

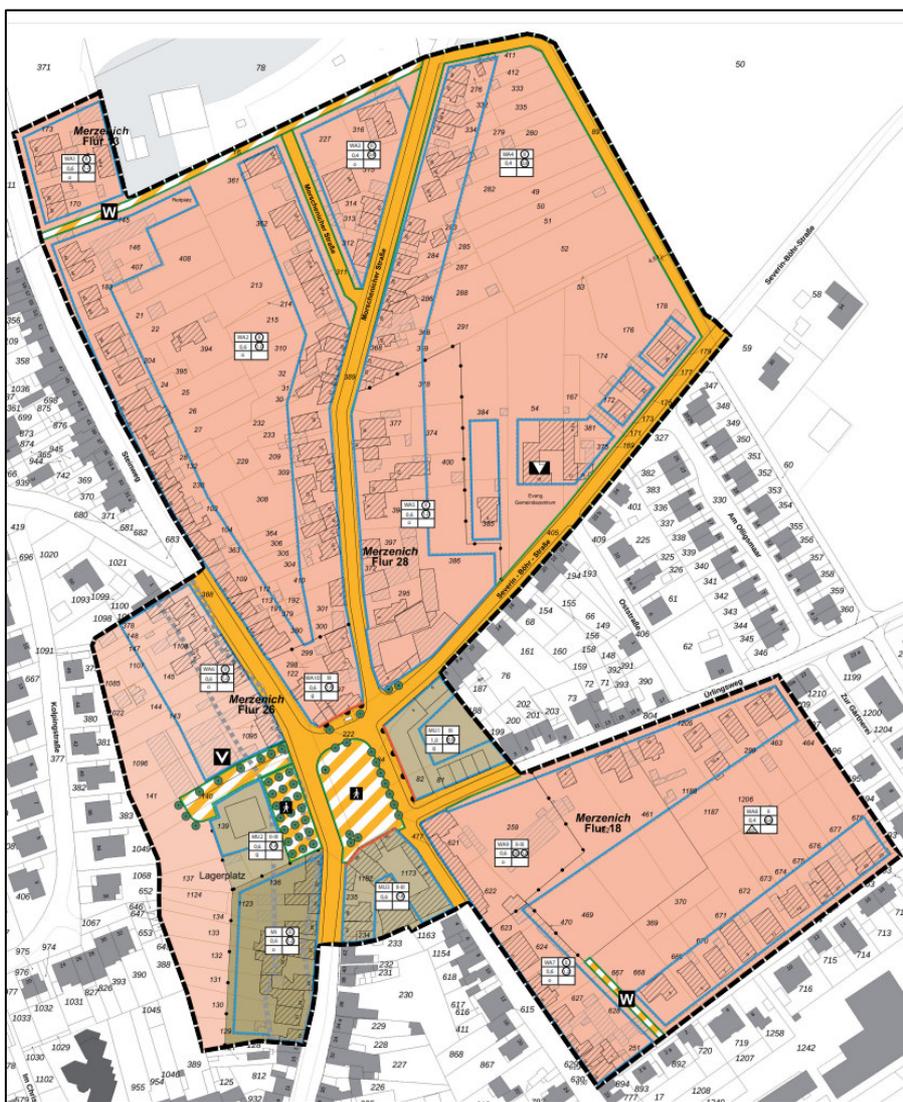
Gemeinde Merzenich: Bebauungsplan C 2a "Bereich Poolplatz", Ortslage Merzenich (Erneute öffentliche Auslegung)

Sachverhalt/ Auszüge aus den Unterlagen:

Ziel des Vorhabens ist die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Stärkung und behutsamen Nachverdichtung der bestehenden, historisch gewachsenen Strukturen des Kernortes Merzenichs. Er enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung der künftigen Bebauung und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige Innenentwicklung unter Berücksichtigung der Auswirkungen des Tagebaus. Da für einen Großteil des Planungsgebietes bisher kein Bebauungsplan aufgestellt wurde, gilt es insbesondere hier die Qualität der bestehenden Strukturen zu sichern und durch zukünftige Bebauung zu stärken.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB aufgestellt werden - eine frühzeitige Beteiligung wurde daher nicht durchgeführt. Zwischen dem 25.07.2022 und 25.08.2022 erfolgte eine öffentliche Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB, jedoch ohne Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde. Die Beschlüsse über die Offenlage aus 2022 wurden aufgehoben – daher erfolgt jetzt eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Kernort Merzenich und umfasst insgesamt 12 ha der Teilbereiche der Flure 13, 18, 26 und 28. Von der Planung sind keine Schutzgebiete betroffen.



Ein zentrales Element der Planung stellt der Poolplatz dar. Mit einer Gesamtfläche von ca. 2.000 m² (einschl. Verkehrsfläche) ist er der größte öffentliche Platz im Ortsteil Merzenich. Er befindet sich zwischen der Ortsmitte und dem S-Bahn-Haltepunkt. Aus dem Poolplatz soll wieder ein ortsbildprägender und lebendiger Platz mit Aufenthaltsqualitäten für die Dorfgemeinschaft entstehen.

Ein Großteil des Plangebietes soll künftig als allgemeines Wohngebiet festgelegt werden, um die bestehenden Strukturen zu schützen. Die Bereiche um den Poolplatz werden als urbanes Gebiet, der nördlich vom Poolplatz gelegene Bereich zwischen „Morschenicher Straße“ und „Steinweg“ als Allgemeines Wohngebiet (WA10) und der Bereich der Bergstraße zwischen Poolplatz und Lindenplatz als Mischgebiet ausgewiesen, was dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde entspricht.

Abbildung 1 Bebauungsplanentwurf "C 2a" zur erneuten Offenlage

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Merzenich stammt aus dem Jahr 1992 und weist das Plangebiet zum Großteil als Mischgebiet aus. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird daher eine Anpassung des Flächennutzungsplans notwendig. Eine konkrete Planung steht noch aus.

Zur Beurteilung des Vorhabens liegen eine Plandarstellung mit textlichen Festsetzungen, eine Begründung und ein artenschutzrechtliches Gutachten der Stufe I vor.

Im Rahmen des Artenschutzgutachtens der Stufe I konnten Betroffenheiten der folgenden Arten nicht ausgeschlossen werden: Bechsteinfledermaus, Wasserfledermaus, Großes Mausohr, Abendsegler, Zwergfledermaus, „Allerweltsvogelarten“, Mehlschwalbe, Turmfalke, Rauchschwalbe, Star, Schleiereule, Sperber, Waldohreule, Mäusebussard, Waldkauz.

Zur Verhinderung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände i. S. des § 44 (1) BNatSchG formuliert der Gutachter folgende Maßnahmen:

M 1: Gehölzfällung zwischen Oktober und Februar

M 2: Kontrollen von Gebäuden und Bäumen vor Abbruch oder Rodung auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen und Konzipierung von artspezifischen CEF-Maßnahmen

M 3: Minimierung von Vogelkollisionen an Glasscheiben (nur bei überdurchschnittlich großen Glasflächen in öffentlichen Gebäuden)

M 4: Allgemeine Minderung lichtbedingter Wirkungen bei der Außenbeleuchtung

M 5: Ökologische Baubegleitung

Vor dem Abriss von Gebäuden und der Fällung von Bäumen sind faunistische Untersuchungen durchzuführen. Die Intensität kann variieren und z. T. mehrere Monate in Anspruch nehmen. Dies ist bei der Terminierung zu berücksichtigen. Je nach Art und Anzahl nachgewiesener Spezies sind entsprechende Vermeidungs-, Minderungs- und ggf. CEF-Maßnahmen umzusetzen.

Die v.g. Maßnahmen wurden in die textlichen Festsetzungen mitaufgenommen.

Die Unterlagen können unter folgendem Link eingesehen werden:

<https://www.o-sp.de/merzenich/plan?pid=81004>

Beschlussvorschlag:

In der Sitzung zu formulieren

Stadt Nideggen: 9. Änderung des Flächennutzungsplans– im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans N 23 "Auf der Erdmaar", Ortslage Nideggen (Frühzeitige Beteiligung)

Sachverhalt:

Ziel des Vorhabens ist die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage (PV-FFA) im bisherigen Außenbereich am südöstlichen Rand der Ortslage Nideggen.

Auszüge aus den Planunterlagen:

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2 ha. In dieser befinden sich v. a. im westlichen und östlichen Bereich mehrere Einzelgehölze. Außerdem ist das Plangebiet an seinen Rändern ringsherum mit dichten Gehölzen bestanden. Bei der vorgesehenen Fläche handelt es sich um eine private Gartenanlage, die bereits erheblich durch anthropogene Nutzungen aufgrund der Nähe zur Siedlung, zur öffentlichen Grünanlage unmittelbar im Westen und zur Straße vorbelastet ist. Ferner besitzt die Fläche für die Landwirtschaft nur eine geringe Bedeutung, da sie aufgrund der sie umringenden Gehölze und der Eigentumsverhältnisse nicht aktiv bewirtschaftet werden kann.

Der bestehende Flächennutzungsplan der Stadt Nideggen stellt die Fläche des Geltungsbereichs als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Damit der geplante Bebauungsplan i. S. d. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, sind die Darstellungen des FNP zu ändern. Daher wird die Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“ in einem Großteil des Plangebiets zu „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaik“ geändert. Entlang der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze wird eine „private Grünfläche“ dargestellt, mit der die vorhandenen Gehölze gesichert werden. Um eine isolierte Darstellung einer „Fläche für die Landwirtschaft“ zu vermeiden und eine in sich schlüssige Darstellung des Flächennutzungsplans zu generieren, wird diese zu „Wohnbauflächen“ geändert. Dies entspricht auch den angrenzenden Nutzungen im Norden des Plangebiets.

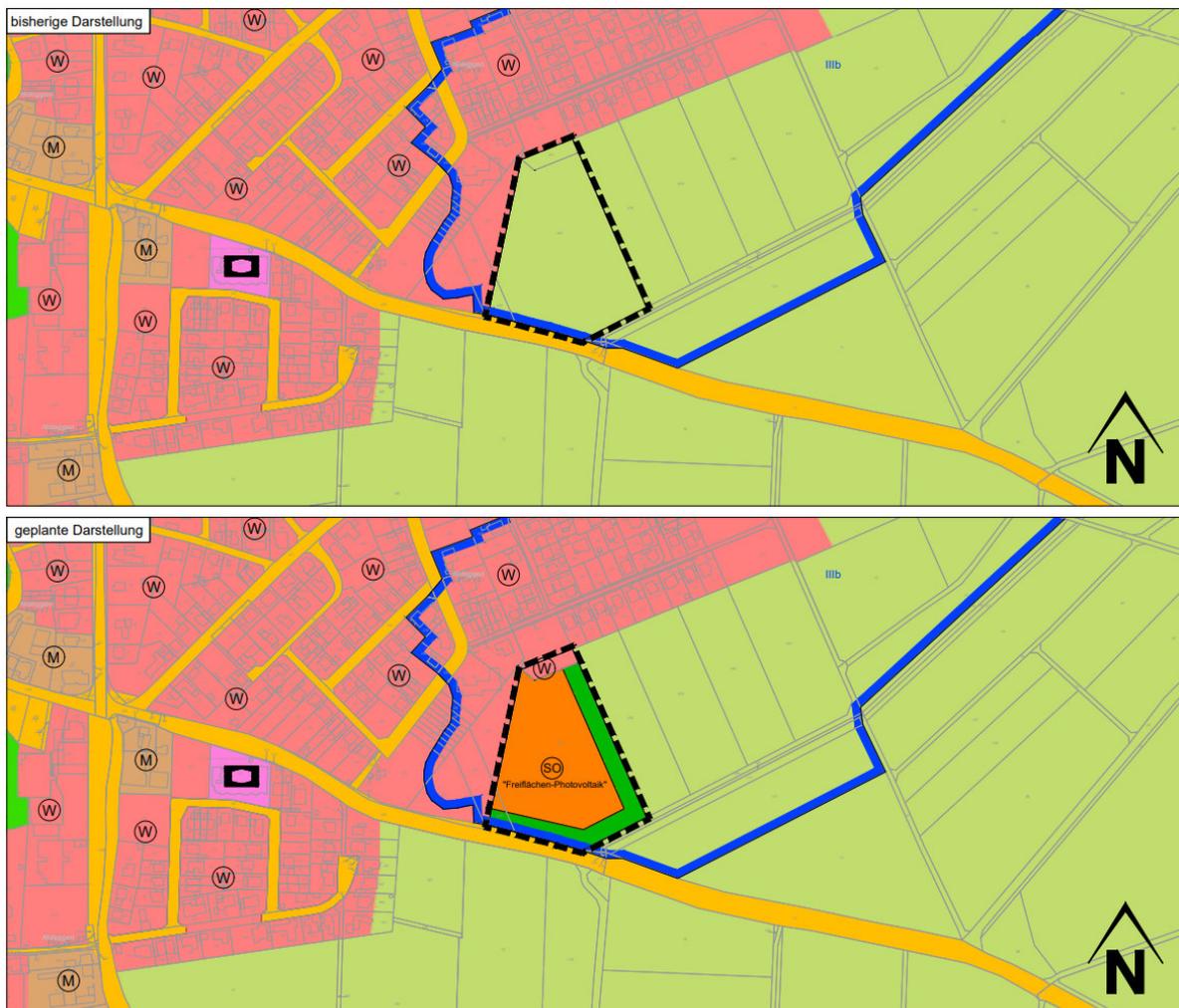


Abbildung 1: Vorentwurf zur 9. Flächennutzungsplanänderung "Auf der Erdmaar" Ortslage Nideggen

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplans 3 „Kreuzau/Nideggen“. Dieser setzt für das gesamte Plangebiet das Entwicklungsziel 2 fest: „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ (Kreis Düren, 2005). Zudem wird das Plangebiet vom Landschaftsschutzgebiet 2.2-5 „Voreifel zwischen Wollersheim und Bergheim“ überlagert. Im Südosten grenzt außerdem die Verbundfläche VB-K-5205-005 „Thumbach und Thumer Fließ“ an das Plangebiet.

Bei den nächstgelegenen Natura2000-Gebieten handelt es sich um die FFH-Gebiete „Buntsandsteinfelsen im Rurtal“, das sich ca. 500 m westlich des Plangebiets befindet, und „Rurau von Heimbach bis Obermaubach“ in ca. 1,2 km westlicher Entfernung.

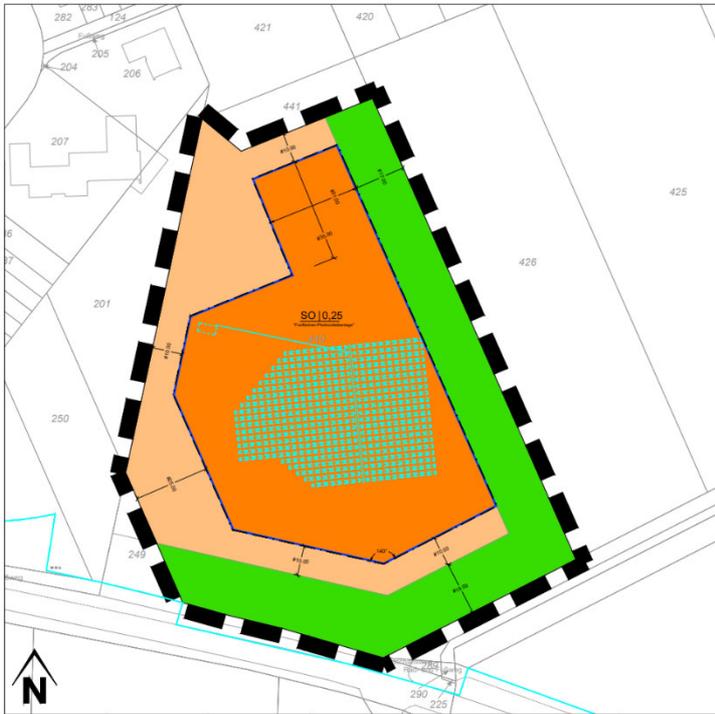


Abbildung 2: Vorentwurf zum Bebauungsplan N 23 "Auf der Erdmaar"

Die Aufstellfläche der PV-Module umfasst etwa 2.677 m². Dabei beträgt die vorgesehene Aufbauhöhe der Modultische etwa 85 cm. Die Modulreihen halten einen Abstand von ca. 130 cm zueinander ein. Mit der Installation von rund 492 Modulen wird eine Gesamtnennleistung von rund 222 kWp angestrebt. Die Gründung der Modultische erfolgt über Ramppfähle.

Unter Berücksichtigung des aktuellen Stands der Erschließungsplanung ist davon auszugehen, dass die Umsetzung des Planvorhabens an einen Versiegelungsgrad von ca. 25% gebunden ist. Hierin werden sowohl die Überdeckung durch die Modultische als auch die zugehörigen Erschließungsanlagen und Wege vollständig eingerechnet. Der genannte Wert ermöglicht die Optimierung des Ertrags und damit des Beitrags zur Energiewende. Zugleich wird eine naturverträgliche Ausgestaltung der Anlage, insbesondere der Erhalt der im Plangebiet vorhandenen Grünstrukturen als Lebensräume für z. B. Kleinsäuger sowie die Aufrechterhaltung einer hinreichenden und

gleichmäßigen Niederschlagswasserversickerung, gefördert. Insofern wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt. Vorliegend ist eine weitere Überschreitung der GRZ nicht erforderlich und sie wird im Hinblick auf den gewünschten Erhalt der Gehölze auch nicht befürwortet. Um erhebliche Eingriffe in das Landschaftsbild und eine Störung der unmittelbar angrenzenden Siedlungsnutzungen zu vermeiden, wird die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen auf 3,0 m begrenzt.

Um die im Plangebiet vorhandenen Lebensräume für Insekten und andere Tiere sowie die allgemeine Biotopvernetzung und Biodiversität zu erhalten, sollen die Gehölze, die das Plangebiet im Osten und Süden umgeben, als „private Grünfläche“ gesichert werden.

Zur frühzeitigen Beteiligung wurden ein Planentwurf und eine Begründung vorgelegt. Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die planbedingten Eingriffe werden im weiteren Verlauf des Verfahrens in einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag beschrieben und bewertet.

Die Unterlagen zur 9. FNP-Änderung können unter folgendem Link eingesehen werden:

<https://www.o-sp.de/nideggen/plan?pid=81229>

Die Unterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes N 23 "Auf der Erdmaar" können unter folgendem Link eingesehen werden: <https://www.o-sp.de/nideggen/plan?pid=81231>

Beschlussvorschlag:

In der Sitzung zu formulieren

Gemeinde Hürtgenwald: Bebauungsplan Nr. C 10 "Wohngebiet Mitzensteel", Ortsteil Gey (Frühzeitige Beteiligung)

Sachverhalt/ Auszüge aus den Unterlagen:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. C 10 „Wohngebiet Mitzensteel“ liegt am Rande des Ortsteiles Gey in Hürtgenwald am nördlichen Ende der Eifelstraße. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 7.725 m². Das Plangebiet erstreckt sich in West-Ost-Richtung und grenzt an den nordwestlichen Rand des Ortsteiles Gey. Während das Plangebiet Richtung Süden an die Thea-Paulus Straße mit bebauten Flurstücken grenzt, befinden sich östlich und nördlich des Plangebietes landwirtschaftlich genutzte Flächen. Nordwestlich grenzt das Plangebiet an Waldflächen an.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hürtgenwald (2003) stellt innerhalb des Plangebietes Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan kann somit gemäß § 8 BauGB aus dem FNP entwickelt werden. Abweichend zur Katasterkarte, die dem Flächennutzungsplan zugrunde liegt, sind die Flächen südlich des Plangebietes bereits bebaut.

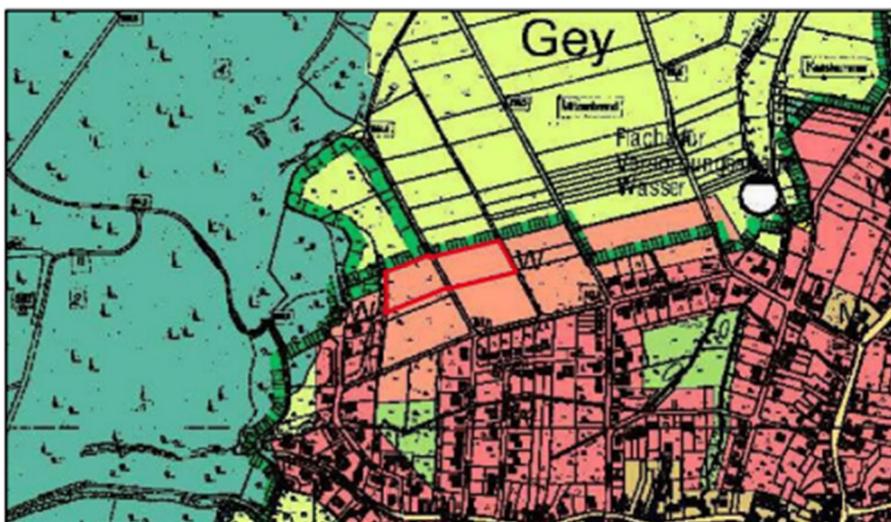


Abbildung 1: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hürtgenwald (ohne Maßstab). Rot umrandet ist das Plangebiet.

Angrenzend stellt der Flächennutzungsplan nördlich vom Plangebiet landwirtschaftliche Flächen und westlich forstwirtschaftliche Flächen dar. Diese sind überwiegend als Landschaftsschutzgebiet gekennzeichnet.

Unmittelbar nordwestlich an das Plangebiet angrenzend, befindet sich eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, gemäß § 5 (2) Nr. 10 BauGB“.

Gemäß „Landschaftsplan 7 Hürtgenwald“ des Kreises Düren (2010) befindet sich das Plangebiet im Landschaftsschutzgebiet „Voreifel bei Gey“. Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an eine Magerwiese/-weide, welche nach § 42 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) ein besonders schützenswertes Biotop ist.

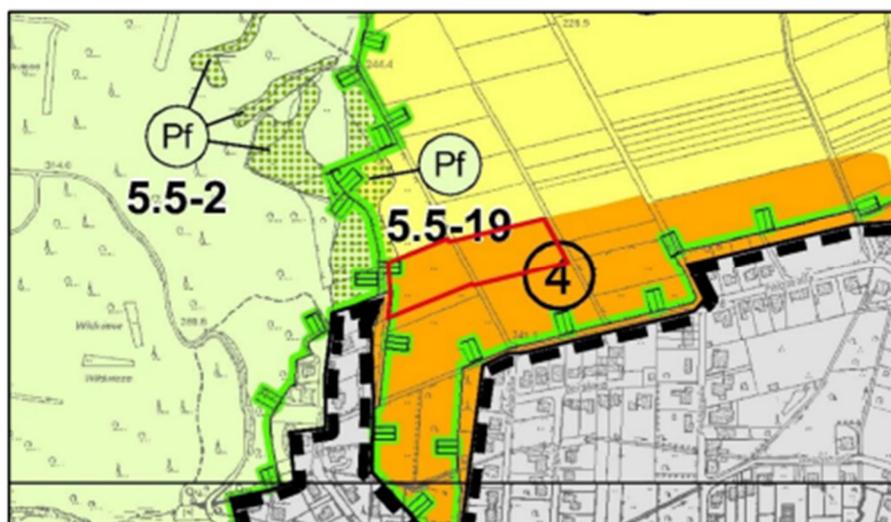


Abbildung 2: Ausschnitt des Landschaftsplanes der Gemeinde Hürtgenwald (ohne Maßstab). Rot umrandet ist das Plangebiet.

Nach dem Landschaftsplan ist außerdem das Entwicklungsziel 4 für das Plangebiet festgesetzt. Demnach gilt eine „Temporäre Erhaltung der Naturraumpotentiale bis zur Realisierung einer den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechenden Bauleitplanung oder fachplanerischen Festsetzung“. Damit ist eine bauliche Inanspruchnahme auf der Grundlage eines Bebauungsplanes möglich.



Abbildung 3: Städtebauliches Konzept der geplanten Bebauung (ohne Maßstab)

Innerhalb des Plangebietes sind generell eingeschossige Wohnhäuser als Einzelhäuser vorgesehen.

Die westlich angrenzenden Gehölze des Biotops überragen das Plangebiet und sollen durch entsprechende Maßnahmen und Abstände der überbaubaren Flächen geschützt werden. Im Verbund mit diesem Biotop werden an der Nordgrenze des Plangebietes Heckenanpflanzungen festgesetzt. Mit den Festsetzungen von Hecken als Einfriedungen und Dachbegrünungen der Garagen soll insgesamt ein durchgrüntes und grü geprägtes Plangebiet geschaffen werden.

Für die Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden im Rahmen des Umweltberichtes beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht wird zu Offenlage fertiggestellt.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Aufgrund des normalen Bebauungsplanverfahrens ist im Rahmen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages der landschaftsökologische Eingriff in den Naturhaushalt und der Umfang der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu ermitteln. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des Büros RaumPlan, Aachen, Mai 2024 wurde anhand der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“, LANUV, Recklinghausen, 2008 durchgeführt. Demnach sind 7.396 Ökopunkte extern auszugleichen.

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob für diesen Ausgleich das nördlich angrenzende Flurstück 123/5 in Anspruch genommen werden kann. Im weiteren Verfahren wird ein kompletter landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt.

Artenschutz

Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind die Belange des Artenschutzes im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Die Artenschutzprüfung Stufe I wird im weiteren Verfahren bis zur Offenlage erstellt.

Rodungen an Gehölzen dürfen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Sofern dies nicht möglich ist, muss unmittelbar vor Beginn der Arbeiten das Bestehen laufender Bruten und genutzter Fledermausquartiere durch einen Fachkundigen ausgeschlossen werden. Sind Vögel oder Fledermäuse betroffen, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen, bis die Jungenaufzucht nachweisbar vorbei ist.

Die Unterlagen können unter folgendem Link eingesehen werden: <https://www.huertgenwald.de/aktuelles/aktuelle-meldungen/bauleitplanung-wohngebiet-mitzensteel-ortsteil-gey.php>

Beschlussvorschlag:

In der Sitzung zu formulieren