklung gar kein Bedarf besteht.	Auf die Stellungnahme der Verwaltung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird verwiesen (siehe unten Punkt 9.5).	Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie und Tourismus/ Rat zu beschließen, die Bedenken gem. Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.
9.4	Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: BUND	Zu dem geplanten Baugebiet "Seeterrassen" hatten wir bereits am 20.01.2020 (NABU) und am 28.01.2020 (BUND) im Rahmen der ersten Offenlage Stellung bezogen. Wir fügen unsere damaligen Stellungnahmen diesem Schreiben als Anlage hinzu.	Zur Information werden folgend die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erfolgten Stellungnahmen und Abwägungen vom BUND aufgezeigt	kein Beschluss erforderlich

		Inhaltlich hat sich an unseren damaligen Bedenken nichts geändert und wir halten unsere seinerzeit geäußerten Forderungen unverändert aufrecht.		
9.5	Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: BUND	Stellungnahme BUND frühzeitige Beteiligung: Überdimensionierung Baugebiet Die Dimension des geplanten Baugebietes zeigt, dass es sich nicht um die Deckung des lokalen Bedarfs, sondern um die Ansiedlung von Zuzüglern aus den benachbarten Ballungsräumen handelt. Die Großstädte bluten durch diese Art der Planung durch die ländlichen Kommunen weiter aus (z.B. Vorhaltung Kulturangebot).	Abwägung frühzeitige Beteiligung: Überdimensionierung Baugebiet Der Bebauungsplan Seeterrassen ist keine neue Projektidee, sondern aus den seit vielen Jahren laufenden städtebaulichen Planungen der Stadt Zülpich entwickelt (städtebauliche Rahmenplanung Wassersportsee 2003, Flächennutzungsplan 2005, Konzept Bewerbung Landesgartenschau 2008, Baugebiet Römergärten mit neuem Hauptsammler durch das Gebiet Seegärten 2019). Ziel der Stadt ist es, durch die Ausweisung von Neubaugebieten dem Rückgang der natürlichen Bevölkerungsentwicklung vorausschauend entgegenzuwirken. Gemäß der aktuellen Bevölkerungsprognose (2018) wird ohne weitere Zuwanderungen bis zum Ende des Jahres 2032 die Zülpicher Bevölkerung um ca. 1.700 Einwohner zurückgehen. Die Folgen für die Soziale Infrastruktur (Schulen, Kindergärten, etc.), die Versorgungsinfrastruktur (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, etc.) und letztlich auch für die finanzielle Situation der Stadt können für jeden Bürger der Stadt gravierend sein. Der aufgrund der Feldhamsterthematik vorhandene langjährige Entwicklungsstau in der Kernstadt wurde durch die Ausweisung der Baugebiete Römergärten und Alte Strumpf- und Strickwarenfabrik nur zu einem kleinen Teil behoben. Wie im Rahmen der aktuell laufenden Neuaufstellung des Regionalplans Köln nachgewiesen wurde, sind die Ballungsräume nicht mehr Lage, die dringend benötigten Siedlungsflächen zur Verfügung zu stellen. Im Rahmen des Region +-Verfahrens sollen die umliegenden Gemeinden eine wichtige Entlastungsfunktion für die Ballungsräume wahrnehmen.	Beschluss frühzeitige Beteiligung: Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie und Tourismus/ Rat zu beschließen, die Bedenken gem. Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.

9.6	Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: BUND	Stellungnahme BUND frühzeitige Beteiligung: Verkehrsproblematik Das Baugebiet wird die Verkehrsprobleme in den Ballungsgebieten verstärken, da nur wenige Pendler dazu bereit sind, den ÖPNV zu nutzen (z.B. Bördebahn) und weil es ohne einen Carsharing- Anbieter in Zülpich wenig Sinn macht, entsprechende Stellplätze vorzusehen.	Abwägung frühzeitige Beteiligung: Verkehrsproblematik Die Stadt geht davon aus, dass es mit dem Vollbetrieb der Bördebahn ab Ende 2021 und mit weiteren flankierenden Maßnahmen im Bahnhofsumfeld gelingen wird, einen nennenswerten Anteil der Pendler zum Umstieg auf den ÖPNV zu animieren. Wichtig ist auch, das bisherige innenstadtorientierte Kurzstrecken-Kfz-Fahrten durch das Fahrrad bzw. Zu-Fuß-Gehen ersetzt werden, z.B. der Weg zur Schule oder zum Bäcker. Das Baugebiet Seeterrassen ist so strukturiert, dass es attraktive Rahmenbedingungen für Radfahrer und Fußgänger schafft. Auch die übrige innerstädtische Struktur soll für Radfahrer und Fußgänger mittelfristig weiter verbessert werden. Zur Stärkung der alternativen Verkehrsmittel wurde im Rahmen des Bebauungsplan-Entwurfs ein Mobilitätskonzept erarbeitet. Seit Ende 2021 gibt es in Zülpich einen Carsharing-Anbieter mit zwei Standorten (Bahnhof und Adenauerplatz). Dieses Angebot soll auch in den nächsten Jahren beibehalten werden. Entsprechende Fördergelder werden hierzu aktuell beantragt.	Beschluss frühzeitige Beteiligung: Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie und Tourismus/ Rat zu beschließen die Bedenken gem. Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.
9.7	Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: BUND	Stellungnahme BUND frühzeitige Beteiligung: Feldhamsterpopulation Die bisherigen Planungen der Stadt Zülpich (z.B. Seegärten I) haben die Feldhamsterpopulation so weit geschädigt, dass sie nicht mehr nachgewiesen werden kann. Die Stadt Zülpich und das Land NRW sind aber verpflichtet, eine lebensfähige Population des Feldhamsters zu erhalten bzw. neu zu etablieren. Evtl. CEF- Maßnahmen zur Sicherung der Population müssen verbindlich abgesichert werden (Vertragsnaturschutz ungeeignet).	Abwägung frühzeitige Beteiligung: Feldhamsterpopulation Zur Feldhamster-Thematik wurde vom Fachbüro Dr. Raskin, Umweltplanung und -beratung, ein "Fachbeitrag für die vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung des Feldhamsters" erarbeitet. Es gibt keine wissenschaftlich belegten Ursachen, warum die Feldhamsterbestände in Zülpich und in ganz NRW drastisch zurückgegangen sind. Nachdem Ende 2017 die letzten Zülpicher Feldhamster vom Land NRW zwecks Nachzucht abgefangen wurden, konnten in den jährlichen stattfindenden Kartierungen bislang keine Feldhamster mehr vorgefunden	Beschluss frühzeitige Beteiligung: Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie und Tourismus/ Rat zu beschließen die Bedenken gem. Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.

			werden. Die Stadt Zülrich ist deshalb nicht verpflichtet, eine lebensfähige Population des Feldhamsters neu zu etablieren. Zur optionalen Wiederansiedlung des Feldhamsters wurde in enger Abstimmung mit den Naturschutzbehörden eine multifunktionale Ausgleichsfläche nördlich von Geich eingerichtet. Diese dient primär dem artenschutzrechtlichen Ausgleich für die betroffenen Feldvogelarten und kann zugleich zur Wiederansiedlung des Feldhamsters genutzt werden. Details hierzu sind im "Fachbeitrag für die vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung des Feldhamsters" enthalten. Die durchzuführenden CEF-Maßnahmen für die Feldvogelarten werden durch einen städtebaulichen Vertrag verbindlich und dauerhaft geregelt.	
10.1	Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: LNU	Planungsvorgaben Grundsätzliche und unbedingt zu beachtende Vorgabe der Landes- und Regionalplanung ist der sparsame Umgang mit dem immer knapper werdenden Freiraum. Demselben Ziel dient die Vorschrift des § 1 a Abs. 2 BauGB, in der die umweltpolitische Verantwortung der Kommunen und ihre Verpflichtung zur weitestgehenden Schonung der nicht vermehrbaren Ressource "Grund und Boden" verbindlich festgeschrieben ist. Nach § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB soll die Notwendigkeit gerade der Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen begründet werden und dabei Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, der insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungen dienen können. Durch den B-Plan "Seeterrassen" werden der Landwirtschaft mit einem Schlag 27,5 Hektar Boden entzogen. Die notwendige Einschränkung des ausufernden Freiraumverbrauchs lässt sich aber nicht allein durch Gesetz und abstrakte Festsetzungen in Landesentwicklungs- und Regionalplänen erreichen. Vielmehr müssen die Städte und Gemeinden diese gesetzlichen und planerischen Vorgaben im Rahmen ihrer Bauleitplanung konkret umsetzen.	Zum Thema „sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zur Eingabe des LNU in der frühzeitigen Beteiligung verwiesen (siehe unten Punkt 10.12).	Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie und Tourismus/ Rat zu beschließen die Bedenken gem. Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.
10.2	Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: LNU	Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB Durch das Baugebiet "Seeterrassen" soll eine Fläche von 29,6 Hektar (40 Fußballfelder) in Anspruch genommen werden. Dadurch	Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zur Eingabe des LNU in der frühzeitigen Beteiligung verwiesen (siehe unten Punkt 10.12).	Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung,

sind u. a. die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, Landschaftsbild und lokales Klima in einem Maße betroffen, das heute nicht mehr verantwortet werden kann.

Selbstverständlich zählt eine angemessene Fortschreibung der Bauleitplanung zu den herausgehobenen Aufgaben der Kommunen. Sie muss aber mit Augenmaß betrieben werden, sich schwerpunktmäßig am Bedarf der heimischen Bevölkerung orientieren und ein Gleichgewicht zwischen Ressourcenverbrauch und dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen schaffen. Eine Konzeption, die den Zuzug so absolut in den Mittelpunkt der Planung stellt, verletzt den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit. Sie opfert mit dieser Zielsetzung einer voluminösen Bebauung einen nicht zu rechtfertigenden Verbrauch an natürlichen Ressourcen und Schutzgütern und verstößt damit signifikant gegen das Abwägungsgebot in § 1 Abs. 7 BauGB. Dabei spielt es keine Rolle, dass für den Bereich der "Seeterrassen" bereits ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan besteht. Eine Abwägung der unterschiedlichen Belange ist in beiden Stufen der Bauleitplanung erforderlich. Das gilt hier umso mehr, als seit der Genehmigung des Flächennutzungsplans 17 Jahre vergangen sind. Ein Zeitraum, in dem die Umweltkrise immer deutlichere Spuren hinterlassen hat und in vielen Bereichen zu einem Umdenken zwingt. Solange der CO₂-Ausstoß und andere umweltschädigende Einflüsse wegen der Sicherheit der Energieversorgung nicht gemindert werden können, müssen andere die Umwelt negativ beeinflussende Maßnahmen desto kritischer geprüft werden. Der Flächenverbrauch ist eine Stellschraube, an der auch die Kommunen drehen können. Ein so hoher Einsatz vieler Naturgüter legt es im Übrigen nahe, von der Vergabe von Grundstücken für Kapitalanlagen in Form von Zweitwohnungen usw. abzusehen.

Nach den Berechnungen des Amtes für Information und Technik NRW wird für die Stadt Zülpich, ausgehend von einer Einwohnerzahl von 20.079 im Jahr 2020, folgende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert: 2025=20.326 Einwohner, 2030=20.593 Einwohner, 2035=20.813 Einwohner und 2040=20.928 Einwohner. Bis zum Jahr 2040 ergibt sich nach dieser Prognose ein Bevölkerungszuwachs von 849 Einwohnern. Die unter

Demografie und Tourismus/
Rat zu beschließen die
Bedenken gem.
Stellungnahme der
Verwaltung zurückzuweisen.

		Ziffer 5.0 der Begründung zum Entwurf des B-Plans (Begründung) zitierten Angaben aus der Bevölkerungsprognose für Zülrich sind insoweit irreführend. Im Plangebiet "Seeterrassen" sollen 300 Grundstücke vorgehalten werden. Nach Ziffer 7.5 der Begründung und Ziffer 1.7 der Textlichen Festsetzungen ist in Teilbereichen des Plangebiets die Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden auf zwei begrenzt. In anderen ausgewählten Bereichen (WA 3) wird die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit einer Wohnungsanzahl von mindestens vier und maximal zehn Wohnungen vorgeschrieben. Im Urbanen Bereich sind sogar acht bzw. zehn Wohnungen je Gebäude zulässig. Bei dieser Gemengelage ist es schwierig, die voraussichtliche Bewohnerzahl für das neue Baugebiet zu ermitteln. Selbst unter Berücksichtigung der für Teile des Baugebiets angeordneten gewerblichen Nutzung und der geplanten vier Kindertagesstätten lässt es die insgesamt vorgeschriebene bzw. zulässige Zahl der Wohnungen zu, von einer Bewohnerzahl auszugehen, die den vom Amt für Information und Technik bis 2040 berechneten Bevölkerungszuwachs deutlich übersteigt. Allein dieser Sachverhalt macht klar, dass das geplante Baugebiet überdimensioniert ist. Hinzu kommt, dass nach den Erfahrungen aus den zurückliegenden Jahren auch bis 2040 durch zahlreiche Änderungen des Flächennutzungsplans und nachfolgende Bebauungspläne weitere Flächen einer Wohnbebauung zugeführt werden, die eine zusätzliche, erheblich ins Gewicht fallende Steigerung der Einwohnerzahl mit sich bringen.		
10.3	Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: LNU	Kompromissvorschlag Aus den dargelegten Gründen beantragen wir, das Baugebiet um mindestens die Hälfte zu reduzieren und den zum Wassersportsee hin gelegenen Teil aus der Planung zu nehmen. Vielleicht auch ein Beitrag zur Lösung schalltechnischer Probleme?	Der Kompromissvorschlag wird abgelehnt. Stattdessen erfolgte zur Offenlage-Planung eine Vergrößerung des Mindestabstands der geplanten Neubebauung zum See um ca. 10 m zugunsten der in diesem Bereich geplanten öffentlichen Grünfläche.	Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie und Tourismus/ Rat zu beschließen die Bedenken gem. Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.
10.4	Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: LNU	Artenschutzprüfungen Feldhamster Wir setzen als selbstverständlich voraus, dass die Verpflichtung der Stadt Zülrich aus dem B-Plan Nr. 11/52 "Seegärten I" (2008), für	Zum Thema „Feldhamster“ wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zur Eingabe des LNU in der frühzeitigen Beteiligung (siehe unten) und auf die Stellungnahme der	Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie und Tourismus/

		eine Fläche von etwa zwölf Hektar in die Artenschutzverträge des Landes mit Landwirten einzutreten, auch für die Zukunft unverändert bestehen bleibt. Im "Fachbeitrag für die vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung des Feldhamsters" wird der Feldhamsterbestand für das Frühjahr 2010 mit insgesamt 191 Bauen angegeben. 2015 wurden nur noch 19 und 2016 lediglich 8 Hamsterbaue erfasst. Dieser enorme Bestandsrückgang ist vor allem auf die aus dem B-Plan "Seegärten I" erwachsenen vielfältigen negativen Auswirkungen auf die Hamsterpopulation zurückzuführen. Der damals eingegangenen Verpflichtung kann sich die Stadt nicht entziehen. Nach Auffassung des LANUV (2019) darf die Zülpicher Feldhamsterpopulation auch bei jährweisem Fehlen von Nachweisen nicht als erloschen eingestuft werden. In der artenschutzrechtlichen Prüfung wird außerdem ein potenzieller Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Hamsters im Plangebiet "Seeterrassen" unterstellt. Vom Gutachter wurden daher vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, komplettiert mit einem Wiederansiedlungsprojekt, für notwendig erachtet. Die Wirksamkeit der Ausgleichsmaßnahmen ist somit, auch logisch konsequent, untrennbar mit dem Gelingen des Wiederansiedlungsprojekts verbunden. Als ihr unverzichtbarer Bestandteil erfordert das Projekt eine verbindliche Festsetzung im B-Plan. Vor diesem Hintergrund erschließt sich nicht, dass der Bauträger als eigentlicher Verursacher des Eingriffs von einer finanziellen Beteiligung am Wiederansiedlungsprojekt ausgeschlossen werden soll und nur zu einer freiwilligen Unterstützung bereit ist. Die im Gutachten angesprochenen 30 Hektar Vertragsnaturschutzflächen, die im Umfeld der Ausgleichsfläche für eine hamstergerechte Bewirtschaftung herangezogen werden, sind ein unentbehrlicher Baustein für den Erfolg der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen und des Wiederansiedlungsprojekts. Daher bedarf es dringend zeitnaher Vertragsabschlüsse.	Unteren Naturschutzbehörde in der Öffentlichen Auslegung (siehe oben Punkt 6.8, Feldhamster) verwiesen.	Rat zu beschließen die Bedenken gem. Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen
10.5	Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: LNU	Vögel In den vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für drei Brutpaare des Bluthänflings sind für deren Nistmöglichkeiten drei	Bzgl. der Erfordernisse des Artenschutzes (hier speziell Vögel) in den Ausgleichsflächen hat eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde stattgefunden. Die Details	Dem Ausschuss/ Rat wird empfohlen, entsprechend

	Gebüschgruppen vorgesehen, in der zeichnerischen Darstellung auf Seite 35 des Landschaftspflegerischen Begleitplans (LBP) jedoch lediglich zwei Gebüschgruppen abgebildet. Auch in der Zusammenfassung des LBP werden nur zwei Gebüsche erwähnt. Um, wie erforderlich, die Ansiedlung von drei Brutpaaren zu ermöglichen, beantragen wir, eine zusätzliche Gebüschgruppe festzusetzen und auf dem Ausgleichsgrundstück anzupflanzen. Zudem sind Angaben über die genaue Lage der Gebüsche und ihre jeweilige Länge, Breite und Dichte wünschenswert. Für erfolgreiche Bruten von Feldlerche und Rebhuhn sind u. a. folgende verbindliche Festsetzungen und vertragliche Vereinbarungen unabdingbar: Festlegung der Zeitpunkte für die Frühjahrsbestellung, die Ernte bzw. Mahd sowie Modalitäten der Einsaat und Pflege der Blühstreifen. Dazu im Einzelnen: Die Feldlerche ist für ihren Bestandserhalt auf die im Vergleich zur Erstbrut deutlich produktivere Zweitbrut angewiesen. Die Jungvögel aus der zweiten Brut werden in der Regel bis Anfang August flügge. Ein Drittel aller Rebhuhnpaare führt Anfang August noch nicht flugfähige Küken. Für eine erfolgreiche Reproduktion der beiden Arten dürfen daher Ernte und Mahd nicht vor dem 15.08. erfolgen. Auch bei der Wahl des Zeitpunkts für die Bestellung des Sommergetreides usw. sind die Brutzeiten strikt zu beachten und die Arbeiten vor dem 15.03. abzuschließen. Außerdem muss der Einsatz jeglicher Pflanzenschutzmittel ausgeschlossen werden. Einzelne Ausführungen zur Bewirtschaftung der Ausgleichsfläche finden sich nur in der Artenschutzprüfung für den Feldhamster. An dieser Stelle entfalten und begründen sie aber keine rechtliche Wirksamkeit und ersetzen hier, wie auch bei den planungsrelevanten Vogelarten, weder eindeutige Festsetzungen im B-Plan noch umfassende und detaillierte vertragliche	hierzu werden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen und damit deren Durchführung langfristig gesichert. Die Anzahl der Gebüschgruppen wurde auf drei geändert. Die Maßnahmen zur Ackerextensivierung wie Zeitpunkt der Bestellung, Pflege und Mahd. Zeitpunkt der Ernte und Mahd. Keine Verwendung von Pflanzenschutzmittel sind im Bewirtschaftungsvertrag geregelt. für Rebhuhn und Feldlerche sind nach den Vorgaben von MKULNV (2013) und LANUV (2021) detailliert im Bewirtschaftungsvertrag beschrieben und geregelt, im städtebaulichen Vertrag aufgenommen und damit deren Durchführung langfristig gesichert. Für die Maßnahmen läuft seit 2021 ein maßnahmenbezogenes Monitoring (Umsetzungs-/Funktionskontrolle) der CEF-Maßnahmen und ist im städtebaulichen Vertrag gesichert. (Auszug aus dem Bewirtschaftungsvertrag: Es wird eine zusammenhängende Ausgleichsfläche aus parallelen Streifen mit 3 unterschiedlichen Kulturen, einem unbefestigten Grasweg mit angrenzendem Feldrain und mehreren Sonderkulturstreifen hergestellt. Winter- und Sommergetreide nehmen jeweils etwa 23% der Ausgleichsfläche ein, Luzerne wird auf gut 29 % der Fläche	der Stellungnahme der Verwaltung zu beschließen. Dem Ausschuss/ Rat wird empfohlen, entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zu beschließen. Dem Ausschuss/ Rat wird empfohlen, entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zu beschließen.
--	--	---	---

		Vereinbarungen mit den Landwirten. Verbindliche Festsetzungen und bindende vertragliche Regelungen sind unerlässlich und werden von uns beantragt. Zudem erlauben wir uns den Hinweis, dass die Artenschutzprüfung eine Reihe von unbestimmten, unterschiedlicher Auslegung ausgelieferter Begriffe enthält (z. B. "sollen bevorzugt", "wird angestrebt", "wird weitgehend verzichtet"). Eine dauerhafte Etablierung der nach unserer fachlichen Einschätzung zu kleinflächigen Blühstreifen setzt eine gezielte Auswahl der Arten sowie eine spezielle Pflege voraus. Die zumeist eingesäten Arten, wie Phacelia, Kornblume, Klatschmohn und Echte Kamille, sind einjährig. Wenn ihre Einsaat nicht jährlich wiederholt wird, verschwinden sie und hinterlassen schließlich, wie viele schlechte Beispiele in der Börde zeigen, eine monotone, artenarme Grasflur. Für eine generative Vermehrung aus dem anfallenden Samenpotenzial fehlt die offene Bodenstruktur. Wir bitten, die Blühstreifen mit gebietsheimischen und besonders insektenfreundlichen Staudenarten einzusäen und empfehlen u. a. Wiesen-Witwenblume (<i>Knautia arvensis</i>), Wiesen-Salbei (<i>Salvia pratensis</i>) und Wiesen-Flockenblume (<i>Centaurea jacea</i>). Das jährlich anfallende Mahdgut aus den Blühstreifen muss zur Vermeidung eines kontraproduktiven Verfilzungs- und Düngeeffekts aus der Fläche entfernt werden. Wenn gewünscht, stellen wir gerne unser Erfahrungswissen zur Verfügung.	angebaut. Grasweg und Feldrain kommen auf knapp 7% Flächenanteil. Die übrige Fläche (knapp 18%) wird mit mehreren mindestens 6 m breiten Blüh- und Mischkulturstreifen auf insgesamt 36 m Breite versehen. Die Breite der übrigen Streifen liegt je nach Arbeitsstreifenbreite der bewirtschaftenden Landwirte bei 12,5 m oder 21 m. Die Fruchtfolge von Getreide, Ackerbrache und Luzerne wird vorgegeben und wechselt in einem 4-Jahres-Turnus.) Auszug aus dem Monitoring: Während der Rebhuhnerfassung im März wurden bis zu 5 gleichzeitig rufende Hähne auf der Ausgleichsfläche und in der unmittelbaren Umgebung kartiert. Es wurden zudem 7 Feldlerchenreviere auf der Fläche ausmacht. Die Hinweise und der Kontakt werden an den mit dem Monitoring beauftragten Biologen weitergeleitet.	Dem Ausschuss/ Rat wird empfohlen, entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zu beschließen. Dem Ausschuss/ Rat wird empfohlen, entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zu beschließen.
10.6	Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: LNU	Risikomanagement Den Verzicht auf jegliches Risikomanagement für die Vogelarten können wir nicht nachvollziehen. Insbesondere beim Rebhuhn ist ein sich ständig fortsetzender Bestandsrückgang zu verzeichnen. In der Roten Liste für Nordrhein-Westfalen wurde die Art in die Kategorie "Stark gefährdet" eingestuft. Daher kommt es, wie beispielsweise bei der Grauammer, auf den Erhalt eines jeden Brutpaares an. Von einer geringen Betroffenheit, wie im Art-für-Art-Protokoll ausgesagt, kann nicht die Rede sein. Auch die Prognose, dass sich auf der Ausgleichsfläche in der Gemarkung Geich voraussichtlich drei Brutpaare des Bluthänflings ansiedeln werden, ist mehr als unsicher und kann auf keine wissenschaftliche	Das geforderte Monitoring findet derzeit bereits statt und ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Das Monitoring ist weiterhin beauftragt und die Verpflichtung des Vorhabenträgers ist im Erschließungsvertrag mit der Stadt abgesichert worden. Für die Vögel -Maßnahmen läuft bereits ein maßnahmen-bezogenes Monitoring (Umsetzungs-/Funktionskontrolle) der CEF-Maßnahmen und ist für drei Jahre im städtebaulichen Vertrag gesichert. Im Rahmend des laufenden Monitorings wurden bereits Korrekturen durch den Gutachter veranlasst und umgesetzt.	Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie und Tourismus/ Rat zu beschließen, die Bedenken gem. Stellungnahme der Verwaltung zu berücksichtigen.

		Aussage gestützt werden. Aufgrund dieser Sachlage beantragen wir für Rebhuhn und Bluthänfling ein sich auf drei Brutperioden erstreckendes Monitoring. Für den Fall, dass die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nicht oder nur zum Teil erfolgreich sind, müssen geeignete Korrektur- und Vorsorgemaßnahmen schon jetzt im B-Plan fixiert werden. Mit dem Feldhamster steht eine Tierart des Anhangs IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie im Fokus, die europaweit streng geschützt ist und sowohl in der Roten Liste für Deutschland als auch für Nordrhein-Westfalen in die Kategorie "Vom Aussterben bedroht" aufgenommen werden musste. Die in der Artenschutzprüfung angesprochene Begleitung der Umsetzung und Entwicklung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen durch ein Fachbüro ist bei dieser Sachlage nicht ausreichend. Sie erfüllt nicht die besonderen Anforderungen, die bei einer existenzbedrohten Art an ein Risikomanagement zu stellen sind. Insbesondere fehlt eine Beschreibung und Festlegung der Maßnahmen, die bei einem vollständigen oder teilweisen Scheitern der Ausgleichsmaßnahmen zu ergreifen sind. Nach Ziffer 2.4.3.3 i. V. m. Ziffer 10.) der Anlage 1 Verwaltungsvorschrift-Artenschutz NRW vom 06.06.2016 (VV-Artenschutz) kommen dafür u. a. eine Änderung des Maßnahmenkonzepts und/oder ein Wechsel der Maßnahmenfläche in Betracht. Die bei einem Misserfolg zu ergreifenden Maßnahmen sind, so die VV-Artenschutz, schon bei der Zulassungsentscheidung (hier im B-Plan) im Einzelnen festzulegen. Der bloße Hinweis auf eine mögliche Inanspruchnahme einer weiteren Fläche des Flurstücks 23 ist unspezifisch und enthält hier, wie auch bei den artenschutzrechtlich betroffenen Vogelarten, keine konkreten, zielführenden Inhalte.	Der Feldhamster hat das B-Plangebiet zwar in der Vergangenheit als Lebensstätte i.S. des § 44 Abs. 1 BNatSchG genutzt, wurde jedoch trotz jährlicher Nachsuche und Fördermaßnahmen zuletzt im Jahr 2015 nachgewiesen (RASKIN 2021). Für den unwahrscheinlichen Fall der Wiedereinwanderung werden vorsorglich zunächst 5,48 ha vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt, die mit dem Feldvogelausgleich multifunktional kombiniert werden können. Die Erarbeitung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt außerdem mit der Zielsetzung, neben den betroffenen Vogelarten auch die Anforderungen an eine sogenannte Kern-fläche für eine mögliche Wiederansiedlung des Feldhamsters zu erfüllen (vgl. RASKIN 2021).	
10.7	Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: LNU	Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung In der Eingriffs/Ausgleichsbilanz werden die Flächen für Verkehr und Wohnbebauung unter Bezugnahme auf Code 1.2 der Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (Numerische Bewertung) als versiegelte Flächen mit einer nachgeschalteten Versickerung mit 0,5 Biotoppunkten bewertet. Dieser Ansatz wird mit der Erklärung begründet, das anfallende	Die versiegelten Flächen werden entsprechend dem Antrag des LNU mit 0 Punkten bewertet (bisher 0.5 Punkte). Damit ergibt sich eine entsprechend höhere Punktzahl, die auszugleichen ist.	Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie und Tourismus/ Rat zu beschließen, die Bedenken gem. Stellungnahme der

	Niederschlagswasser werde zunächst einem Regenrückhaltebecken (Speicherbecken) und anschließend dem Rotbach zugeführt. Eine solche Behandlung und Beseitigung des Niederschlagswassers stellt aber das genaue Gegenteil einer Versickerung dar. Versickerung ist gegeben, wenn Niederschlagswasser, auf die Fläche verteilt, in den Boden eindringen kann. Dadurch wird die Grundwasserneubildung gefördert und das Überflutungsrisiko vermindert. Durch die Einleitung in den Rotbach kann dagegen eine Verschärfung der Hochwassersituation eintreten. Ein Eintrag von Schadstoffen in das Fließgewässer ist ebenfalls nicht ganz ausgeschlossen. Fazit: Eine Versickerung findet nicht statt. Die in Rede stehenden versiegelten Flächen sind in der Bilanz nach Code 1.1 der Numerischen Bewertung mit 0 Punkten anzusetzen. Aus diesem Tatbestand ergibt sich ein Defizit von 77.708 Biotoppunkten. Die Berechnung der versiegelten Flächen für die Wohnbebauung fußt auf einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 (WA) und 0,6 (MU). In Nr. 1.2 der Textlichen Festsetzungen zum sind jedoch erhebliche Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung zugelassen (GRZ von maximal 0,8 in WA 3 mit zusätzlich möglicher Überschreitung von Baugrenzen und Baulinien durch bauliche Anlagen; GRZ von maximal 0,9 für Gemeinschaftstiefgaragen im Urbanen Gebiet). Wenn auch nicht jede dieser Überschreitungsmöglichkeiten genutzt werden wird, so kann doch bei einer objektiven Betrachtungsweise unterstellt werden, dass eine Inanspruchnahme zumindest auf der Hälfte der genannten Bauflächen erfolgt. Wir beantragen, die auf diesem Tatbestand beruhenden notwendigen Änderungen mit einem Mehr bei den versiegelten Flächen (0 Biotoppunkte) und einem Minus bei den Zier- und Nutzgärten (2 Biotoppunkte) darzustellen und den sich daraus ergebenden zusätzlichen Ausgleichsbedarf in die Bilanz einzustellen. Der Bewertung der Parkanlage mit 4 Punkten folgen wir nicht. Eine große Zahl der Bewohner der "Seeterrassen", und nicht nur sie, werden die seeseitig gelegene Anlage intensiv nutzen. Der Besucher- und Erholungsdruck wird, und dazu braucht es keine	Die Bilanzierung wurde im LBP auf die mögliche Überbaubarkeit angepasst und die Größe der versiegelten Fläche daraufhin erhöht. Die Bilanzierung wurde mit der UNB abgestimmt. Durch entsprechende Konkretisierungen bzgl. Art und Anzahl der Bepflanzungen und der Pflegemaßnahmen, die im städtebaulichen Vertrag mit dem Projektentwickler festgeschrieben werden, wird sichergestellt, dass eine	Verwaltung zu berücksichtigen. Dem Ausschuss/ Rat wird empfohlen, entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zu beschließen. Dem Ausschuss/ Rat wird empfohlen, entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zu beschließen.
--	--	--	---

	große Weitsicht, so erheblich sein, dass z. B. von den mit "voraussichtlich" ohnehin sehr unverbindlich formulierten Gestaltungsplänen für die Anlage einer extensiven Wiesenfläche nichts mehr übrig bleibt. Der Abstand zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem Seerand wird in der Begründung mit mindestens 100 m angegeben. Daraus folgt, dass die Grünanlage zwischen Bebauung und dem Grenzzaun des Seeparks mit der dahinter liegenden Böschung höchstens 40 bis 50 m breit ist (genaue Abmessungen konnten uns von der Verwaltung nicht mitgeteilt werden). Eine derart geringe Tiefenausdehnung hat zwangsläufig eine flächendeckende Beanspruchung der Grünfläche durch Freizeitaktivitäten aller Art zur Folge. Da helfen weder Gebot noch Verbote. Der Macht des Faktischen lässt sich letztlich nichts entgegensetzen. Die geplanten Spiel- und anderen Plätze sind ein weiteres Indiz für die zu erwartende hohe Nutzungsintensität. Die Parkfläche ist als eine dem Intensivrasen zuzurechnende Anlage unter Code 4.5 der Numerischen Bewertung einzustufen und grundsätzlich mit 2 Punkten zu bewerten. Um jedoch einen Ausgleich zwischen den unterschiedlichen Einschätzungen herbeizuführen, schlagen wir einen Ansatz von 3 Punkten vor. Das eingriffsbezogene Defizit erhöht sich um weitere 49.655 Biotoppunkte. Wie schon bei den vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen, weisen wir auch im Rahmen der Kompensationsberechnung für die Maßnahmen auf dem Grundstück Gemarkung Geich, Flur 8, Flurstück 23, darauf hin, dass die Bewertung als "wildkrautreicher Acker auf nährstoffreichem Boden" (Code 3.2 der Numerischen Bewertung) mit 4 Biotoppunkten einen Verzicht auf sämtliche Pflanzenschutzmittel und unter Umständen ein Düngeverbot voraussetzt. Auf Tabelle 1 "Maßnahmenkombinationen zur Extensivierung von Acker" in der Numerischen Bewertung nehmen wir Bezug. Die genannten Bewirtschaftungsauflagen sind auch in diesem Kontext unverzichtbare Bestandteile verbindlicher Festsetzungen und vertraglicher Regelungen. Dazu auch die Aussage auf Seite 4 des Bewertungskatalogs für Biotoptypen;	Bewertung der Grünflächen mit 4 Punkten als extensiv gerechtfertigt ist. Diese Festlegungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden. In den Bebauungsplan wird für die öffentlichen Grünzüge folgende Textliche Festsetzung aufgenommen: <i>Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind mindestens 1,5 ha der Vegetationsflächen des neuen Grünzugs als extensive Wiesenfläche anzulegen und mindestens 50 Bäume zu pflanzen. Als Grünzug gilt die neue Grünfläche zwischen Wohngebiet und Seepark und der neue baugebietsgliedernde Grünzug zwischen Seepark und bebauter Ortslage. Für die extensiven Wiesenflächen ist regionales standortgerechtes Saatgut zu verwenden. Die extensive Wiesenfläche ist als zweischürige Mähwiese zu nutzen. Die erste Mahd darf nicht vor April erfolgen, die zweite Mahd nicht vor Mitte September. Das Mähgut ist in den ersten drei Jahren zur Aushagerung abzufahren. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.</i>	
	Die Maßnahmen zur Ackerextensivierung wie Zeitpunkt der Bestellung, Pflege und Mahd. Zeitpunkt der Ernte und Mahd. Keine Verwendung von Pflanzenschutzmittel sind zusätzlich im Bewirtschaftungsvertrag geregelt. für Rebhuhn und Feldlerche sind nach den Vorgaben von MKULNV (2013) und LANUV (2021) detailliert im Bewirtschaftungsvertrag beschrieben und geregelt, im städtebaulichen Vertrag aufgenommen und damit deren Durchführung langfristig gesichert. Für die Maßnahmen läuft seit 2021 ein maßnahmen-bezogenes Monitoring (Umsetzungs-/Funktionskontrolle) der CEF-Maßnahmen und ist im städtebaulichen Vertrag gesichert.	Dem Ausschuss/ Rat wird empfohlen, entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zu beschließen.	

		"Voraussetzung für die Anerkennung als Kompensationsmaßnahmen ist die rechtliche Absicherung der Maßnahmen." Wir erinnern daran, dass gemäß § 15 Abs. 4 Bundesnaturschutzgesetz Ausgleichsmaßnahmen in dem erforderlichen Umfang zu unterhalten und rechtlich zu sichern sind. Da die Eingriffe durch die "Seeterrassen" wahrscheinlich ein Jahrhundert und länger bestehen bleiben, bemisst sich auch der "erforderliche Umfang" der rechtlichen Sicherung und Unterhaltungspflicht nach dieser Zeitspanne.		
10.8	Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: LNU	Landschaftsbild Der Aussage in Ziffer 4.1.8 des Umweltberichts, mit dem Vorhaben (Baugebiet) seien unter Berücksichtigung der Maßnahmen zum Erhalt und zur Begründung (gemeint ist wohl "Begrünung") keine maßgebenden Veränderungen der Landschaftsgestalt und des Landschaftsbilds verbunden, können wir nicht folgen: Insgesamt wird durch die großflächige und teils massive Bebauung (für das zum See hin gelegene Urbane Baugebiet wird ein Mindestbauhöhe von 11,80 m angeordnet) ein Landschaftsteil und das durch ihn vermittelte Landschaftsbild zerstört, mit denen anlässlich der Landesgartenschau noch geworben wurde. Auch der See wird durch die nahe heranrückende Bebauung in seinem ästhetischen Wert herabgesetzt. Seine Festsetzung als Landschaftsschutzgebiet, die auch die mit Gehölzen bestandenen Böschungen einschließt, ist im Landschaftsplan Zülpich (Ziffer 2.2-5) gerade mit der Eigenart und Schönheit des Landschaftsbilds begründet. Ein unvoreingenommener Betrachter jedenfalls würde bei der Behauptung, das Baugebiet löse keine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds aus, verständnislos den Kopf schütteln. Wir beantragen, den Eingriffstatbestand "erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbilds" zu bewerten und die darauf entfallenden Biotoppunkte zu bilanzieren.	Da das geplante Baugebiet nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbilds führt (siehe Umweltbericht Büro für Faunistik), wird hiermit kein Eingriffstatbestand begründet, und eine diesbezügliche Kompensation ist nicht erforderlich.	Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie und Tourismus/ Rat zu beschließen die Bedenken gem. Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.
10.9	Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: LNU	Grundsätzliches zu Eingriff und Ausgleich Nachdem der artenschutzrechtliche Ausgleich für etliche Feldhamster, drei Bluthänflings- und zwei Feldlerchenpaare sowie für ein Rebhuhnpaar und ein großer Teil des naturschutzrechtlichen Ausgleichs für ein insgesamt etwa 30 Hektar großes Baugebiet auf einer 5,48 Hektar großen Fläche in der Gemarkung Geich	Neben der bereits zur Offenlage bekannten Ausgleichsfläche in der Gemarkung GeichNA sind zwei weitere Ausgleichsflächen in Schwerfen (Ackerextensivierung) und in Mechernich-Wachendorf (Streuobstwiese) ergänzt worden, um den Eingriff durch das geplante Baugebiet auszugleichen (siehe landschaftspflegerischer Fachbeitrag).	Dem Ausschuss/ Rat wird empfohlen, entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zu beschließen.

		"untergebracht" wurden, ist das Prinzip der "Multifunktionalität" ausgereizt, wenn nicht überstrapaziert. Für den auf die Beeinträchtigung des Landschaftsbilds entfallenden Ausgleich ist dort kein Platz mehr. Im Übrigen unterscheidet sich die künftige Bewirtschaftung des Geicher Grundstücks kaum von der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung. Die geringen Flächen mit Blühstreifen und Sonnenblumen schaffen keinen nennenswerten landschaftsästhetischen Mehrwert. Schließlich ist die Frage offen, wer die ordnungsgemäße Umsetzung und permanente Fortführung der Kompensationsmaßnahmen prüft. Bleiben die Umsetzung der planinternen Maßnahmen und der Fortbestand des externen Ausgleichs lediglich eine papierne Absichtserklärung, ist eine nicht verantwortbare nachhaltige Schädigung des Naturhaushalts die zwangsläufige Folge. Denn gerade die in die landwirtschaftliche Produktion integrierten Kompensationsmaßnahmen können sehr schnell der Kontrolle entgleiten. Hier ist auch Gelegenheit, die häufige Diskrepanz zwischen Eingriff und Ausgleich anzusprechen: Die Stadt muss stärker und engagierter der Versuchung widerstehen, dem rechtlich und tatsächlich geschuldeten Kompensationsumfang auszuweichen. Ein negatives Beispiel aus der jüngsten Vergangenheit ist die unseres Erachtens nicht haltbare, einen angemessenen Ausgleich vermeidende Kompensationsregelung im Zusammenhang mit der geplanten Kindertagesstätte am Hertenicher Weg. Klimawandel und Artensterben treten immer stärker ins Bewusstsein und lassen sich nicht mehr verdrängen. In dieser Situation sind alle Akteure, im Großen wie im Kleinen, verpflichtet, ihren Beitrag zu leisten und Natur und Umwelt zu ihrem Recht zu verhelfen. Für die Kommunen ist die Eingriffsregelung eines der wichtigsten Steuerungsinstrumente, um nicht vermeidbare Schäden am Naturhaushalt aufzufangen. Dabei darf sie die Natur nicht mit Trostpreisen abfinden.	Dazu kommen die ca. 5,5 ha großen baugebietsinternen Grünzüge, die auf bislang landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen entstehen werden. Diese werden eine erhebliche Bereicherung für das Landschaftsbild bewirken. Für die Maßnahmen läuft seit 2021 ein maßnahmen-bezogenes Monitoring (Umsetzungs-/Funktionskontrolle) der CEF-Maßnahmen und ist im städtebaulichen Vertrag gesichert. Die Hinweise des Eingabenstellers werden zur Kenntnis genommen, betreffen aber das 33. FNP-Änderungsverfahren „Hertenicher Weg“. Die hierzu vorgebrachten Punkte entsprechend nicht der aktuellen Beschlusslage der Stadt Zülpich und auch nicht dem einvernehmlichen Abstimmungsstand zum Thema Ausgleichsbedarf mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Landesbetrieb Wald und Holz. Die gesetzliche Kompensationsregelung wird wie beim BP-Seeterrassen auch bei den aus der 33. FNP-Änderung resultierenden Bauvorhaben vollumfänglich geleistet werden.	Dem Ausschuss/ Rat wird empfohlen, entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zu beschließen. Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie und Tourismus/ Rat zu beschließen die Bedenken gem. Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.
10.10	Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: LNU	Kompensationsmehrbedarf Für den Mehrbedarf an Kompensationsflächen und Maßnahmen, der sich aus der berechtigten Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ergibt,	Die Ausgleichsfläche in Schwerfen wird in Abstimmung mit dem LNU mit Regionssaatgut eingesät und extensiv	Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung,

		schlagen wir die Entwicklung extensiv zu bewirtschaftender, artenreicher Mähwiesen vor. Gleiches gilt für den Ausgleich, der für die erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbilds zu leisten ist. In der aktuellen Roten Liste musste artenreiches Grünland in die höchste Gefährdungskategorie eingestuft werden. Bei diesem Biotoptyp ist der Bestandsverlust besonders dramatisch; er hat sich seit der vorherigen Fassung der Roten Liste noch einmal deutlich erhöht. Mit dem Rückgang blütenreicher Wiesen geht auch das Insektensterben einher, das nicht zuletzt wegen der damit verbundenen wirtschaftlichen Schäden in aller Munde ist. Gerne unterbreiten wir Vorschläge.	bewirtschaftet. (Hier wurde die Herstellung mit dem NABU abgestimmt)	Demografie und Tourismus/ Rat der Anregung gem. Stellungnahme der Verwaltung zu folgen.
10.11	Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: LNU	Schlussbemerkung Wir bitten, unseren Anträgen und Begründungen nicht ein weiteres Mal mit davon abweichenden Abstimmungen und Absprachen mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zu begegnen. In einer solchen Verfahrensweise drückt sich eine Grundeinstellung aus, die dem amtlichen Naturschutz prinzipiell die größere Fachkompetenz zugesteht und die Meinung der Naturschutzverbände für nachrangig erachtet. Diese Position ist unter dem Gesichtspunkt einer objektiven und sachgerechten Würdigung aller Argumente nicht haltbar und missachtet das Abwägungsgebot in § 1 Abs. 7 BauGB. Ein bloßer Rückgriff auf mit der UNB und anderen, auch übergeordneten Behörden oft schon im Vorfeld getroffenen Regelungen ist einer Beteiligung der Öffentlichkeit nicht angemessen und würde außerdem die herzliche Einladung des Herrn Bürgermeister zur Teilnahme an der Bauleitplanung unterlaufen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich
10.12	Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: LNU	Stellungnahme LNU frühzeitige Beteiligung: Abwägung Die Baugebietsgröße von 26 ha mit ca. 1.500 künftigen Bewohnern widerspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und mit den übrigen Schutzgütern und verstößt gegen das Abwägungsgebot, vor dem Hintergrund, dass Zülpich zukünftig kaum noch wächst (bis 2030 Bevölkerungszuwachs von 0,2 % gemäß Leader-Bewerbung aus 2016). Kompromissvorschlag Als Kompromiss wird vorgeschlagen, dass Baugebiet auf ein Drittel	Abwägung frühzeitige Beteiligung: Die Bedenken werden zurückgewiesen. Der Bebauungsplan Seeterrassen ist keine neue Projektidee, sondern aus den seit vielen Jahren laufenden städtebaulichen Planungen entwickelt (städtebauliche Rahmenplanung Wassersportsee 2003, Flächennutzungsplan 2005, Konzept Bewerbung Landesgartenschau 2008, Baugebiet Römergärten mit neuem Hauptsammler durch das Gebiet Seegärten 2019). Ziel der Stadt Zülpich ist es, durch die Ausweisung von Neubaugebieten dem Rückgang der natürlichen Bevölkerungsentwicklung vorausschauend entgegenzuwirken.	Beschluss frühzeitige Beteiligung: Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie und Tourismus/Rat zu beschließen, entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung das Baugebiet zu modifizieren.

		der jetzigen Größe zu reduzieren und auf den zum Wassersportsee gelegenen Teil zu verzichten.	Gemäß der aktuellen Bevölkerungsprognose (2018) wird ohne weitere Zuwanderungen bis zum Ende des Jahres 2032 die Zülpicher Bevölkerung um ca. 1.700 Einwohner zurückgehen. Die Folgen für die Soziale Infrastruktur (Schulen, Kindergärten, etc.), die Versorgungsinfrastruktur (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, etc.) und letztlich auch für die finanzielle Situation der Stadt können für jeden Bürger der Stadt gravierend sein. Der aufgrund der Feldhamsterthematik vorhandene langjährige Entwicklungsstau in der Kernstadt wurde durch die Ausweisung der Baugebiete Römergärten und Alte Strumpf- und Strickwarenfabrik nur zu einem kleinen Teil behoben. Wie im Rahmen der aktuell laufenden Neuaufstellung des Regionalplans Köln nachgewiesen wurde, sind die Ballungsräume nicht mehr Lage, die dringend benötigten Siedlungsflächen zur Verfügung zu stellen. Im Rahmen des Region+-Verfahrens sollen die umliegenden Gemeinden eine wichtige Entlastungsfunktion für die Ballungsräume wahrnehmen. Ohne zusätzliche Baulandausweisungen würden die Grundstückspreise und Mieten in Zülpich noch schneller steigen. Eine Verkleinerung des Baugebietes Seeterrassen um 2/3 wird abgelehnt, da die o.g. Ziele der Stadt damit nicht erreicht werden können. Gleichwohl ist es aus städtebaulichen Gründen vorgesehen, das Baugebiet seeseitig zugunsten einer Verbreiterung des neuen Grünzuges etwas zurückzunehmen. Im Vergleich zum Bebauungsplan-Vorentwurf ist im konkretisierten Bebauungsplan-Entwurf die seeseitige Bebauung um ca. 10 – 25 m zurückgesetzt, sodass sich der Bauabstand zum See von bislang 105 m auf 115-130 m vergrößert. Damit wird der Anregung einer Verkleinerung des Baugebietes zumindest teilweise Rechnung getragen.	
10.13	Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: LNU	Stellungnahme LNU frühzeitige Beteiligung: Vorrang des Artenschutzes Wenn durch unabhängige Gutachter festgestellt wird, das im Plangebiet noch ein Feldhamstervorkommen besteht, darf der	Abwägung frühzeitige Beteiligung: Zur Feldhamster-Thematik wurde vom Fachbüro Dr. Raskin, Umweltplanung und -beratung, ein „Fachbeitrag für die vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung des Feldhamsters“	Beschluss frühzeitige Beteiligung: Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für

		Bebauungsplan nicht fortgeführt werden. Im gegenteiligen Fall muss für eine Neuansiedlung des Feldhamsters geeignete, zusammenhängende Fläche bereitgestellt und die dort durchzuführenden CEF-Maßnahmen durch einen städtebaulichen Vertrag verbindlich und dauerhaft gesichert werden (kein Vertragsnaturschutz). Kompensation Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt wird neben etwaigen Ausgleichsmaßnahmen zur Ansiedlung des Feldhamsters die Entwicklung artenreicher, extensiv zu bewirtschaftende Mähwiesen vorgeschlagen, da dieser Biotoptyp in der aktuellen Roten Liste 2017 in die höchste Gefährdungskategorie eingestuft wurde (Insektensterben). Bei der Erstellung der Artenschutzprüfung zur Offenlage sind insbesondere die Offenlandarten Feldlerche und Rebhuhn zu untersuchen.	erarbeitet. Vom Büro für Faunistik, Köln, wurde für die Artenschutzprüfung „ASP 2“, der Umweltbericht sowie der landschaftspflegerische Fachbeitrag (einschl. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) erarbeitet. Nachdem Ende 2017 die letzten Zülpicher Feldhamster vom Land NRW zwecks Nachzucht abgefangen wurden, konnten in den jährlichen stattfindenden Kartierungen bislang keine Feldhamster mehr vorgefunden werden. Zur optionalen Wiederansiedlung des Feldhamsters wurde in enger Abstimmung mit den Naturschutzbehörden eine multifunktionale CEF-Ausgleichsfläche nördlich von Geich eingerichtet. Diese dient primär dem artenschutzrechtlichen Ausgleich für die betroffenen Feldvogelarten und kann zugleich zur Wiederansiedlung des Feldhamsters genutzt werden. Details hierzu sind im „Fachbeitrag für die vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung des Feldhamsters“ enthalten. Die baugebietsgliedernden Grünzüge sollen überwiegend naturnah mit extensiven Grünlandwiesen und einzelnen Gehölzflächen ausgestaltet werden, sodass diese auch eine Biotopverbindungsfunktion übernehmen. Durch diese ökologische Aufwertungsmaßnahme und die externe multifunktionale CEF-Maßnahme werden der artenschutzrechtliche Eingriff und der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen. Alle ökologischen und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden durch einen städtebaulichen Vertrag verbindlich und dauerhaft geregelt.	Stadtentwicklung, Demografie und Tourismus/ Rat zu beschließen, entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung der Anregung teilweise zu entsprechen.
11.1	Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: NABU	Verfristete Stellungnahme vom 16.09.2022 Aus den Gründen lehnen BUND und NABU das Baugebiet "Seeterrassen" ab und bitten die Stadt Zülpich, ihre überdimensionierten Bebauungspläne noch einmal zu überdenken und auf ein naturverträgliches und der Bevölkerungsentwicklung angepasstes Maß zu reduzieren. Beim Thema Feldhamster zeichnet sich mit der geplanten	Auf die Stellungnahme der Verwaltung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird verwiesen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich kein Beschluss erforderlich

		Umsiedlungsaktion in die Feldflur bei Zülpich-Geich eine hoffentlich erfolgreiche Lösung ab. Zwei Themenkomplexe möchten wir jedoch aufgrund der Entwicklung in den vergangenen zwei Jahren besonders hervorheben und vertiefen:		
11.2	Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: NABU	1. Flächenversiegelung Die im Entwurf des neuen Regionalplans für die Stadt Zülpich vorgesehenen Flächen für den Siedlungsbau und für Gewerbegebiete zeigen, dass die Verwaltung aus den sich immer stärker abzeichnenden Anzeichen der Klima- und Biodiversitätskrise nichts dazu gelernt hat. Die Versiegelung von wertvollen Agrar- und Naturflächen soll unverändert weiter gehen. Jeder Quadratmeter, der versiegelt wird, ist jedoch für die Produktion von Lebensmitteln und für die natürliche Grundwasserreproduktion unwiederbringlich verloren. Die Versiegelung verschärft einerseits die Hochwassergefahr in den Auen und andererseits die Wasserknappheit, die in der Zülpicher Börde bereits jetzt ihre Auswirkungen zeigt. Der Präsident des NABU Deutschland Jörg-Andreas Krüger hat zum Thema Flächenverbrauch folgende Meinung: In fast jeder Kommune der Bundesrepublik werden aktuell Flächenversiegelungen geplant, rund 50 Hektar bundesweit pro Tag. Diese Entwicklung lässt sich nicht unendlich fortsetzen. Deshalb fordern wir von der Bundesregierung eine stärkere Priorisierung der Flächennutzung und eine Reduktion des Flächenverbrauchs auf netto Null bis 2030." Weiterhin auch ein Zitat von Mark vom Hofe, Vorsitzender der Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt (LNU): "Wir brauchen einen weitgehenden Baustopp im Siedlungs- und Gewerbebau auf der grünen Wiese. Statt innezuhalten und die massiven Konflikte schon im Bestand zu lösen, wird weiter versiegelt und zerstört. Ganz so, als stünden endlose Ressourcen an Fläche, Boden, Wasser, Artenvielfalt und Geld zur Verfügung. Das ist ein Irrweg."	Auf die Stellungnahme der Verwaltung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird verwiesen (siehe unten Punkt 9.5).	Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie und Tourismus/ Rat zu beschließen, die Bedenken gem. Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.

11.3	Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: NABU	2. Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung Mit Blick auf die demografische Entwicklung ist das geplante Wohngebiet "Seeterrassen" völlig überdimensioniert. Laut den aktuellen Zahlen des Statistischen Landesamtes NRW liegt die erwartete Bevölkerungsentwicklung für Zülpich für den Zeitraum 2022 - 2050 bei + 7.3%. Dies entspricht einem Zuwachs in den nächsten 28 Jahren von ca. 1.500 Einwohnern - auf der Grundlage von aktuell 20.546 Einwohnern. Der Zuwachs findet ausschließlich bei der älteren Bevölkerung > 65 Jahren statt. Für die jüngeren Altersgruppen wird eine negative Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Was folgt daraus? Allein im geplanten Neubaugebiet "Seeterrassen" ist Wohnraum für 1.500 Neubürger vorgesehen. Im Entwurf des neuen Regionalplans sind jedoch darüber hinaus weitere großflächige Neubaugebiete südöstlich der Kernstadt und Hoven sowie in Füssenich/Geich ausgewiesen. Hinzu kommen viele kleinere Neubaugebiete im Stadtgebiet und in den Dörfern, die im Regionalplan nicht ausgewiesen werden. In Summe werden Flächen verplant, für die gemäß der Prognose der Bevölkerungsentwicklung gar kein Bedarf besteht.	Auf die Stellungnahme der Verwaltung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird verwiesen (siehe unten Punkt 9.5).	Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie und Tourismus/ Rat zu beschließen, die Bedenken gem. Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.
11.4	Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: NABU	Zu dem geplanten Baugebiet "Seeterrassen" hatten wir bereits am 20.01.2020 (NABU) und am 28.01.2020 (BUND) im Rahmen der ersten Offenlage Stellung bezogen. Wir fügen unsere damaligen Stellungnahmen diesem Schreiben als Anlage hinzu. Inhaltlich hat sich an unseren damaligen Bedenken nichts geändert und wir halten unsere seinerzeit geäußerten Forderungen unverändert aufrecht.	Zur Information werden folgend die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erfolgten Stellungnahmen und Abwägungen vom NABU aufgezeigt	kein Beschluss erforderlich
11.5	Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: NABU	Stellungnahme NABU Frühzeitige Beteiligung: Flächenverbrauch Die überdimensionierte Baugebietsgröße von 26 ha mit ca. 1500 künftigen Bewohnern gefährdet die Erreichung der Klimaziele und schafft Probleme bei der Erzeugung von regionalen Lebensmitteln und Energie und hat negative Auswirkungen für Biotop-, Natur- und Landschaftsschutz.	Abwägung Frühzeitige Beteiligung: Die Bedenken werden zurückgewiesen. Der Bebauungsplan Seeterrassen ist keine neue Projektidee, sondern aus den seit vielen Jahren laufenden städtebaulichen Planungen der Stadt Zülpich entwickelt (städtebauliche Rahmenplanung Wassersportsee 2003, Flächennutzungsplan 2005, Konzept Bewerbung	Beschluss frühzeitige Beteiligung: Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie und Tourismus/ Rat zu beschließen die Bedenken gem.

			Landesgartenschau 2008, Baugebiet Römergärten mit neuem Hauptsammler durch das Gebiet Seegärten 2019). Ziel der Stadt ist es, durch die Ausweisung von Neubaugebieten dem Rückgang der natürlichen Bevölkerungsentwicklung vorausschauend entgegenzuwirken. Gemäß der aktuellen Bevölkerungsprognose (2018) wird ohne weitere Zuwanderungen bis zum Ende des Jahres 2032 die Zülpicher Bevölkerung um ca. 1.700 Einwohner zurückgehen. Die Folgen für die Soziale Infrastruktur (Schulen, Kindergärten, etc.), die Versorgungsinfrastruktur (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, etc.) und letztlich auch für die finanzielle Situation der Stadt können für jeden Bürger der Stadt gravierend sein. Der aufgrund der Feldhamsterthematik vorhandene langjährige Entwicklungsstau in der Kernstadt wurde durch die Ausweisung des Baugebietes Römergärten nur zu einem kleinen Teil behoben.	Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.
11.6	Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: NABU	Stellungnahme NABU Frühzeitige Beteiligung: Artenschutz Die Zülpicher Börde ist reich an Offenlandarten wie Grauammer, Kiebitz, Rebhuhn, Feldlerche und Rotmilan, die bei Großprojekten durch den Verlust ihres Lebensraums in ihrem Bestand gefährdet werden. Der Zülpicher See als wichtiger Standort für Wasservögel wird durch die Ausweitung der Bebauung als Habitat weiter eingeschränkt. Es besteht zudem die Verpflichtung, das Feldhamsterhabitat an der Stelle des letzten Nachweises im Bereich zwischen Zülpicher See, Zülpich und Nemmenich zu erhalten und nach erfolgreicher Nachzucht wieder herzustellen und zu stärken.	Abwägung Frühzeitige Beteiligung: Zur Feldhamster-Thematik wurde vom Fachbüro Dr. Raskin, Umweltplanung und -beratung, ein "Fachbeitrag für die vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung des Feldhamsters" erarbeitet. Vom Büro für Faunistik, Köln, wurde für die Artenschutzprüfung "ASP 2", der Umweltbericht sowie der landschaftspflegerische Fachbeitrag (einschl. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) erarbeitet. Nachdem Ende 2017 die letzten Zülpicher Feldhamster vom Land NRW zwecks Nachzucht abgefangen wurden, konnten in den jährlichen stattfindenden Kartierungen bislang keine Feldhamster mehr vorgefunden werden. Zur optionalen Wiederansiedlung des Feldhamsters wurde in enger Abstimmung mit den Naturschutzbehörden eine multifunktionale CEF-Ausgleichsfläche nördlich von Geich eingerichtet. Diese dient primär dem artenschutzrechtlichen Ausgleich für die betroffenen Feldvogelarten und kann zugleich zur Wiederansiedlung des Feldhamsters genutzt werden. Details hierzu sind im "Fachbeitrag für die vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung des Feldhamsters" enthalten.	Beschluss frühzeitige Beteiligung: Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie und Tourismus/Rat zu beschließen die Bedenken gem. Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.

			Die baugebietsgliedernden Grünzüge sollen überwiegend naturnah mit extensiven Grünlandwiesen und einzelnen Gehölzflächen ausgestaltet werden, sodass diese auch eine Biotopverbindungsfunktion übernehmen. Durch diese ökologische Aufwertungsmaßnahme und die externe multifunktionale CEF-Maßnahme werden der artenschutzrechtliche Eingriff und der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen. Alle ökologischen und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden durch einen städtebaulichen Vertrag verbindlich und dauerhaft geregelt.	
12.1	Landwirtschaftskammer NRW: Kreisstellen Aachen, Düren, Euskirchen	Gegen den BP Nr. 11/71 "Seeterrassen" bestehen seitens der Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Euskirchen, weiterhin Bedenken. Mit Bedauern haben wir festgestellt, dass unsere Bedenken aus der Stellungnahme vom 28.01.2020 insbesondere bezüglich der Abstandsregelungen zum Betrieb "Rochushof" nicht berücksichtigt wurden. Wir halten diese Stellungnahme weiterhin aufrecht. Wir weisen erneut darauf hin, dass der bestehende landwirtschaftliche Betrieb Bestandsschutz genießt und in seiner zukünftigen Entwicklung nicht eingeschränkt werden darf. Wir bitten hier um eine erneute Prüfung. Durch die Bauleitplanung wächst der Betrieb in den Innenbereich, was enormes Konfliktpotential birgt (siehe vorherige Stellungnahme). Wir begrüßen, dass die anfallenden Kompensations- und Artenschutzmaßnahmen multifunktional und produktionsintegriert umgesetzt werden. So wird der Flächenverbrauch landwirtschaftlicher Nutzflächen reduziert.	Zu den im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB zu beachtenden Belangen zählt auch das Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb (Art. 14 GG). Abwägungsbeachtlich ist daher nicht nur das Interesse an der weiteren Ausnutzung des vorhandenen Betriebszustandes, sondern auch das Bedürfnis nach einer künftigen Betriebsausweitung im Rahmen einer normalen Betriebsentwicklung. Damit sind jedenfalls solche Fälle abwägungsbeachtlich, in denen diese Entwicklung bereits konkret ins Auge gefasst ist oder bei realistischer Betrachtung bei den von dem Betriebsinhaber aufzuzeigenden betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten naheliegt. Das Interesse des Betriebsinhabers, sich alle Entwicklungen und Entwicklungsmöglichkeiten offenzuhalten, reicht indes ebenso wenig aus wie unklare oder unverbindliche Absichtserklärungen (vgl. etwa BVerwG, Beschl. v. 05.09.2000 – 4 B 56.00 -, BRS 63 Nr. 107 = juris Rn. 6 ff.; OVG NRW, Urt. v. 15.11.2021 – 2 D 140/20.NE, juris-Rn. 66 f; Beschl. v. 28.03.2019 – 2 B 1425/18.NE -, BauR 2019, 1274 = juris Rn. 33, und v. 14.07.2010 – 2 B 637/10.NE -, juris Rn. 13, sowie Urt. v. 22.05.2000 – 10a D 139/98.NE -, BauR 2001, 84). In die Abwägung wurde nicht nur der tatsächlich vorhandene und im Wege einer Worst-Case-Betrachtung zugrunde gelegte Gewerbelärm einbezogen, sondern auch der nach den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. durch bereits erteilte Betriebsgenehmigungen zulässige Lärm berücksichtigt.	Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie und Tourismus/Rat zu beschließen, die Bedenken gem. Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.

			Abgestellt wurde folglich nicht bloß auf den Status Quo, also die augenblicklichen tatsächlichen Verhältnisse. Angestellt wurde vielmehr auch eine Vorausschau im Wege einer typisierenden Betrachtung, bei der es primär darauf ankommt, welchen Störgrad die jeweilige Betriebsart typischerweise hat. Eine heranrückende Wohnbebauung bzw. eine sonstige immissionsempfindliche Nutzung vermag zum einen im Verhältnis zu einem bestehenden emittierenden Betrieb das Gebot der Rücksichtnahme nur und erst dann zu verletzen, wenn ihr Hinzutreten die rechtlichen immissionsbezogenen Rahmenbedingungen, unter denen der Betrieb arbeiten muss, gegenüber der vorher gegebenen Lage verschlechtert; dies wäre insbesondere dann der Fall, wenn der Betrieb aufgrund der hinzutretenden Bebauung mit nachträglichen immissionsschutzrechtlichen Auflagen rechnen muss (vgl. BayVGh, Beschl. v. 23.02.2021 – 15 CS 21.403, juris-Rn. 77; Beschl. v. 09.06.2020 – 15 CS 20.901, juris-Rn. 27). Zum anderen stellt das Ergebnis einer künftigen Betriebserweiterung erst und nur dann einen in die Abwägungsentscheidung miteinzubeziehenden Belang dar, wenn diese Entwicklung konkret beabsichtigt ist oder bei realistischer Betrachtung naheliegt; das Offenhalten von Entwicklungsmöglichkeiten reicht indes ebenso wenig aus, wie etwa unklare oder unverbindliche Absichtserklärungen (vgl. OVG Lüneburg, Beschl. v. 29.07.2004 – 1 MN 142/04, juris-Rn. 22 m.w.N.). Hiervon zu unterscheiden ist in jedem Planungsfall die Beeinträchtigung, die nach Abwägung mit anderen Belangen und unter Berücksichtigung ggf. vorhandener, allgemein die Zumutbarkeit bestimmender Grenzwerte zulässig ist; diese beiden Aspekte sind in § 50 BImSchG umschrieben (vgl. Tz. 6.1.1. u. 6.3 der Begründung).	
12.2	Landwirtschaftskammer NRW: Kreisstellen Aachen, Düren, Euskirchen	Stellungnahme vom 28.01.2022 - Frühzeitige TöB-Beteiligung: Die Landwirtschaftskammer äußert hinsichtlich der dichten und grenznahen Bebauung mit Wohnhäusern in unmittelbarer Nähe zur Hofstelle Rochushof, einem landwirtschaftlichen Betrieb mit guter Entwicklungsperspektive, schwerwiegende agrarstrukturelle Bedenken.	Abwägung der Verwaltung zur Stellungnahme: Da der Rochushof sich gemäß Stellungnahme der Landwirtschaftskammer voraussichtlich auf Kartoffelanbau und Feldgemüse mit Direktvermarktung spezialisieren wird und somit keine Viehwirtschaft betreibt, wird der Abstand der geplanten Wohnbebauung im Gebiet Seeterrassen	Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie und Tourismus/Rat zu beschließen, die Bedenken gemäß

		Es sind dauerhafte Immissionskonflikte wegen Geräuschen, Staub und landwirtschaftlichem Verkehr von Frühjahr bis zum Spätsommer zu erwarten. Die Immissionsbelastungen werden eher noch zunehmen, wenn in Zukunft die geernteten Kartoffeln bzw. Feldgemüse in einer weiteren geplanten Halle getrocknet und gekühlt werden. Insbesondere ist zu erwarten, dass der Hauptwirtschaftsweg entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes nicht nur für den landwirtschaftlichen Maschinenverkehr, sondern auch von den Anliegern des neuen Wohngebietes zwecks Anfahrt zu den benachbarten Discountern und Märkten genutzt wird. Der Wirtschaftsweg sollte daher für den öffentlichen Verkehr gesperrt werden und nur für die Landwirtschaft und den Radverkehr zur Verfügung stehen. Kreuzungen mit dem öffentlichen Verkehr sollten vermieden und die Bankette von 0,5 m auf 1,5m zwecks Schaffung von Ausweichmöglichkeiten verbreitert werden. Ferner sollten die Grenzen des Plangebietes verlegt und wie in Abb. 2 skizziert, um die Hofstelle ein freier Korridor (Grünflächen, Kompensation) angelegt werden.	immissionsschutzrechtlich als ausreichend angesehen. Dies wird auch vom beauftragten Lärmschutzgutachten eindeutig bestätigt. Selbst der Bau einer weiteren landwirtschaftlichen Halle auf der hofeigenen Parzelle 212 wird nicht zur Überschreitung der zulässigen Grenzwerte bei der nächstgelegenen Wohnbebauung führen, so dass der Hofstelle eine ausreichende Zukunftsperspektive verbleibt. Die Einrichtung des geforderten Korridors rund um die Hofstelle herum wird deshalb für den Bereich, der über die hofeigene Parzelle 212 hinausgeht, abgelehnt. Der Hauptwirtschaftsweg entlang der Nordgrenze des Plangebietes wird auch weiterhin ausschließlich der Landwirtschaft sowie dem Rad- und Fußverkehr zur Verfügung stehen und dient nicht der Erschließung des Neubaugebietes, das über ein eigenes Erschließungssystem verfügen wird. Eine Verbreiterung der Bankette des 3,50 m breiten asphaltierten Wirtschaftswegs wird deshalb nicht als notwendig erachtet, zumal die Wegeparzelle insgesamt 7,0 m breit ist und damit Ausweichmöglichkeiten bietet. Voraussichtlich an zwei Stellen (Verbindung mit Römergärten und geplanten Neubaugebiet Kreissig) wird sich allerdings eine Kreuzung des Wirtschaftsweges durch öffentliche Straßen nicht vermeiden lassen.	Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.
13	PLEdoc GmbH (Beauskunftung für Open Grid Europe, GasLINE (Solotrassen), Ferngas Netzgesellschaft (Netzgebiet Nordbayern), MEGAL, TENP, METG, NETG, Kokereigasnetz Ruhr), Uniper Energy Storage (hier Speicherstandorte Epe, Eschenfelden	Vom BIL-Teilnehmer ausgewählte Betroffenheit: Nicht betroffen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich

	und Krummhörn)) PLEdoc GmbH			
14	Verbandswasserwerk Euskirchen GmbH	Zu dem Bebauungsplan teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken hiergegen bestehen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
15	Vodafone GmbH - deutschlandweit	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich
16	Westnetz GmbH: Regionalzentrum Westliches Rheinland, Netzplanung - DRW-F- WP-DN Standort Düren	Diese Stellungnahme betrifft nur das von uns betreute Nieder- und Mittelspannungsnetz bis zur 35-kV-Spannungsebene. Wir benötigen zur Sicherung der Stromversorgung mehrere Versorgungsflächen von 6,0m x 4,0m zum Betrieb mehrerer Transformatorstationen. Ein Plan mit möglichen Standorten für Ortsnetzstationen ist der Stellungnahme angefügt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Standorte der Versorgungsflächen wurden in der Zwischenzeit bereits zwischen Westnetz und dem Projektentwickler abgestimmt.	kein Beschluss erforderlich
Nr.	Person ID	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
17.	22814	Wir sind eine junge Familie mit zwei Kindern (0 und 3 Jahre alt) und wohnen aktuell noch in Köln. Meine Frau hat im Rahmen ihrer Ausbildung zur Psychotherapeutin länger in Marienborn gearbeitet und in dieser Zeit Zülpich gut kennengelernt. Inzwischen waren wir oft in Zülpich und träumen von einem eigenen Haus dort, am liebsten natürlich direkt am See. Ein modernes, innovatives Neubaugebiet, wie es das Neubaugebiet Seeterrassen werden könnte, wäre für uns ein großes Glück. Mit unseren Kindern nah an Natur und Wasser und gleichzeitig eingebunden in die Stadt Zülpich und eine nette Nachbarschaft leben zu können, wäre wunderbar. Wir hoffen, dass das Neubaugebiet kommt und dass wir dann eine Chance auf ein Haus haben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich
18.	22813	Die Eingabenstellerin ist Eigentümerin der Grundstücke Gemarkung Zülpich, Flur 15, Flurstücke 322, 407, 417 und 422. Auf den vorgenannten Flächen ist seit Jahrzehnten ein Fachmarktzentrum angesiedelt; gegenwärtig finden sich im Gebäudekomplex ein Verbrauchermarkt, ein Drogeriemarkt, ein Lebensmitteldiscounter, ein Textildiscounter und ein Schuhdiscounter.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich

Der Gebäudekomplex liegt mit seinem überwiegenden Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11/54 Zülpich "Einzelhandelsgruppe Bonner Straße", der für die Flurstücke 322, 407 und 417 ein Sondergebiet "Einzelhandel" festsetzt. Der Umring des hier gegenständlichen Bebauungsplans Nr. 11/71 Zülpich "Seeterrassen" grenzt nordwestlich unmittelbar an das Fachmarktzentrum der Eigentümer an und setzt für den nördlichen Teilbereich eine Grünfläche fest; hierzu heißt es in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf:

Perspektivisch kann nicht ausgeschlossen werden, dass die südöstlich an das SO Einzelhandel angrenzende Grünfläche, auf der heute eine landwirtschaftliche Halle steht, zukünftig in das SO Einzelhandel einbezogen wird. Der heute an das SO Einzelhandel unmittelbar angrenzende Wirtschafts-, Fuß- und Radweg würde dann in das SO Einzelhandel einbezogen. Der einzelhandelsbezogene Anlieferungsverkehr, der landwirtschaftliche Verkehr und der Fuß- und Radverkehr könnte so gegebenenfalls über die geplante, südlich an die Grünfläche angrenzende, 7,0 m breite Erschließungsstraße geführt werden. Um diese an die Bonner Straße anzubinden, wurde vorsorglich eine verknüpfende Wirtschaftswegetrasse in den Bebauungsplan "Seeterrassen" aufgenommen. Es ist jedoch keinesfalls geplant, diese Trasse für eine zukünftige Kfz-Anbindung zu nutzen. Sollte diese Entwicklungsoption weiterverfolgt werden, wäre eine Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans notwendig.

Zu dem Bebauungsplan wird folgende Stellungnahme abgegeben:
Die Eingabestellerin begrüßt und befürwortet, dass im Bebauungsplan die mögliche Erweiterung des bestehenden Sondergebiets "Einzelhandel" auf der angrenzenden Grünfläche Berücksichtigung findet. Eine zukünftige Erweiterung des Fachmarktzentrums schließt die Eigentümerin nicht aus. Im Gegenteil erscheint die in Aussicht gestellte Arrondierung des Bestandsgeländes des Fachmarktzentrums durch die südöstlich benachbarte Fläche nicht nur aus aktueller kommerzieller Sicht der Mandantin sinnvoll, sondern würde auch der Realisierung von bei der Bauleitplanung wesentlich Belangen und Interessen dienen:

Das Fachmarktzentrum der Eigentümerin am Standort "Bonner Straße" bereichert seit Jahren die Versorgungsqualität Zülpichs. Durch den hier gegenständlichen Bebauungsplan Nr. 11/71 Zülpich "Seeterrassen" werden in dessen unmittelbarer Umgebung Neubaugebiete ausgewiesen um die Nachfrage des Kölner Ballungsraums nach "dringend benötigten Siedlungsflächen" zu stillen (vgl. Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11/71 Zülpich "Seeterrassen", S.6).

Vor diesem Hintergrund sind Bevölkerungs- und Kaufkraftzuwächse zu erwarten. Insofern stellt die angedachte Erweiterung des bestehenden Sondergebiets Einzelhandel auf der benachbarten Fläche eine notwendige und sinnvolle Weiterentwicklung des Versorgungszentrums Zülpich dar. Die Planung entspricht dem bauleitplanerischen Ziel der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB, das für die Förderung der Urbanität sowie der Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung (auch hinsichtlich einer etwaigen Mobilität einzelner Bevölkerungsgruppen) von hoher städtebaulicher Bedeutung ist (vgl. Battis, in Battis/Kreuzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 15. Aufl. 2022, § 1 Rn. 60-61a; Schrödter/Wahlhäuser, in: Schrödter, Baugesetzbuch, 9. Aufl. 2019, § 1 Rn. 370 ff.).

Die Planung berücksichtigt auch die aner kennenswerten Betriebserweiterungsinteressen der Eigentümerin und trägt damit im Einklang mit § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a BauGB den bauplanerischen zu schützenden Belangen der Wirtschaft Rechnung.

Insofern befürwortet die Eingabestellerin den offengelegten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 11/71 Zülpich "Seeterrassen" samt Begründung und spricht sich für dessen Beschluss aus.