

BEGRÜNDUNG

**Zur Flächennutzungsplanänderung
zum Bebauungsplan Nr. 9 „Am Buschweiher II“**



Stadt Jülich – Ortslage Güsten

Mai 2024
Entwurf zur Offenlage

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Landtechnik Baum OHG
Welldorfer Str. 104
52428 Jülich

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
T 02431 – 97 31 80
F 02431 – 97 31 820
E info@vdh.com
W www.vdh.com

i.A. Dipl.-Ing. Heike Straube

Projektnummer: 22-018

INHALT

1	EINLEITUNG.....	1
1.1	Planungserfordernis	1
1.2	Planungsziel	1
1.3	Beschreibung des Plangebietes	1
1.4	Standortalternativen	2
1.5	Planverfahren	2
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Regionalplan	3
2.2	Flächennutzungsplan	6
2.3	Bestehendes Planungsrecht	7
2.4	Naturschutzfachliche Schutzgebiete	8
2.5	Wasserschutzgebiete.....	10
3	DARSTELLUNGEN	11
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	11
3.2	Art der baulichen Nutzung	11
4	KENNZEICHNUNGEN	11
5	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	11
6	HINWEISE	12
7	PLANDATEN.....	12
8	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	12
8.1	Umweltprüfung	12
8.2	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	12
9	RECHTSGRUNDLAGEN	14
10	REFERENZLISTE DER QUELLEN	14

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

Im östlichen Teil des Plangebiet befindet sich eine Werkstatthalle mit Büros und Ersatzteillager sowie einer zusätzlichen Lagerhalle eines Landwirtschaftsmaschinenbetriebes. Aufgrund von immer größer werdenden Landwirtschaftsmaschinen hat der derzeit dort ansässige Betrieb Schwierigkeiten die Reparaturen an den Auslegern vorzunehmen, da die jetzige Fläche für die großen Ausleger zu beengt ist. Der Betrieb möchte daher am Ort erweitern, die bestehenden Betriebsflächen sind erschöpft.

Die Stadt Jülich hat bereits für Teile des Plangebiets die entsprechenden Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan Nr. 8 „Am Buschweiher“) durchgeführt, hat allerdings bis heute die endgültige Genehmigung der Bezirksregierung Köln zur Flächennutzungsplanänderung nicht eingeholt. Aus diesem Grund ist die Mischbaufläche erneut in das Verfahren eingebunden worden, um in einem Bauleitplanverfahren zur Gewerbefläche auch die aktuelle Interessenlage zur Mischbaufläche abzuklären. Somit kommt die Stadt Jülich den Abmachungen im Umgang mit fehlerhaften Bauleitplänen nach und wiederholt die öffentliche Beteiligung.

Gemäß dem bestehenden Planungsrecht ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht möglich. Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen der Erweiterung wie auch des bestehenden Betriebs als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Ein Bebauungsplan besteht für den westlichen Teil nicht. Aufgrund ihrer Größe und ihres Zuschnittes sind die Flächen als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu bewerten. Für den östlichen Teil besteht ein Bebauungsplan, im Übrigen wäre er auch sonst aufgrund der vorhandenen Bebauung als Innenbereich zu werten.

In diesem Zusammenhang ist die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan Nr. 9 „Am Buschweiher II“ erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2 Planungsziel

Ziel der Planung ist zunächst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Gewerbegebietes durch Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes. Dafür soll die Plangebietsfläche, die momentan als "Landwirtschaftsfläche" dargestellt ist, als "Gewerbefläche" ausgewiesen werden. Die für den Ausgleich erforderliche Fläche soll als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt werden. Weiterhin soll die bereits bebaute Fläche als „gemischte Baufläche“ in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstücke in der Gemarkung Güsten, Flur 11 und Flur 9 und umfasst eine Fläche von ca. 1,85 ha. Im westlichen Teil des Plangebietes befinden sich die bestehenden Betriebsflächen des Landmaschinenbaubetriebes. Der östliche Teil des Plangebietes wird derzeit ackerbaulich genutzt.

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft die Welldorfer Straße, über welche das Plangebiet erschlossen wird. An dieser befindet sich die Rochuskapelle. An der östlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Wirtschaftsweg. Hieran grenzen temporäre Unterkünfte für Geflüchtete sowie eine ehemalige Wohnbebauung an.

Westlich des Plangebietes erstrecken sich entlang der Welldorfer Straße vorwiegend Wohnnutzungen. Nördlich und Südlich des Plangebietes befinden sich weitere landwirtschaftliche, meist ackerbaulich genutzte Flächen.



Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (rot-gestrichelte Linie) (Land NRW, 2022)

1.4 Standortalternativen

Alternative Standorte machen aus Sicht einer Betriebserweiterung nur in unmittelbarer Nähe des Betriebes Sinn. Im August 2016 wurde für die Erweiterung des Betriebes erneut nach § 34 LPlG für den hinteren Bereich der bestehenden Halle eine Anfrage mit Schreiben vom 15.11.2016 mit AZ.:32/62.6-1.12.06 abgelehnt.

Eine andere, an den Betrieb angrenzende Fläche, direkt hinter dem jetzigen Betrieb, wurde mit Schreiben vom 04.04.2002 gemäß § 20 LPlG gestellt und mit landesplanerischen Bedenken, mit Schreiben vom 10.06.2002 an die Stadt Jülich, AZ.:62.6-1.12.06 abgelehnt, fällt als Alternative raus.

Eine erneute Anfrage mit reduzierter Fläche vom 27.08.2003 wurde mit Schreiben vom 29.09.2003 positiv beschieden. Daher kann nur diese Fläche in Betracht gezogen werden.

1.5 Planverfahren

Die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung zum / des Bebauungsplan Nr. 9 „Am Buschweiher II“ sollen zur Verfahrensbeschleunigung im Parallelverfahren erfolgen. Es wird beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren im Normalverfahren mit frühzeitiger Beteiligung und Offenlage sowie der Erstellung eines Umweltberichtes durchzuführen.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionalplan

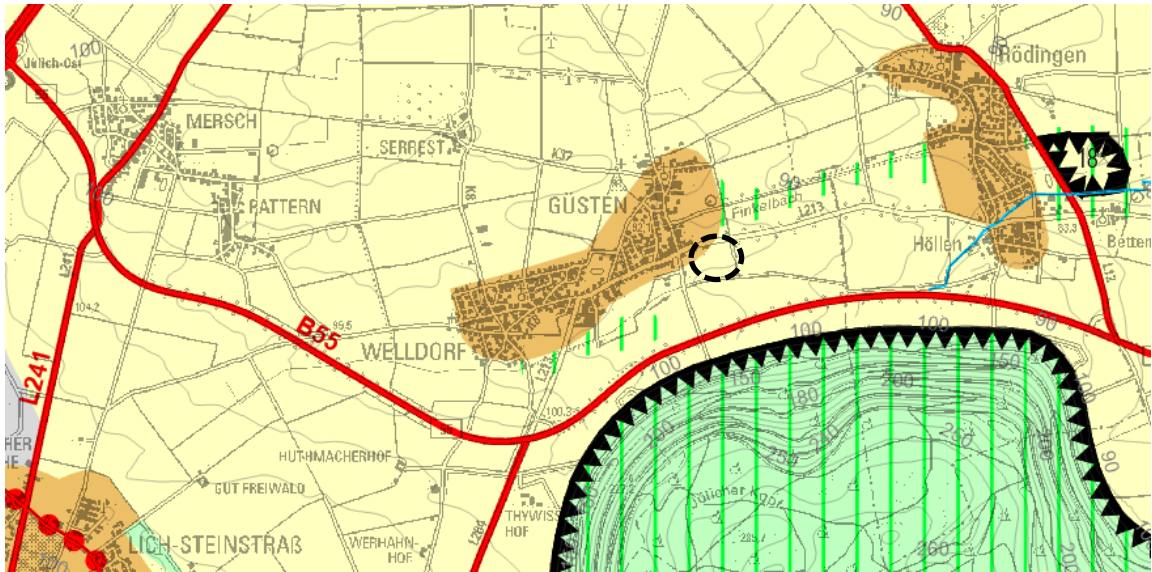


Abbildung 2: GEP Region Aachen mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (schwarz-gestrichelter Kreis) (Bezirksregierung Köln, 2016b)



Abbildung 3: Entwurf des Regionalplans Köln (Stand November 2021) mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (schwarz-gestrichelter Kreis) (Bezirksregierung Köln, 2022)

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen. Die verfahrensgegenständliche Fläche befindet sich im Übergang des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) und des allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFAB). Darüber hinaus stellt der Regionalplanentwurf die Fläche als Bereich für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (BSLE) dar.

Bei der Beurteilung, ob das Plangebiet als im ASB liegend betrachtet werden kann, ist die zeichnerische Darstellung des Regionalplanes im Maßstab 1/50.000 zu berücksichtigen

(Bezirksregierung Köln, 2016b). Demnach erfolgt die Abgrenzung zwischen ASB und Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) anhand keiner städtebaulich eindeutig bestimmbareren Zäsuren, z.B. Verkehrsstrassen oder Wegeparzellen, sodass ihre Lage nur ungefähr angenommen werden kann. Eine ungefähre Orientierung umfasst auf der Ebene des Regionalplanes regelmäßig eine Abweichung von bis zu 100 m.

Sowohl im rechtgültigen Regionalplan als auch im Entwurf des neuen Regionalplans sind jedoch die Wege, so auch der das Plangebiet nach Osten begrenzende Feldweg, klar ablesbar. Der ASB reicht nicht bis an diesen heran. Der westliche Bereich kann noch als im ASB liegend erachtet werden. Zumindest weite Teile des Plangebietes liegen nicht im ASB, wobei der ASB im Entwurf des neuen Regionalplans nochmals reduziert wurde.

Eine Darstellung von Bauflächen zur Eigenentwicklung des Ortes ist jedoch auch außerhalb des ASB möglich, sofern weitere Erfordernisse der Regionalplanung beachtet werden. Die Betriebserweiterung kann als Eigenentwicklung angesehen werden.

AFAB dienen in erster Linie der Unterbringung von Landwirtschaft und allgemeinen Freiraumfunktionen. Daneben sind aber auch Grün-, Sport- und sonstige Gemeinbedarfsflächen sowie Freizeit- und Erholungsflächen als auch Ortslagen oder andere bauliche Einrichtungen unterhalb der regionalbedeutsamen Darstellungsschwelle in ihnen zulässig. Der AFAB steht dem Planvorhaben somit nicht entgegen.

Im rechtskräftigen Regionalplan liegt allein eine Darstellung als AFAB vor. Im Entwurf des neuen Regionalplanes soll aber ein Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (BSLE) dargestellt werden.

BSLE überlagern in ihrer Darstellung „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche, Waldbereiche und Oberflächengewässer, in denen wesentliche Landschaftsstrukturen und deren landschaftstypische Ausstattung mit natürlichen Landschaftsbestandteilen gesichert oder zielgerichtet entwickelt werden sollen oder die hinsichtlich der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes und anderer Bedingungen für die landschaftsgebundene Erholung gesichert oder zielgerichtet entwickelt werden sollen. Daneben stellen sie festgesetzte Landschaftsschutzgebiete und Freiraumbereiche, die künftig in ihren wesentlichen Teilen entsprechend geschützt werden sollen.“ (Bezirksregierung Köln, 2016a) Der Regionalplan formuliert folgende Ziele:

Ziel 1

In den Bereichen für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung (BSLE) sind die Bodennutzungen und ihre Verteilung auf eine nachhaltige Erhaltung und Wiederherstellung der natürlichen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie der Erholungseignung auszurichten. Im Einzelnen haben die BSLE der Sicherung bzw. Wiederherstellung oder Entwicklung

- *des wesentlichen Charakters der Landschaft, typischer Landschaftsstrukturen und Landschaftsbestandteile einschließlich der Bodendenkmale, denkmalwerter Gehöfte und Weiler sowie charakteristischer Nutzungsformen,*
- *landschaftstypischer Lebensräume und Aufbau eines Biotopverbundsystems,*

- *der natürlichen Bodenfruchtbarkeit, des Erosions- und Deflationsschutzes sowie der natürlichen Vielfalt an unterschiedlichen Böden als Standortvoraussetzungen für Flora und Fauna und als Lebensgrundlage des Menschen,*
- *des natürlichen Wasserdargebots, der Grundwasserneubildung und Reinhaltung des Grundwassers,*
- *naturnaher Gewässer und von Retentionsräumen,*
- *des geländeklimatischen Ausgleichsvermögens,*
- *der Immissionsschutzfunktion,*
- *des Landschaftsbildes,*
- *der landschaftsgebundenen Erholung, Sport- und Freizeitnutzung und Eingliederung der Siedlungen (Ortsrandgestaltung) in die freie Landschaft, zu dienen.*

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Der Boden ist durch diese Nutzung geprägt. Es findet eine Verdichtung, ein gewisser Schadstoffeintrag statt. Dabei wird das Landschaftsbild durch verschiedenen Landschaftselemente stark gegliedert. Nördlich des Plangebietes verläuft eine Baumreihe, die erhalten bleibt. Der wesentliche Charakter der Landschaft als Agrarraum wird nicht beseitigt. Das Landschaftsbild ist durch die bestehenden Betriebsgebäude des Landmaschinenbetriebes vorbelastet.

Der typische Lebensraum (Agrarlandschaft) wird verändert. Hierdurch erfolgt eine Unterbrechung in der geplanten Vernetzung der Biotopstrukturen am Finkelbach mit denen am Landwehrgraben. Eine Vernetzung ist in Teilen über das östlich gelegene Grundstücke gegeben, sollte jedoch im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Durch das Vorhaben werden Eingriffe in den Boden erfolgen. Es handelt sich vorliegend um schutzwürdige Böden, jedoch gilt dieses für den Großteil der Böden im Umfeld. Somit verbleiben eine weiterhin große Menge schutzwürdiger Böden, eine Entnahme an dieser Stelle ist vertretbar.

Gewässer liegen im Plangebiet selbst nicht vor. Nördlich verläuft der Finkelbach, südlich der Landwehrgraben, der bei Rödingen in den Finkelbach mündet. Beide Bachläufe werden durch das Vorhaben nicht berührt. Es sind keine Verrohrungen erforderlich. Weiterhin liegt das Plangebiet nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

Die klimatischen Funktionen/ Immissionsschutzfunktionen des Plangebietes sind heute gering. Nur in der Vegetationsperiode findet eine geringe klimatische Funktion statt, ein relevanter Aufwuchs besteht nicht.

Auswirkungen auf die Erholungsfunktionen werden in Zusammenhang mit Ziel 3 abgewogen. Das Plangebiet liegt im Außenbereich. Der Ortsrand ragt an dieser Stelle bereits in die Landschaft heraus, dieser Eindruck beliebt erhalten.

Ziel 2

Die BSLE haben auch der funktionalen Einbindung der Bereiche für den Schutz der Natur zu dienen.

Der hier vorliegende BSLE schließt an keine Bereiche für den Schutz der Natur (BSN) an.

Ziel 3

In den BSLE ist im Rahmen der dargestellten Grundnutzung und der Zielsetzungen für Sicherung, Pflege, Entwicklung und Wiederherstellung der Landschaft die Zugänglichkeit der Landschaft für Erholungssuchende zu sichern. Soweit im Einzelfall Nutzungsansprüche der Erholung mit den Belangen des Schutzes der Landschaft konkurrieren, sind die letzteren entsprechend LEP-Ziel C.V.2.3 vorrangig. Vermeidbare Beeinträchtigungen durch Zerschneidung zusammenhängender Erholungsräume sind auszuschließen.

Das Plangebiet besteht aus einer landwirtschaftlich genutzten Fläche, die auch heute nicht durch Erholungssuchende betreten werden darf. Die nördlich und westlich verlaufenden Wege bleiben weiterhin der Bevölkerung zugänglich und können genutzt werden. Entlang des Plangebietes verlaufen keine besonderen Rad- oder Wanderwege.

Ziel 4

Wenn sich BSLE mit Zweckbindungen im Freiraum überlagern, gelten die Ziele für BSLE nur insoweit, als dadurch die zweckgebundene Nutzung nicht beeinträchtigt wird (s. Kap. 1.5.2)

Für das Plangebiet liegt keine Zweckbindung vor, so dass Ziel 4 nicht berührt wird.

Eine landesplanerische Anfrage gemäß § 34 LPlG wurde mit Schreiben vom 12.07.2019 gestellt. Mit ordnungsbehördlicher Verfügung vom 18.10.2019 (Aktenzeichen 32/62.6-1.12.06) hat das Dezernat 32 der Bezirksregierung Köln bestätigt, dass aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben bestehen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan der Stadt Jülich stellt die Flächen des Geltungsbereiches als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Um den geplanten Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, müssen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu „gemischter Baufläche“ für den westlichen Bereich bzw. zu „gewerblicher Baufläche“ für den östlichen Bereich geändert werden. Um den Eingriff auf Ebene des Bebauungsplans auszugleichen, wird südlich der gewerblichen Baufläche zudem eine „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt.

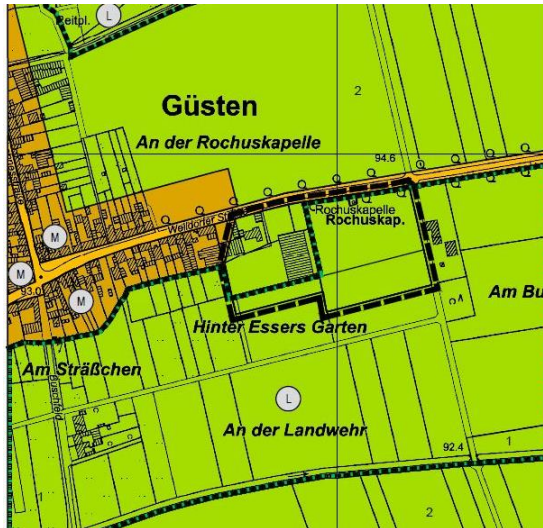


Abbildung 4: derzeitige Darstellung des FNP



Abbildung 5: geplante Darstellung des FNP

2.3 Bestehendes Planungsrecht

Für den westlichen Bereich des Plangebietes gilt der Bebauungsplan Nr. 8 „Am Buschweiher“. Dieser setzt ein Mischgebiet fest. In der 1. vereinfachten Änderungen werden Aussagen zu Werbeanlagen getroffen. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da dieser aktuell landwirtschaftliche Fläche darstellt (vgl. 1.1) Daher wird dieses Gebiet in den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.

Für den östlichen Bereich des Plangebiet (Bebauungsplan Nr. 9, in Aufstellung) gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Dieses Gebiet ist derzeit nach § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen.

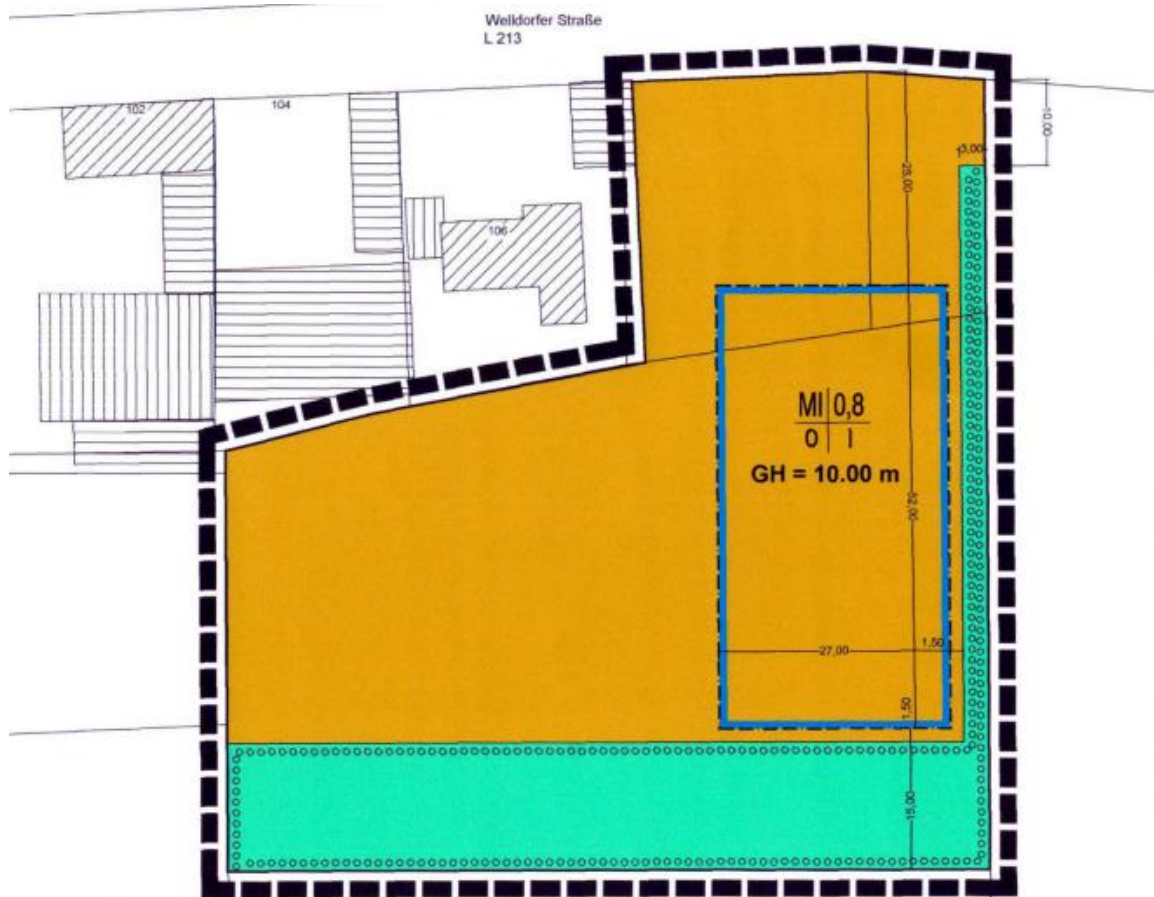


Abbildung 6: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 8 (Quelle: Stadt Jülich)

2.4 Naturschutzfachliche Schutzgebiete

Naturschutzfachliche Schutzgebiete ergeben sich aus den §§ 21 und 23 bis 36 BNatSchG. Demnach sind der Biotopverbund bzw. die Biotopvernetzung (§ 21 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke oder Nationale Naturmonumente (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG), Naturparke (§ 27 BNatSchG), Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG), gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) und Natura-2000-Gebiete (§§ 31 bis 36 BNatSchG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit zu untersuchen.

Form und Verfahren der Unterschutzstellung richten sich nach Landesrecht (vgl. § 22 Abs. 2 BNatSchG). Demnach werden Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile in den Landschaftsplänen der Kreise und kreisfreien Städte festgesetzt. (vgl. § 7 LNatSchG)

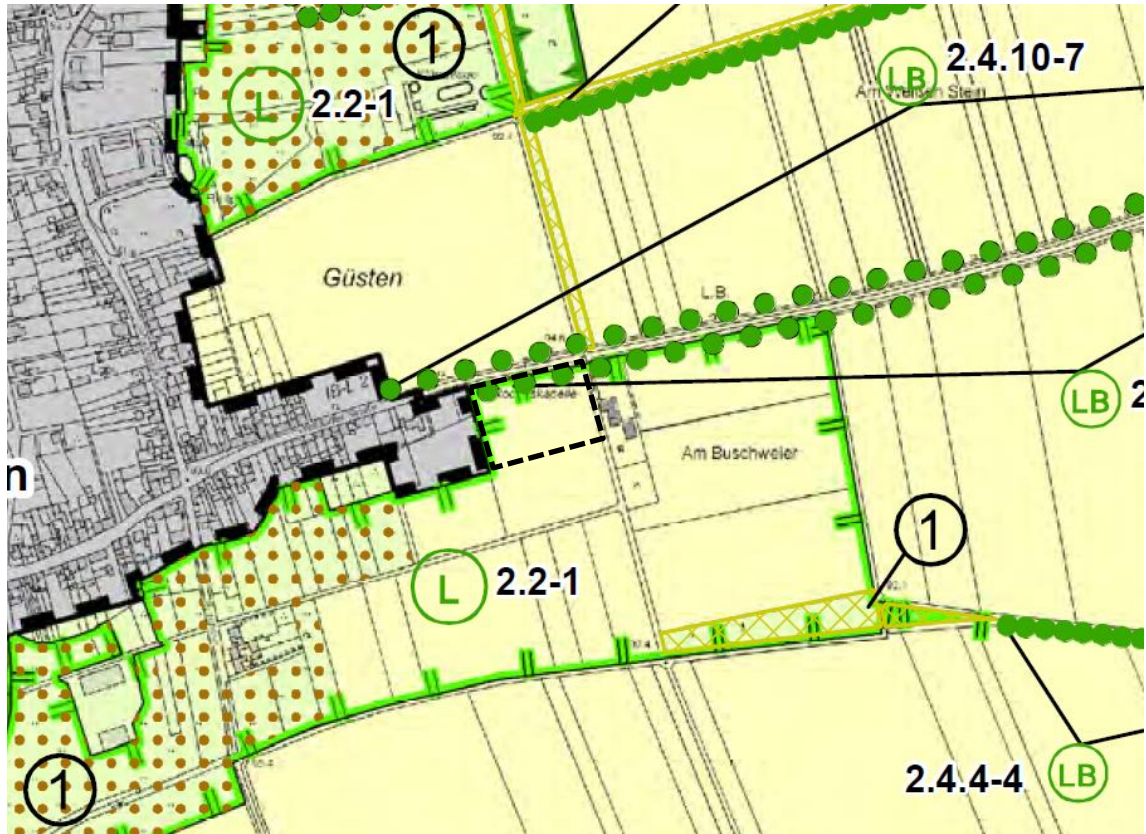


Abbildung 7: Auszug aus dem Landschaftsplan 11 Titz/Jülich Ost mit Abgrenzung des Bebauungsplangebietes (schwarz-gestrichelte Linie) (Kreis Düren, 2014)

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes 11 Titz / Jülich Ost. Der westliche Teil liegt innerhalb der Ortslagenabgrenzung, hierfür trifft der Landschaftsplan keine Aussagen.

Für den gesamten östlichen Teil des Plangebietes setzt der Landschaftsplan das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen unter Berücksichtigung der besonderen ökologischen Funktionen in der agrarisch geprägten, offenen, unzersiedelten Bördelandschaft und der Erhalt der vorhandenen Strukturelemente“ fest. Zudem befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes 2.2-1 „Strukturreiche Ortsrandlagen in der Börde“. Generell umfasst das LSG Flächen an den Ortsrandlagen im Übergang zur offenen, agrarisch geprägten Landschaft. Neben struktur- und gehölzreichen Grünlandflächen zählen dazu auch südlich von Güsten größere ackerbaulich genutzte Bereiche sowie den Landwehrgraben als verbindende Struktur.

Nördlich angrenzend liegt der geschützte Landschaftsbestandteil „Allee zwischen Güsten und Höllen“ (Ziffer 2.4.10-7). Dieser besteht aus eine Baumallee zu beiden Seiten der Welldorfer Straße.

Eine Anreicherung der Landschaft sowie der Erhalt der Allee erfolgen im Rahmen grünordnerischer Festsetzungen im Bebauungsplan. Demgemäß sind keine planbedingten Konflikte mit den Festsetzungen des Landschaftsplanes ersichtlich, vielmehr erfolgt eine Anreicherung gegenüber der im Plangebiet bisher vorherrschenden Ackerbegleitvegetation.

Zur Beurteilung der Betroffenheit des Biotopverbunds bzw. der Biotopvernetzung sowie von Naturparks oder Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, Naturparks, gesetzlich geschützten Biotopen und Natura-2000-Gebieten wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ zurückgegriffen (MULNV NRW, 2022a). Eine Überlagerung mit entsprechenden Gebieten besteht demnach nicht.

Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand auch in Bezug auf Natura-2000-Gebiete nicht ersichtlich. Beim nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Lindenberger Wald“, welches sich ca. 3,0 km südwestlich des Plangebietes befindet. *„Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Flächennutzungsplänen darzustellende Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO/§ 5 Abs. 2 BauGB und in Bebauungsplänen auszuweisende Baugebiete im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO/ § 9 Abs. 1 BauGB kann bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 m zu den Gebieten in der Regel nicht ausgegangen werden“* (MKULNV NRW, 2016). Damit ist eine direkte Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Zudem lässt das Planvorhaben keine Auswirkungen, z.B. eine erhebliche Veränderung der Grundwasserneubildungsrate oder einen erheblichen Schadstoffausstoß erwarten, die zur Annahme führen, dass mit einer mittelbaren Beeinträchtigung zu rechnen bzw. der Regeluntersuchungsabstand zu erhöhen ist.

Daneben besteht eine Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen in verbindende Flugkorridore zwischen verschiedenen Natura-2000-Gebieten; z.B. durch Beeinträchtigung von Trittsteinbiotopen und Rastplätzen oder durch Vorhaben mit Barrierewirkung. Die Lage in einem verbindenden Korridor ist nicht ersichtlich. Aufgrund der eher geringwertigen, ökologischen Ausprägung der im Plangebiet vorhandenen Biotope und anthropogener Störung durch angrenzende Siedlungsnutzungen ist eine Bedeutung als Trittsteinbiotop oder Rastplatz ebenso nicht erkennbar. Zudem bereitet die Planung keine Nutzungen vor, die zu möglichen Barrierewirkungen für überfliegende Arten führen. In diesem Zusammenhang sind planbedingte Konflikte nicht ersichtlich.

Zusammenfassend sind Konflikte mit den vorliegend relevanten, naturschutzfachlichen Schutzgebieten nicht ersichtlich.

2.5 **Wasserschutzgebiete**

Wasserrechtliche Schutzgebiete ergeben sich aus den besonderen, wasserwirtschaftlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Demnach sind Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellen (§ 53 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG), Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer Betroffenheit zu untersuchen. Zur Beschreibung und Bewertung einer möglichen Betroffenheit wird auf das elektronische wasserwirtschaftliche Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW zurückgegriffen (MULNV NRW, 2020b).

Demnach wird das Plangebiet von keinen festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten überlagert. Auch Risiko- oder Gefahrengebiete sind nicht vorhanden. Heilquellen sind im linksrheinischen NRW nicht vorhanden und insofern mit abschließender Sicherheit nicht von der Planung betroffen.

Hochwasserentstehungsgebiete werden gemäß § 78d Abs. 2 WHG von den Ländern durch Rechtsverordnung festgesetzt. Dies ist in NRW aktuell noch nicht erfolgt.

3 DARSTELLUNGEN

(§ 5 Abs. 2 BauGB)

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist der zeichnerischen Abgrenzung in der Planzeichnung zu entnehmen. Es wurden diejenigen Flächen in den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen, die zur Umsetzung des geplanten Vorhabens sowie zur Förderung einer städtebaulich geordneten Entwicklung erforderlich sind.

3.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Im Geltungsteilbereich erfolgt für den westlichen Bereich eine Darstellung als gemischte Baufläche. Dies entspricht der derzeitigen Nutzung, da neben dem Betrieb hier ein Wohngebäude vorhanden ist. Weiterhin entspricht dies auch der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 8.

Für den östlichen Bereich erfolgt die Darstellung einer „gewerblichen Baufläche“, da hier eine Betriebserweiterung ohne Wohnfunktion vorgesehen ist.

4 KENNZEICHNUNGEN

(§ 5 Abs. 3 BauGB)

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind sowie für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind sollen im Flächennutzungsplan gekennzeichnet werden.

Zum derzeitigen Planungsstand sind keine Kennzeichnungen erforderlich.

5 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 5 Abs. 4 und 4a BauGB)

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen sowie festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Risikogebiete außerhalb von

Überschwemmungsgebieten und Hochwasserentstehungsgebiete sollen nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Sind derartige Festsetzungen in Aussicht genommen, sollen sie im Flächennutzungsplan vermerkt werden.

Zum derzeitigen Planungsstand sind keine nachrichtlichen Übernahmen erforderlich.

6 HINWEISE

– keine –

7 PLANDATEN

Fläche	Bestand	Planung
Räumlicher Geltungsbereich	1,85 ha	1,85 ha
Flächen für die Landwirtschaft	1,85 ha	0,00 ha
Gemischte Baufläche	0,00 ha	0,56 ha
Gewerbliche Baufläche	0,00 ha	0,75 ha
Maßnahmenfläche	0,00 ha	0,54 ha

Tabelle 1: Plandaten

8 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8.1 Umweltprüfung

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

8.2 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB besteht bei der Inanspruchnahme landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzter Flächen eine Begründungs- und Abwägungspflicht. Durch die Planung kommt es zu einer Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen.

Für eine Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes kommen nur unmittelbar angrenzende Flächen in Frage. Diese Flächen werden alle landwirtschaftlich genutzt. Um negative Auswirkungen auf die nahegelegene Wohnbebauung zu vermeiden, ist vorliegend eine Expansion nur nach Osten hin sinnvoll. Aus den vorgenannten Gründen wird der Umsetzung des geplanten Vorhabens ein höheres Gewicht eingeräumt als der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Stadt Jülich am die Änderung des Flächennutzungsplans zum B-Plan Güsten Nr. 9 „Am Buschweiher II“ beschlossen hat.

9 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. | S. 3.634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 | Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. | S. 3.786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 | Nr. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. | S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. | S. 1.802).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GV. NRW. S. 136).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1.172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024.

10 REFERENZLISTE DER QUELLEN

- Bezirksregierung Köln. (2016a). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Textliche Darstellung - Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Bezirksregierung Köln. (2016b). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Zeichnerische Darstellung - Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Bezirksregierung Köln. (2022). *Neuaufstellung Regionalplan - Entwurf*. Köln.
- Kreis Düren. (2014). *Landschaftsplan 11 Titz/Jülich Ost*. Düren: Kreis Düren, Untere Landschaftsbehörde.
- Land NRW. (2022). *TIM Online 2.0*. Von Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0): <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/> abgerufen
- MKULNV NRW. (16. Juni 2016). VV-Habitatschutz. *Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz*. Düsseldorf: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen.
- MULNV NRW. (2020b). *Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB)*. Von Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen: <https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.jsf#> abgerufen

- MULNV NRW. (2022a). *NRW Umweltdaten vor Ort*. Abgerufen am 19. 11 2018 von <https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>