

Stadt Linnich: 39. FNP-Änderung und im Parallelverfahren 2. Änderung B-Plan Nr. HO 3 "Drosselweg III", Ortsteil Hottorf (Frühzeitige Beteiligung)

Sachverhalt:

Der Kreis Düren wurde von der Stadt Linnich in den o.g. Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Auf einer ca. 880 m² großen Fläche im Osten der Ortslage Hottorf plant ein privater Eigentümer die Entwicklung von Wohnbau land. In Hottorf gibt es aufgrund von fehlenden Reserveflächen kaum Möglichkeiten für eine Siedlungsentwicklung. Das Ziel der Planung ist zunächst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnnutzungen durch die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) und die 2. Änderung des Bebauungsplans Hottorf Nr. 3. Gemäß der mitgeteilten Beurteilungsmaßstäbe handelt es sich dabei jedoch nicht um einen bedeutsamen Bebauungsplan.

Der bestehende Flächennutzungsplan der Stadt Linnich stellt den Geltungsbereich als Grünfläche dar. Um die geplante Änderung des Bebauungsplans i. S. d. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, muss die Darstellung im Flächenutzungsplan zu „Wohnbauflächen“ geändert werden. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Hottorf Nr. 3 „Drosselweg“ ist der Geltungsbereich als „private Grünflächen“ festgesetzt. Somit ist die Fläche als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu bewerten. In diesem Zusammenhang ist die 39. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Allgemeine Informationen:



Abb. 1: Plangebiet im aktuellen Luftbild (2023)

Derzeit wird das Plangebiet als private Grünfläche genutzt und es ist insbesondere entlang der Plangebietsgrenzen im Norden und Osten mit Gehölzen bestanden.

Im Bereich Hottorf gilt der Landschaftsplan 11 „Titz/Jülich-Ost“. Die betroffenen Grundstücke liegen jedoch außerhalb des Geltungsbereiches dieses Landschaftsplans (s. Abb. 2). Gemäß Landschaftsplan ist die Ortslage größtenteils von geschützten Landschaftsbestandteilen sowie Flächen, für die Pflege- und Entwicklungmaßnahmen festgesetzt sind, umgeben, die einer baulichen Entwicklung entgegenstehen oder sie zumindest erschweren. Im Geltungsbereich des FNP-Änderungsverfahrens ist kein besonders geschützter Teil von Natur und Landschaft betroffen.



Abb. 2: Auszug aus dem Landschaftsplan 11 „Titz/Jülich-Ost“



Abb. 3: Auszug aus dem Bebauungsplan HO Nr. 3

Im Osten und Süden grenzen „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB an, die im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 3 „Drosselweg III“ festgesetzt wurden.

Zur Beurteilung der vorgenannten Vorhaben liegen die Planzeichnungen, beim Bebauungsplan mit grafischen und textlichen Festsetzungen und die Begründungen, vor.

Angaben zur Umweltprüfung:

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden im weiteren Verlauf des Verfahrens in einer Umweltprüfung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

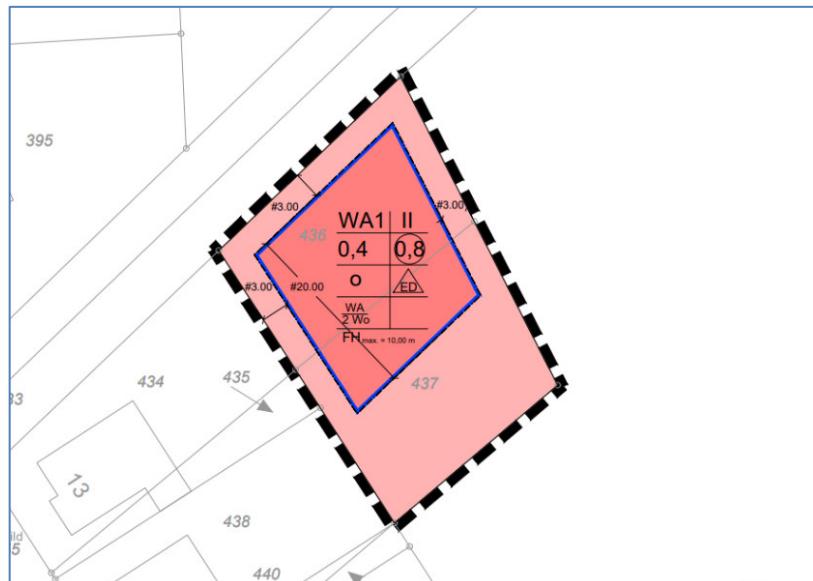


Abb. 4: 2. Änd. Bebauungsplan Nr. 3 „Drosselweg III“

Die vollständigen Unterlagen können unter folgenden Links auf der Website der Stadt Linnich eingesehen werden:

<https://www.o-sp.de/linnich/plan?pid=84503> (39. Flächennutzungsplanänderung Stadt Linnich)

<https://www.o-sp.de/linnich/plan?pid=84502> (2. Änd. Bebauungsplan Nr. HO 3 „Drosselweg“ III)

Beschlussvorschlag:

In der Sitzung zu formulieren

Stadt Düren: 54. FNP-Änderung und im Parallelverfahren Aufstellung B-Plan Nr. 1/417 „PV-Reflex“ (Frühzeitige Beteiligung)

Sachverhalt:

Das Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage durch die 54. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Düren. Verfahrensstand ist die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB. Im Parallelverfahren erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/417 „PV-Reflex“ der Stadt Düren. Gemäß der mitgeteilten Beurteilungsmaßstäbe handelt es sich dabei jedoch nicht um einen bedeutsamen Bebauungsplan.



Abbildung 1 Plangebiet im aktuellen Luftbild (2023)

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes umfasst Flächen in der Gemarkung Düren, Flur 38, Flurstück 228 und hat eine Größe von ca. 3,7 ha. Derzeit wird das Plangebiet nahezu vollständig ackerbaulich genutzt. Im näheren Umfeld schließen nach Süden und Osten unmittelbar Gewerbe- und Industrieflächen an. Die Betriebsbereiche der Reflex GmbH & Co. KG befinden sich nordöstlich.

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Düren stellt die Flächen des Geltungsbereichs im Wesentlichen als „gewerbliche Baufläche“ dar. Es grenzen weitere gewerbliche Bauflächen an. Die Flächen an der Rurstraße sind als Grünfläche dargestellt, jedoch nicht als solche entwickelt worden. Nach Osten bestehen verschiedene Schutzfestlegungen in Form von Grünflächen, Landschaftsschutzgebieten, geschützten

Landschaftsbestandteilen und Überschwemmungsgebieten. Diese sind von der Planung nicht betroffen, es ist keine Gehölzentnahme vorgesehen.



Abbildung 2 bisherige Darstellung des Flächennutzungsplanes des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes (links); geplante Darstellung des Flächennutzungsplanes nach der 54. Änderung (rechts)

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten oder besonders geschützten Landschaftsbestandteilen. Der Landschaftsplan 4 „Düren“ befindet derzeit noch in Neuaufstellung. Im aktuellen Entwurf des Landschaftsplanes wurde die Planung zur Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage bereits berücksichtigt. Die Fläche ist mit dem Entwicklungsziel 4 „Temporäre Erhaltung der Naturraumpotenziale bis zur Realisierung einer den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechenden Bauleitplanung oder fachplanerischen Festsetzung“ hinterlegt. Es liegen entsprechend keine Widersprüche mit dem Landschaftsplan vor.

Zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum FNP-Änderungsverfahren liegt zur Beurteilung des Vorhabens eine Planzeichnung sowie eine Begründung mit Umweltbericht vor. Zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes liegt zudem ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag und eine Artenschutzprüfung der Stufe I vor. Diese kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„Das Projektgebiet ist etwa 3,8 ha groß und befindet sich auf einer Ackerfläche, die teilweise von Gehölzbeständen, teilweise von gewerblicher Bebauung umgeben ist. Bei einer Datenrecherche und einer Begutachtung des Geländes vor Ort wurde das potenziell mögliche Vorkommen planungsrelevanter Arten ermittelt. Brutvorkommen planungsrelevanter Arten sind auf der Fläche sowohl lage-, als auch nutzungsbedingt extrem unwahrscheinlich. Die umlaufenden Gehölze könnten ggf. Brutplätze von wenig störungsempfindlichen Brutvogelarten wie Bluthänfling, Star und Feldsperling sowie Fledermausquartiere beherbergen. Mit einer Beanspruchung dieser Gehölze ist aber nicht zu rechnen.

Der Tötungstatbestand, der auch nicht planungsrelevante Vogelarten betrifft, kann durch eine Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit sicher ausgeschlossen werden. Abweichung hiervon sind denkbar, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass sich keine Vogelbrut im Baufeld befindet. Dies bedarf aber der Abstimmung mit und der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde. Erhebliche Störungen sind für planungsrelevante Vogelarten nicht anzunehmen, selbst wenn sie im Umfeld brüten. Zum einen besteht eine Vorbelastung durch die vorhandene Gewerbebebauung im Süden und Osten, zum zweiten erzeugen Solarparks keine erheblichen Störwirkungen. Für den Fall einer ggf. nötigen nächtlichen Ausleuchtung ist darauf zu achten, dass die Lichtkegel nach innen bzw. unten gerichtet sind und nicht auf den umlaufenden Gehölzbestand, der ggf. Fledermausquartiere beherbergen könnte.

Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind für planungsrelevante Vogelarten aufgrund des geringen Lebensraumpotenzials extrem unwahrscheinlich. Gehölze und ggf. darin enthaltende Strukturen, die für Fledermäuse als Quartier oder Haselmäuse als Neststandort geeignet wären, werden nicht beansprucht.

Mit einer Beeinträchtigung weiterer Artengruppen ist nach derzeitigem Stand nicht zu rechnen.

Für die Gestaltung und Nutzung des Solarparks ergehen folgende Empfehlungen:

- Nach Aussaat einer geeigneten Regiomischung für Grünlandflächen sollte eine erste Mahd erst nach dem 15.07. eines Jahres stattfinden. Später im Jahr ist eine zweite Mahd oder eine Schafbeweidung möglich.
- Die Einzäunung sollte rundum eine Bodenfreiheit von 15-20 cm aufweisen, um Wechselbezüge für Kleinsäuger und bodengebundene Vögel zu ermöglichen.

Eine vertiefende Artenschutzprüfung der Stufe 2 mit weitergehenden Untersuchungen ist nach unserer fachgutachterlichen Ersteinschätzung nach derzeitigem Stand nicht notwendig.“

Die vorliegenden Unterlagen können unter folgendem Link eingesehen werden:

https://www.dueren.de/leben-wohnen/bauen-wohnen/bauen/bebauungsplaene/aktuelle_beteiligungen

Beschlussvorschlag:

In der Sitzung zu formulieren.