

69. Änderung des Flächennutzungsplanes

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 6 a BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass
2. Ziel der Planung
3. Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans
4. Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
5. geprüfte Alternativen

1. Planungsanlass

Die Burggemeinde Brügglen hat die 69. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Änderungsbereich ist etwa 8.000 m² groß.

Auslöser der Bauleitplanung sind die bereits seit längerer Zeit vorhandenen Bestrebungen, in Brügglen einen geeigneten Standort für ein Hotel zu entwickeln. In der Zwischenzeit ist ein Investor mit dem Vorhaben eines Hotelneubaus an die Gemeinde herangetreten. Dieser Investor hat sich in Abstimmung mit den gemeindlichen Gremien für den Standort am Westring entschieden.

2. Ziel der Planung

Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Hotelstandortes.

Der zur Bebauung vorgesehene Bereich sowie der Teil der Hotelparkplätze werden als Sondergebiet „Hotel“ dargestellt. Südlich angrenzend im Übergangsbereich zum Wald erfolgt eine Darstellung als Grünfläche. Der nördliche Bereich wird als Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ dargestellt.

3. Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans

Der Rat der Burggemeinde Brügglen hat in seiner Sitzung am 16.05.2017 den Aufstellungsbeschluss zur 69. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.07.2018 neu gefasst, da der Geltungsbereich verkleinert wurde. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 09.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die nach dem Baugesetzbuch vorgeschriebene frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat stattgefunden. Den interessierten Bürgern wurde durch Offenlage Gelegenheit geboten, vom 23.02.2018 bis zum 28.03.2018 zum Inhalt der Planung Stellung zu nehmen.

Ferner wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 12.03.2018 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Über die während dieser Frist eingegangenen Stellungnahmen hat der Rat der Burggemeinde Brügglen in seiner Sitzung am 10.07.2018 beraten und beschlossen. Über das Ergebnis wurden die Behörden unterrichtet.

In der Sitzung am 10.07.2018 beschloss der Rat der Burggemeinde Brügglen, den nunmehr vorliegenden Planentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans zusammen mit dem Entwurf der Begründung mit integriertem Umweltbericht, gemäß § 3 Abs.

2 BauGB öffentlich auszulegen und gleichzeitig die Behörden gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB zu beteiligen und über die Auslegung zu informieren.

Die Behörden wurden mit Schreiben vom 13.08.2018 aufgefordert, bis zum 17.09.2018 ihre Stellungnahmen abzugeben. Die öffentliche Auslegung erfolgte nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt am 09.08.2018 in der Zeit vom 17.08.2018 bis einschließlich zum 17.09.2018.

Der Feststellungsbeschluss erfolgte am 18.12.2018 durch den Rat der Burggemeinde Brüggen.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans wurden im Verlauf des Verfahrens von der Öffentlichkeit keine Einwände erhoben.

Von den beteiligten Behörden wurde im Laufe des Verfahrens schriftlich eine Vielzahl von Anregungen vorgetragen. Die Anregungen betrafen vor allem die Stellplatzsituation auf der Fläche, die möglichen Schallemissionen durch den Betrieb des Hotels, die Einwirkungen durch die benachbarte Kläranlage, die Inanspruchnahme der Waldfläche im Süden des Plangebietes, der nahe der Flur anstehende Grundwasserspiegel sowie die vorliegenden Baugrundverhältnisse, die Darstellung des Gewässers sowie dessen Eingrünung, die Artenschutzprüfung und die FFH-Verträglichkeitsprüfung.

Dem Hinweis des Kreises Viersen zur Betrachtung der Schallsituation wurde dahingehend gefolgt, dass eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt wurde, die aufzeigt, dass durch den Betrieb des Hotels bzw. der Stellplatzanlage die Immissionsrichtwerte gemäß der TA-Lärm an den nächstgelegenen Immissionsorten eingehalten werden.

Bezüglich der Geruchsbelastung aufgrund der benachbarten Kläranlage wurde neben der Erarbeitung eines Geruchsgutachtens eine intensive Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde des Kreises Viersen und dem Niersverband als Betreiber der Anlage durchgeführt.

Die vorgetragenen Bedenken wegen befürchteter Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit aufgrund eines etwaigen Vorkommens von Legionellen in der benachbarten Abwasserbehandlungsanlage wurden überprüft und mit den zuständigen Behörden erörtert. Es konnte nachvollziehbar dargelegt werden, dass die Kläranlage sowohl hinsichtlich der eingesetzten Technik als auch der dort zu verarbeitenden Abwässer nicht zu den potentiell gefährlichen und damit überwachungspflichtigen Anlagen gehört. Dies wurde auch von der Bezirksregierung als Obere Wasserbehörde bestätigt. Darüber hinaus konnten bei einer Messung am 03.12.2018 am Kläranlagenab-

lauffilter keine Legionellen festgestellt werden. Für das Vorhandensein einer aktuellen oder künftigen Gefährdungslage für die im Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen und Arbeitsstätten bestehen derzeit keinerlei Anhaltspunkte. Gleichwohl wurde mit dem Niersverband vereinbart weitere Messungen durchzuführen und die örtliche Situation zu beobachten.

Bezüglich der wasserrechtlichen Bedenken zu der Darstellung und der Freihaltung der Wasserflächen wird deutlich gemacht, dass im Rahmen des vorbereitenden Bauleitplanes eine solche Darstellung nicht erforderlich ist. Im parallel erarbeiteten Bebauungsplanentwurf wird das Gewässer mit einem 5 m breiten beidseitigen Gewässerrandstreifen dargestellt, dessen Verlauf mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt ist. Die Einhaltung der Freihaltung ist auf Genehmigungsebene sicherzustellen.

In Bezug auf die Anregung zur Stellplatzsituation ist darauf hinzuweisen, dass das Parkplatzkonzept des Investors mit der Gemeinde- und Kreisverwaltung abgestimmt wurde. Zur klaren Abgrenzung wurden im Vergleich zum Vorentwurf die öffentlichen Parkplätze aus der SO-Fläche herausgetrennt und werden nunmehr als öffentliche Parkfläche festgesetzt.

Dem Hinweis zur Berücksichtigung des Vogelschutzgebietes sowie der Benutzung des aktuellen „Leitfadens für die Umsetzung der FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG in Nordrhein-Westfalen“ mit Stand vom 19.12.2016 wurde nachgekommen. Die Ergebnisse der vertiefenden Artenschutzprüfung lagen bis zur öffentlichen Auslegung vor. Die Hinweise zur FFH-Verträglichkeitsprüfung wurden aufgegriffen und das Gutachten überarbeitet.

Da mit der Realisierung der Planung auch eine Rodung von Gehölzen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplans verbunden ist, um den aus forstbehördlicher Sicht erforderlichen Waldabstand von 20 m zur Bebauung einhalten zu können, wurde in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW eine Regelung zum Waldausgleich getroffen. Darüber hinaus wurden die im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ermittelten Eingriffe in Natur und Landschaft auf der Ebene des parallel erarbeiteten Bebauungsplans ausgeglichen. Der externe Ausgleich erfolgt über das Ökokonto der Burggemeinde Brüggen.

Bezüglich der Hinweise auf Auffüllungen über Torf und Schluff mit humosen Einlagerungen im Plangebiet wurde in den parallel erstellten Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen. Die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist nicht direkt betroffen.

Die mögliche Betroffenheit eines regional oder landesbedeutsamen Kulturlandschaftsbereichs, auf die im Rahmen der Behördenbeteiligung hingewiesen wurde, wurde im Zuge der Umweltprüfung untersucht. Die Ergebnisse wurden im Umweltbericht doku-

mentiert.

Die Umweltbelange wurden im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans im gebotenen Umfang berücksichtigt.

Im Zuge eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags und der entsprechenden Artenschutzrechtlichen Vorprüfung sowie einer vertiefenden Artenschutzprüfung wurde ermittelt, dass die in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbotstatbestände (Verbot der Tötung, Verbot der Störung, Verbot der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) in Bezug auf planungsrelevante Arten nicht zu erwarten sind, wenn vor Baubeginn entsprechende Maßnahmen zur Entwicklung bzw. Optimierung eines Nahrungshabitats für die Art Gartenrotschwanz durchgeführt werden. In Bezug auf die Nachtigall führte die vertiefende Prüfung zu dem Ergebnis, dass kein direkter Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Rahmen der Bebauung zu erwarten sei.

Die Belange des Schutzgutes Mensch wurden u.a. durch Erarbeitung eines Schallgutachtens und eines Geruchsgutachtens hinreichend berücksichtigt.

Die Belange des Schutzgutes Boden wurden insofern ausreichend berücksichtigt, als die Fachbehörde des Kreises Viersen von Anfang an beteiligt wurde und ein Fachbüro eine orientierende Baugrunduntersuchung vorgelegt hat. Die Begründung zur 69. FNP-Änderung enthält zudem verschiedene Bodenschutzmaßnahmen, die auf den nachfolgenden Ebenen umzusetzen sind.

Wesentliche Anregungen zu weiteren Umweltbelangen wurden ansonsten nicht vorgebracht.

5. geprüfte Alternativen

Bedingt durch die mit der Planung verfolgten Ziele und den damit im Zusammenhang stehenden Flächenbedarf bestehen weder grundsätzliche Alternativen zur Planung noch alternative Standorte.

Das Plangebiet schließt an den vorhandenen Siedlungskörper an, wodurch die vorhandene Infrastruktur weiter genutzt und ausgebaut werden kann. Durch die Flächenkonzentration wird eine Zersiedelung der Landschaft andernorts vermieden.

Im Zuge der während der vergangenen Jahre kontinuierlich diskutierten Idee eines neuen Hotelstandorts wurden verschiedene mögliche Standorte zur Diskussion gestellt und geprüft.

Bei der Entwicklung neuer Hotelstandorte sind bestimmte Lagekriterien ausschlaggebend. Wichtige Aspekte sind in diesem Zusammenhang eine gute Verkehrsanbindung und möglicherweise die Nähe zu zentralen Einrichtungen und/oder Sehenswürdigkeiten. Darüber hinaus spielt auch das Stellplatzangebot eine wichtige Rolle.

Weitere wichtige Kriterien bei der Standortsuche sind die Grundstücksgröße und die Eigentumsverhältnisse. Alleine durch diese elementaren Voraussetzungen, die im Hinblick auf eine Hotelansiedlung zu erfüllen sind, wird die Anzahl möglicher Alternativstandorte bereits erheblich reduziert. Schließlich kommen in einer walddreichen Gemeinde wie Brüggen auch noch die einschränkenden Vorgaben des Natur- und Landschaftsschutzes hinzu.

Aus den genannten Gründen kamen die allermeisten der geprüften Standorte nicht für das geplante Vorhaben in Frage.

Letztlich verblieb als einziger Alternativstandort eine Fläche am Schloss Dilborn. Hierbei handelt es sich um eine Jugendhilfeeinrichtung an der Dilborner Straße, die sich in rund 450 m Luftlinie südwestlich des Standortes Westring befindet. Mit der Leitung der Einrichtung fanden Gespräche statt. Aufgrund der beabsichtigten Bettenzahl von 100 wurde die Hotelplanung mit Blick auf die Zielausrichtung der Jugendeinrichtung aber abgelehnt. Eine kleinere Hotelanlage wiederum käme für den Hotelinvestor nicht in Betracht. Neben diesen Überlegungen, die primär die beiden privatrechtlich betroffenen Parteien betreffen, wäre der Standort auch aus raumplanerischen und naturschutzfachlichen Gesichtspunkten deutlich schlechter für ein Hotel geeignet, da er mitten im Landschaftsschutzgebiet liegt und zudem direkt an das FFH-Gebiet DE-4703-301 angrenzt. Auch ist die Anbindung des Standorts Westring an den Brüggener Ortskern deutlich besser.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Burggemeinde Brüggen über keine große Zahl an Alternativstandorten für einen Hotelneubau verfügt. Baulücken und Nachverdichtungspotenziale inmitten des historischen Ortskerns gibt es nicht in der notwendigen Flächengröße. Der einzige verbliebene Alternativstandort wurde auf seine Eignung hin untersucht, eine bessere Alternative zur ausgewählten Fläche bieten zu können. Hierfür wurden keine überzeugenden Gründe gefunden.

Brüggen, 13.03.2019

Burggemeinde Brüggen, Sachgebiet Planung / Bauen / Technik

Im Auftrag

Martin Houbertz

Brüggen, den

Frank Gellen
Bürgermeister