

# **Öffentliche Bekanntmachung**

## **Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 11/66 Zülpich „Römergärten“ und zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zülpich im Bereich „Wohngebiet Römergärten“(Parallelverfahren)**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie der Stadt Zülpich hat in seiner Sitzung am 18.09.2018 den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2 u. 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 11/66 Zülpich „Römergärten“ und zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zülpich im Bereich „Wohngebiet Römergärten“ gefasst.

Die Verwaltung wurde beauftragt, für die Entwürfe der o.g. Bauleitpläne die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2 u. 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Entwürfe der o.g. Bauleitpläne werden in der Zeit von

**Montag, den 15.10.2018  
bis einschl. Freitag, den 16.11.2018**

im Rathaus der Stadt Zülpich, Markt 21, II. OG, Zimmer 210 während der Dienststunden

Montag bis Donnerstag 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr  
sowie 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr  
Freitag 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr  
und zusätzlich Donnerstag 16.00 Uhr bis 17.30 Uhr

ausgelegt.

Die Geltungsbereiche der o.g. Bauleitpläne können den beiliegenden Lageplänen entnommen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

### **Ziel der Bauleitplanung:**

Zielsetzung der Bauleitplanung ist die Schaffung eines Baugebietes für ca. 70 Wohnhäuser zwischen der Kernstadt Zülpich und Hoven und zwar sowohl für Einfamilien- als auch für Mehrfamilienhausbebauung. .

## **Es sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:**

### **Umweltbericht Bebauungsplan Nr. 11/66**

Der zur Begründung des Bebauungsplanentwurfes gehörende Umweltbericht untersucht die Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 11/66 auf die verschiedenen Schutzgüter:

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit: keine relevanten Auswirkungen

Schutzgut Tiere: Auftreten von Bluthänfling, Feldsperling, Girlitz, Rauchschwalbe, Star und Steinkauz im Untersuchungsgebiet, davon Bluthänfling, Star und Steinkauz auch innerhalb des Vorhabensbereiches; Vermeidungsmaßnahmen: Minimierung bau- und anlagebedingter Inanspruchnahmen von Gehölzen; Zeitliche Beschränkung der Eingriffe in Vegetationsflächen und Maßnahmen zur Vermeidung einer Gefährdung von Vogelbruten; Anlage eines Streuobstbestandes mit Hecken- und Gebüschstrukturen als Nahrungsraum und Bruthabitat von Steinkauz und Bluthänfling.

Schutzgut Pflanzen: V 1 Minimierung baubedingter Inanspruchnahme von Gehölzen  
V2 Zeitliche Beschränkung der Eingriffe außerhalb der Brutzeiten

Schutz der an das Plangebiet angrenzenden Gehölze während der Baumaßnahme, Erhaltungsmaßnahme E 1: Einzelbäume entlang des Wirtschaftsweges erhalten.

Schutzgut Boden: erhebliche Auswirkungen, Verlust der anstehenden Bodentypen nicht zu vermeiden; Schutz der Randbereiche; DIN 18300 und DIN 18915.

Schutzgut Wasser: kein dauerhafter Eingriff ins Grundwasser; Vermeidung Lagerung wassergefährdende Stoffe außerhalb versiegelter Flächen;

Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter:

Durchführung von Sondagen erforderlich zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für vermutete Bodendenkmäler.

Kompensationsmaßnahmen: 4,1 ha große Ausgleichsfläche zwischen Hoven und Juntersdorf; Umwandlung von Acker in Streuobstwiese als Steinkauzhabitat; Anlage von Hecken und Gebüsch als Habitat für Bluthänfling.

### **Landschaftspflegerischer Begleitplan Bebauungsplan Nr. 11/66**

Als planerisches Instrument der Eingriffsregelung hat der landschaftspflegerische Begleitplan die Aufgabe, die Leistungsfähigkeit von Naturhaushalt und Landschaftsbild zu sichern bzw. wiederherzustellen. Durch Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen wird gewährleistet, dass nach Ende des Bauprojektes keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben bzw. unvermeidbare Eingriffe durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Umweltauswirkungen durch Flächeninanspruchnahme der vorhandenen Biotopstrukturen, Versiegelung von Boden, Veränderung von Lebensräumen durch Randeffekte, akustische und optische Störungen durch Verkehrsaufkommen und durch unmittelbare Gefährdung von Individuen durch Flächeninanspruchnahme.

Minderungsmaßnahmen zur Eingriffsminderung:

Beachtung der DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau,

V 1 Minimierung baubedingter Inanspruchnahme von Gehölzen,

V2 Zeitliche Beschränkung der Eingriffe außerhalb der Brutzeiten

Schutz der an das Plangebiet angrenzenden Gehölze während der Baumaßnahme,

Erhaltungsmaßnahme E 1: Einzelbäume entlang des Wirtschaftsweges erhalten,

Ergebnis Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung: Kompensationsdefizit durch Eingriffe BP 11/66:

79.984 Wertpunkte, Aufwertung durch externe Ausgleichsfläche M 1: 162.536 Punkte,

Guthaben: 82552 Punkte, externe Ausgleichsmaßnahme M 1 zwischen Hoven und

Juntersdorf: Umwandlung von 4,1 ha Ackerfläche in Streuobstwiese zur Erhöhung der strukturellen Vielfalt der Landschaft und u.a. als Habitat für Steinkauz und Bluthänfling.

### **Artenschutzrechtliche Prüfung Bebauungsplan Nr. 11/66**

In der artenschutzrechtlichen Betrachtung wird geprüft, ob und ggfls. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Ggf. werden Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen dargestellt, die geeignet sind, das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden.

Für den im nördlichen Vorhabensbereich brütenden Bluthänfling und den unmittelbar an der Grenze des Vorhabensbereiches brütenden Steinkauz ist davon auszugehen, dass die Brutplätze aufgegeben werden, wenn das Baugebiet sich sukzessive entwickelt. Für beide Arten wird deshalb eine zum Funktionserhalt geeignete Maßnahmenfläche im räumlichen Zusammenhang angelegt (s.o.) Unter Berücksichtigung dieser Maßnahme treten für Bluthänfling und Steinkauz die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 Bundesnaturschutzgesetz nicht ein. Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist das Vorhaben daher zulässig.

### **Umweltbericht zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans „Wohngebiet Römergärten“**

Der zur Begründung der Flächennutzungsplanänderung gehörende Umweltbericht untersucht die Auswirkungen der 22. FNP-Änderung auf die verschiedenen Sachgüter. Zusammenfassend wird deutlich, dass mit der 22. FNP-Änderung erhebliche Beeinträchtigungen, insbesondere für die Schutzgüter Boden und Fläche vorbereitet werden. Die Eingriffe erfolgen erst auf der nachgelagerten Ebene des Bebauungsplanes. Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes festgelegt. Alternative Flächen (Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung) stehen derzeit nicht im erforderlichen Ausmaß für eine Bebauung zur Verfügung. Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

**Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Stellungnahmen zu umweltrelevanten Themenbereichen abgegeben:**

**Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden Stellungnahmen zu folgenden umweltrelevanten Themenbereichen abgegeben:**

### **Kreis Euskirchen 21.04.2016**

Untere Wasserbehörde: Kanäle in Chlodwigstraße und Steinfelder Straße müssen Schmutzwasser aufnehmen können, wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich für Einleitung Niederschlagswasser in Rotbach, Sammlung Niederschlagswasser in Zisternen.

Untere Naturschutzbehörde: Vorlage landschaftspflegerischer Begleitplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, artenschutzrechtliche Prüfung incl. faunistischer Erfassung und Feldhamsterkartierung, Brutplatz des Steinkauzes, bei essentiellen Nahrungshabitaten CEF-Maßnahmen erforderlich, Wirksamkeit vor Baubeginn, abschnittsweise Baulandentwicklung von Norden nach Süden, hamsterfreundlich bewirtschaftete Ackerflächen als Kompensationsmaßnahmen.

Untere Bodenschutzbehörde: Keine Eintragung im Altlastenkataster, Berücksichtigung bodenschutzrechtlicher Aspekte im Umweltbericht, Ausweisung von schutzwürdigen fruchtbaren Böden im südwestlichen Teil des Plangebietes.

**Kreisverband Natur- u. Umweltschutz Euskirchen, Ortsarbeitskreis Zülpich 17.05.2016**

Kompensation nur extern, Durchführung von internen Eingrünungsmaßnahmen durch Stadt, Bewertung Privatgärten als strukturarm (2 Wertpunkte).

**Gesellschaft zur Erhaltung der Eulen 12.05.2016**

Brutplatz Steinkauz am nördlichen Plangebietsrand, 40 Jungvögel von 2003 bis 2015, Reduzierung Geltungsbereich zur Erhaltung Lebensraum Steinkauz, Sicherheitsabstand zum Brutplatz, Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG.

**Landwirtschaftskammer NRW 17.05.2016**

Beeinträchtigung Wirtschaftswege durch Grenzbepflanzungen und rückwärtige Ausfahrten und Anbindung Plangebiet in Richtung Seegärten.

**LVR-Amt für Bodendenkmalpflege 20.05.2016**

Vermutung von Bodendenkmälern im Plangebiet, Sondierung vor Satzungsbeschluss erforderlich.

**Geologischer Dienst NRW 17.05.2016**

Erdbebenzone 2, geologische Untergrundklasse T, Beachtung DIN 4149:2005, Umfang der Umweltprüfung für Schutzgüter Boden und Wasser.

**Bez.reg. Arnsberg, Abt. Bergbau 20.05.2016**

Bergwerksfelder „Astrea 1“ und „Friedrich“, kein Bergbau, Betroffenheit von tagebaubedingten Grundwasser- und Bodenbewegungen.

**Erftverband 23.05.2016**

Ableitung Schmutzwasser nicht über Steinfelder Straße und Chlodwigstraße möglich, große Flächen für Niederschlagswasserrückhaltung erforderlich.

**Straßen NRW 10.05.2016**

Verkehrsgutachten gefordert, keine rechtlichen Ansprüche auf aktiven und passiven Lärmschutz.

**Hinweise:**

Sämtliche o. g. Gutachten und Stellungnahmen können während der erneuten Offenlage im Rathaus eingesehen werden.

Es besteht zusätzlich die Möglichkeit, die Unterlagen im Internet einzusehen unter Stadt Zülpich/Startseite/Bekanntmachungen.

Gemäß § 3 Abs. 3 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umweltrechtsbehelfsgesetzes mit alle Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Um die Arbeitsabläufe bei der Erfassung und Auswertung der Stellungnahmen zu erleichtern, wird darum gebeten, diese entweder als Brief oder als E-Mail zu schicken.

Nach dem abschließenden Beschluss über die Bauleitplanung durch den Stadtrat (Feststellungsbeschluss) erhalten die Einwender eine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung ihrer Stellungnahmen.

Zur Beteiligung an der Bauleitplanung lade ich Sie herzlich ein.

Stadt Zülpich, den 26.09. 2018

Ulf Hürtgen  
Bürgermeister