

Gemeinde Langerwehe: 4. Änderung des Flächennutzungsplanes "Temporäres Parken Schloss Merode" (Frühzeitige Beteiligung)

Sachverhalt:

Um Veranstaltungen auf dem Schloss Merode durchführen zu können, müssen ausreichend Parkplatzflächen für die Besucher zur Verfügung gestellt werden. Die Besucherzahlen sind in den letzten Jahren stetig angestiegen, so dass die baugenehmigten Stellplätze nicht mehr ausreichend sind. Daher sollen für eine jährliche definierte Anzahl von Veranstaltungen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Langerwehe Flächen für temporäre Parkplätze ausgewiesen werden, die über die bisher baugenehmigten Stellplatzbereich hinausgehen.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt somit das Ziel, die Errichtung temporärer Parkplatzanlagen bauplanungsrechtlich abzusichern bzw. vorzubereiten. Dabei soll in unmittelbarem Umfeld des Schlossparks eine bisher für die Landwirtschaft genutzte Fläche für die Nutzung als Stellplatz vorgesehen werden. Im Jahresverlauf ist eine Nutzung nur an maximal 60 Tagen vorgesehen.

Zwei Parkplatzflächen existieren bereits im Bereich der weiß dargestellten Flächen. Hier ist eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan angestrebt. Neu vorgesehen ist die Nutzung der bisher als Fläche für Landwirtschaft dargestellten Fläche als weitere temporäre Parkplatzfläche. Ein Lage- und Gestaltungsplan ist in **Anlage 1** beigefügt.

Auszüge aus den Unterlagen:

Das Plangebiet der 4. Änderung des Flächennutzungsplans liegt in der Gemeinde Langerwehe am nördlichen Rand des Ortsteils Merode. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 6,4 ha.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Langerwehe 2020 wurden die im Plangebiet gelegenen nordöstlichen und südlichen Bereiche von der Genehmigung ausgenommen. Nach Rücksprache mit der Bezirksregierung Köln bestehen für diese Flächen im rechtlichen Sinne heute keine Darstellungen in einem Flächennutzungsplan, so dass diese als sogenannte „Weißflächen“ ohne Darstellung zu bewerten sind.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst Flächen, die künftig als Grünflächen und nur zeitweise als Parkplätze genutzt werden sollen. Die bereits bestehenden temporären Parkplätze südlich des Marienbachs sowie an der K27 werden zur planungsrechtlichen Absicherung des Bestands mit der Änderung des Flächennutzungsplans überplant.

Die Flächen im Geltungsbereich werden derzeit in untergeordnetem Maße landwirtschaftlich als Ackerfläche beziehungsweise Grünland genutzt. Größere Teile des Plangebiets sind als temporäre Parkplätze angelegt, die im Rahmen von Veranstaltungen im Schlosspark Merode genutzt werden. Die Flächen sind nicht vollversiegelt und zum Teil als begrünte Schotterflächen ausgebildet. Die Errichtung der temporären Parkplätze südlich des Marienbachs sowie an der K27 erfolgte auf Grundlage der Baugenehmigung Nr. 01232-13-15 vom 02.11.2016.

Hinzu kommt die Änderung einer ca. 2,4 ha großen Fläche auf dem Grundstück Gemarkung Merode, Flur 1, Flurstück 39, die bisher als Ackerfläche dargestellt ist und zukünftig ebenfalls als temporäre Parkplatzfläche genutzt werden soll.

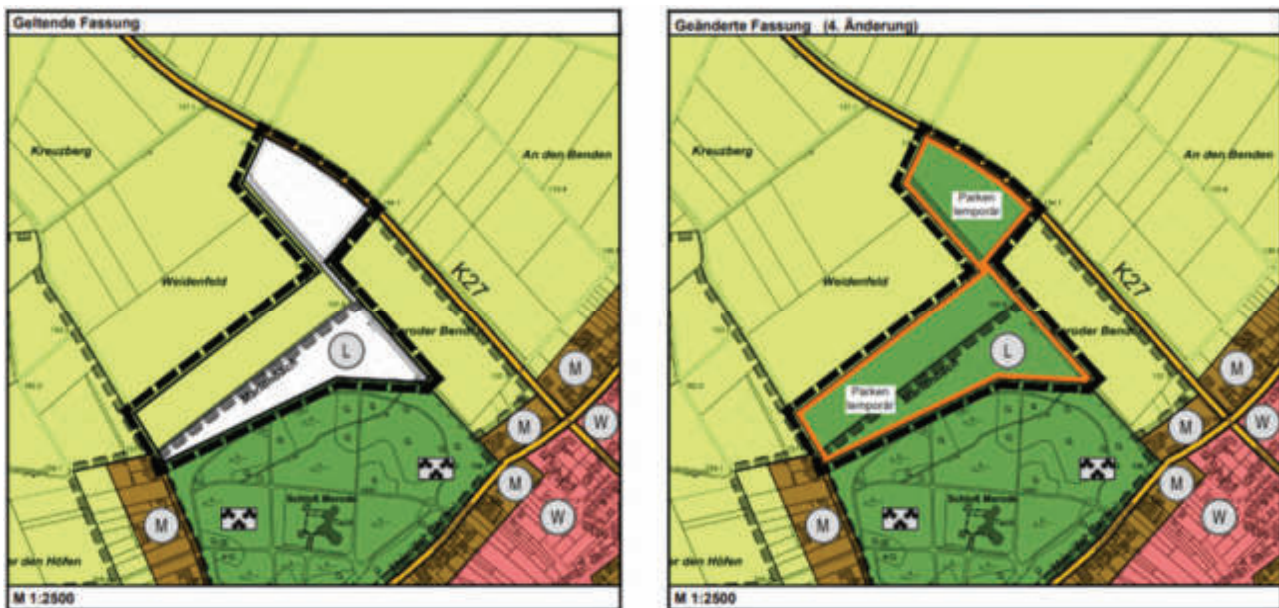


Abbildung 1: bisherige Darstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Langerwehe (links), geplante Darstellung des Flächennutzungsplanes (rechts)

Schutzgebiete:

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 8 – Langerwehe des Kreises Düren. Die Flächen südlich / südöstlich des Meroder Baches sind Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes 2.2-5 „Parkanlage Schloss Merode“. Von den Verboten innerhalb des LSG ausgenommen sind „... die ordnungsgemäße Durchführung von Veranstaltungen auf dem Schlossparkgelände (einschl. Abstellen und Parken von Fahrzeugen auf Grünlandflächen angrenzend an den Schlosspark)“. Die Gehölze in den östlichen Randbereichen südlich / südöstlich des Meroder Baches sind zudem als Geschützter Landschaftsbestandteil 2.4.7 „Einzelbäume, Baumreihen und Heckenstrukturen“ geschützt. Die Teilfläche, die bisher als Fläche für Landwirtschaft dargestellt wurde, befindet sich außerhalb von Schutzgebieten.

Geplante zukünftige Darstellung

Die Flächen im Plangebiet werden aufgrund ihrer Hauptnutzung als Öffentliche Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt. Dies entspricht dem städtebaulichen Ziel, über den Großteil des Jahresverlaufs einen grünen Charakter der Fläche zu sichern und diese nur für temporäre und zum Teil jahreszeitlich begrenzte Veranstaltungen als Stellfläche zu nutzen. Durch die Ausgestaltung der temporären Stellplätze in wassergebundener Form sowie der begleitenden Begrünung beispielsweise durch Einzelbaumpflanzungen, einen Grasstreifen sowie der Begrünung der Schotterflächen mittels Einsaat als visuelle Aufwertung wird der Charakter der Grünfläche geprägt.

Die Flächen im Geltungsbereich werden zusätzlich mit der Darstellung „Parken temporär“ überlagert.

Landschaftspflegerischer Begleitplan:

Die geplante Ausbaumaßnahme erstreckt sich über eine insgesamt 24.258 m² große Teilfläche. Auf dieser Fläche sollen 808 PKW-Stellplätze und 10 Wohnmobil-Stellplätze, sowie ein rd. 107 m langer und 12 m breiter Streifen als Stellfläche für Busse angelegt werden. Hinsichtlich der Wohnmobilstellplätze gilt, dass diese lediglich während der Veranstaltungen genutzt und, sofern es sich bei den Nutzern nicht um Aussteller/Beschicker handelt, maximal jeweils nur für eine Übernachtung zur Verfügung gestellt werden. Infrastruktureinrichtungen sind insofern nicht erforderlich und werden ggf. zu einem späteren Zeitpunkt in einem gesonderten Antrag behandelt.

Von der ursprünglich angedachten Anpflanzung von 20 großkronigen Bäumen innerhalb des Parkplatzes C und einer Hecke im Übergangsbereich zur landwirtschaftlichen Nutzfläche wird abgesehen. Durch diese Anpflanzungen würde die Wirksamkeit der auf der verbleibenden Fläche des Flurstücks 39 vorgesehenen CEF-Maßnahmen, resultierend aus dem Bebauungsplanverfahren der Gemeinde Langerwehe für das Martinus Quartier (B-Plan C 14) zumindest gemindert. Ein weiterer Vorteil dieses Verzichts ist, dass die aus Gründen des Denkmalschutzes geforderte Freihaltung von Sichtachsen gewährleistet ist und diesbezügliche weitere konkrete Abstimmungen mit der Denkmalbehörde nicht

erforderlich werden. Entlang des nördlichen Grenzverlaufs von Parkplatz C ist auf einer Länge von rd. 329 m die Anlegung eines nunmehr 8 m breiten Grünstreifens beabsichtigt.

Für die Umsetzung der Planung werden/wurden – bis auf die Fläche des Grasstreifens – alle anderen Flächen rd. 0,30 m stark ausgekoffert. In diese erfolgte der Einbau von recyceltem Baumaterial, um eine witterungsunabhängige Nutzung der Stellfläche sicherzustellen. Das eingebaute Baumaterial wird mittels Einsaat begrünt. Die bei dem Ausbau anfallenden/angefallenen rd. 6.500 m³ Bodenmassen werden auf der verbleibenden rd. 36.000 m² großen Fläche des Flurstücks verteilt; die Auftragsstärke liegt bei rd. 0,18 m.

Mit den Arbeiten wurde im Herbst 2019 begonnen und der überwiegende Teil der Maßnahme wurde bereits realisiert. Lediglich die beiden nördlichen Parkplatzreihen nebst Fahrweg sowie ggf. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen müssen noch angelegt werden.

Durch die Maßnahme wird eine insgesamt 24.258 m² große landwirtschaftlich genutzte Fläche beansprucht. 21.627 m² werden teilversiegelt, 2.631 m² durch Einsaat ökologisch aufgewertet.

Durch die Umsetzung der Maßnahme wird eine 21.627 m² großen Fläche teilversiegelt. In der Bilanzierung wird für die Teilversiegelung ein um Faktor 1,6 (jeweils 0,3 Punkte für Begrünung und eingeschränkter Nutzung) erhöhter Biotopwertpunkt in Ansatz gebracht. Der insgesamt 2.631 m² umfassende Grasstreifen entlang der nördlichen Grenze des Parkplatzes wird mit 6 Biotopwertpunkten je m² bewertet. Nach der Realisierung der Planung ergibt sich für die 24.258 m² umfassende Fläche ein „Planungswert“ von 50.389 Biotopwertpunkten. Demgegenüber steht die ökologische Wertigkeit der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche, für die ein „Bestandswert“ von 48.516 Biotopwertpunkten ermittelt wurde. Gemäß der Berechnung wäre der vorhabenbedingte Eingriff in Natur und Landschaft vor Ort ausgeglichen.

Artenschutzprüfung:

Im Rahmen der Artenschutzprüfung wurden folgende Annahmen mitgeteilt:

Durch die Inanspruchnahme der 24.258 m² großen landwirtschaftlichen Nutzfläche geht für Tier- und Pflanzenarten ein Lebensraum verloren.

Im Gutachten wird mitgeteilt, dass die Fläche zwar nahezu vollständig teilversiegelt, nach der Fertigstellung jedoch durch Einsaat begrünt wird und somit dieser Lebensraumverlust nur temporär wäre. Durch die Freimachung der Vorhabenfläche können allerdings Gelege artenschutzrechtlich relevanter Arten beschädigt oder zerstört und Individuen verletzt oder getötet oder ihre Entwicklungsformen beschädigt oder zerstört werden. Eine Nutzung der Stellflächen erfolgt mehrmals jährlich für die Dauer von einem bis wenigen Tagen bis hin zu mehreren Wochen und insgesamt an bis zu 60 Tagen im Jahr. Insofern ist grundsätzlich nicht ausgeschlossen, dass betriebsbedingt Gelege beschädigt oder zerstört und Individuen verletzt oder getötet oder ihre Entwicklungsformen beschädigt oder zerstört werden. Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen auf Arten im Umfeld der Vorhabenfläche durch z. B. Geräusche oder Bewegungsunruhe sind laut Gutachten nicht zu erwarten. Durch die intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Fläche und deren Umfeld, durch die starke Frequentierung des Raums im Rahmen der Naherholung und durch die bestehenden Vorbelastungen durch die östlich verlaufende K 27 wäre ein Vorkommen entsprechend sensibler Arten nicht zu erwarten.

Als Ergebnis der Vorprüfung wird festgestellt, dass artenschutzrechtliche Konflikte ausgeschlossen werden können und eine vertiefende Prüfung demzufolge erforderlich ist (sic!).

Entsprechend wird mitgeteilt, dass die Planung und Durchführung von funktionserhaltenden Maßnahmen – so genannte „CEF-Maßnahmen“ – nicht erforderlich ist. Um die Vorhabenfläche zukünftig in die Landschaft einzubinden und um eine mit der Nutzung verbundenen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu minimieren, ist jedoch beabsichtigt, entlang des nördlichen Grenzverlaufs, d. h. auf einer Länge von rd. 329 m, einen 8 m breiten Grünstreifen anzulegen, in den punktuell einige Sträucher hineingepflanzt werden. Neben dem optischen Effekt erfolgt hierdurch dauerhaft auch eine Aufwertung der verbleibenden Ackerfläche als Lebensraum.

Hinsichtlich der geplanten Beleuchtung der Stellflächen werden Leuchtmittel verwendet, die eine Beeinträchtigung lichtsensibler Fledermausarten und deren Flugrouten minimieren.

Im Ergebnis des Gutachtens wird mitgeteilt, dass durch die Erweiterung des Stellplatzangebotes auf dem Flurstück Gemarkung Merode, Flur 1, Nr. 39 keine unlösbaren artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind.

Hinweis der UNB zu den Unterlagen:

Die Unterlagen wurden überwiegend bereits 2019 im Rahmen eines Bauantrages für die Errichtung der Parkplatzflächen auf dem Grundstück Gemarkung Merode, Flur 1, Flurstück 39 erstellt. Die Unterlagen sind teilweise nicht vollständig an den Antragsstand angepasst. Daher erfolgen bereits an dieser Stelle Hinweise der UNB nach erster Sichtung der Unterlagen, die im Rahmen der Stellungnahme der UNB noch weitergehend geprüft werden müssen:

Im Umweltbericht wird Bezug auf mehrere Abbildungen genommen, die in den Unterlagen nicht enthalten sind. Weiterhin fehlt eine Flächenbilanz, die die aktuelle FNP-Ausweisung mit der geplanten FNP-Ausweisung gegenüberstellt.

Der räumliche Geltungsbereich der FNP-Änderung umfasst insgesamt 6,4 ha, dies stellt laut Umweltbericht das Untersuchungsgebiet dar, in ASP und Bilanzierung werden nur ca. 2,4 auf dem Flurstück 39 betrachtet.

Einige Angaben zur Bestandsaufnahme im Umweltbericht sind fehlerhaft, dort heißt es z.B. "*Die Fläche des Untersuchungsgebiets wird nahezu vollflächig von auf beschottertem Untergrund eingesäten Grünlandflächen eingenommen. Daneben entfallen Teilflächen in geringem Umfang auf lineare Gewässer- und punktuelle Gehölzstrukturen sowie Wege.*" Dem steht entgegen, dass über 1 ha im März 2025 als Acker genutzte Fläche im Planungsraum liegt und in der numerischen Bewertung 2,4 ha Ackerfläche benannt werden. Ebenfalls werden in den Unterlagen unterschiedliche Angaben hinsichtlich einer geplanten Bepflanzung mit Bäumen gemacht.

In der Artenschutzprüfung wird nicht betrachtet, dass 1 ha des Flurstück 39 als CEF-Maßnahmenfläche (Pfandfläche) für die Feldlerche in einem anderen Verfahren genutzt wird. Dies wird zwar im landschaftspflegerischen Fachbeitrag erwähnt, im Artenschutzgutachten jedoch nicht thematisiert. Eine Teilversiegelung wird durch den Gutachter als keine dauerhafte Veränderung des Lebensraums wahrgenommen. Die Einschätzung des Gutachters, dass eine begrünte Teilversiegelung nur eine geringe Umwelteinwirkung darstellen würde, spiegelt sich ebenfalls in der ökologischen Bewertung im landschaftspflegerischen Fachbeitrag wieder.

Die vorliegenden Unterlagen können unter folgendem Link auf der Website der Gemeinde eingesehen werden:

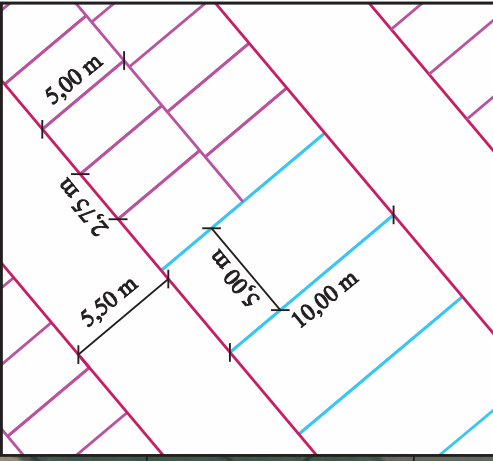
<https://www.o-sp.de/langerwehe/plan?pid=86540>

Beschlussvorschlag:

In der Sitzung zu formulieren.

Anlage 1

* Detailausschnitt



PKW Parkplätze :	11.736 m ²
WoMo Parkplätze :	500 m ²
Bus Parkplätze :	1.284 m ²
Fahrwege :	7.272 m ²
Fußwege :	465 m ²
Grünstreifen :	370 m ²
Grasstreifen :	2.631 m ²
Summe :	24.258 m²

Anlage 1

Lage- und Gestaltungsplan Schloss Meroide Parkplatz C

Plan-Nr.: 10/25
 Maßstab: 1:1.000
 Plan-Nr.: 10/25
 Datum: 27.10.2025

Plan der Baulast der planmäßigen Umgestaltung

--- Ort, Datum ---
 --- Unterschrift ---

