



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
<b>Verwaltungsvorlage</b>	<b>öffentlich</b>	<b>05 - 16 1604/2018</b>	<b>25.09.2018</b>

### Betreff

Verfahren zur 94. Änderung des Flächennutzungsplans;  
hier: 1) Bericht zu den Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden  
2) Beschluss zur Offenlage

### Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	09.10.2018
--------------------------------	------------

### **Beschlussvorschlag**

#### **Zu 1)**

- Zu II.a.1)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung zur Beachtung von Zielen der Raumordnung mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- Zu II.a.2)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung zur Berücksichtigung von Zielen der Raumordnung mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- Zu II.a.3)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung zur regionalplanerischen Beurteilung mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- Zu II.a.4)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung zur Landschaftsschutzgebiet-Verordnung mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- Zu II.a.5)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung zu weiteren Hinweisen der Bezirksregierung Düsseldorf mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- Zu II.a.6)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung zur Wasserwirtschaft mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- Zu II.b)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen zur geänderten Flächennutzungsplan-Darstellung mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

- Zu II.c)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Hinweise der Unteren Immissionsschutzbehörde mit den Ausführungen der Verwaltung entsprochen wurde.
- Zu II.d)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen zu Bodendenkmälern mit den Ausführungen der Verwaltung entsprochen wurde.
- Zu II.e)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen der Bezirksregierung Düsseldorf mit den Ausführungen der Verwaltung entsprochen wurde.

**Zu 2)**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt den vorliegenden Entwurf zur 94. Änderung des Flächennutzungsplans als Offenlegungsentwurf und beauftragt die Verwaltung, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

## **Sachdarstellung :**

### **Zu 1)**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 02.05.2017 den Aufstellungsbeschluss zur 94. Änderung des Flächennutzungsplans -Kulturzentrum Schlösschen Borghees- gefasst sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer Einsichtnahme in den Planvorentwurf im Rathaus Emmerich in der Zeit vom 13.07.2017 bis einschließlich zum 14.08.2017 statt.

Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen des o.g. Aufstellungsverfahrens beteiligt und die landesplanerische Anfrage gem. § 34 Abs. 1 LPIG durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen waren Anlass für ergänzende fachliche Untersuchungen (Schallschutzprüfung). Zudem wurden der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung und damit die Darstellung der Sonderbaufläche auf den Bereich mit baulichen Nutzungen reduziert.

Im Rahmen dieser Beteiligungen wurden die nachfolgend aufgeführten Anregungen vorgetragen, über die der Ausschuss für Stadtentwicklung unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen zu entscheiden hat.

### **I. Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

### **II. Anregungen aus der Beteiligung der Behörden**

#### **a) Bezirksregierung Düsseldorf, Landesplanerische Anfrage gem. § 34 Abs. 1 LPIG, Schreiben vom 19.10.2017**

Gegen die Flächennutzungsplan-Änderung bestünden landesplanerische Bedenken, die unter u. g. Voraussetzungen zurück gestellt werden könnten.

#### **1. Gültige Ziele der Raumordnung (zu beachten):**

Das Plangebiet liege gemäß der zeichnerischen Darstellung des GEP 99 im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFA), überlagert durch die Freiraumfunktionen „Bereich für den Grundwasser- und Gewässerschutz“ (BGG) sowie „Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ (BSLE).

Die entsprechenden Ziele des GEP 99 seien hier zu beachten. Der BSLE werde durch ein Landschaftsschutzgebiet (LSG), das per ordnungsbehördlicher Verordnung (LSG-VO) festgesetzt ist, fachrechtlich umgesetzt und schließe das gem. § 30 BNatSchG unter gesetzlichem Biotopschutz stehende Biotop der Gräfte mit ein. Gemäß Kap. 2.1, Ziel 1 Nr. 3 des GEP 99 sei der Freiraum auch als Träger historischer Zeugnisse und Kulturentwicklung zu sichern; insbesondere regionaltypische und identitätsstiftende Kulturlandschaften,

Siedlungen sowie Bau- und Bodendenkmäler seien zu erhalten und zu pflegen bzw. im Einzelfall wieder herzurichten.

Auch seien die Ziele im Landesentwicklungsplan (LEP NRW) zu beachten, der im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen – Nr. 4 vom 25. Januar 2017 bekannt gemacht wurde und am 08.02.2017 in Kraft getreten sei.

Hinsichtlich der bauleitplanerischen Ausweisung von Bauflächen und Baugebieten durch die kommunale Bauleitplanung sei grundsätzlich Ziel 2-3 des LEP NRW zu beachten.

Der Standort ist zudem Teil eines im LEP gekennzeichneten landesbedeutsamen Kulturlandschaftsbereichs (Residenz Kleve). Die so gekennzeichneten Bereiche sollen gem. Grundsatz 3-2 des LEP NRW unter Wahrung ihres besonderen kulturlandschaftlichen Wertes entwickelt werden.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Durch die Rücknahme des Plangebiets im Bereich des unter gesetzlichen Biotopschutz stehenden Biotop der Gräfte wurde der Anregung gefolgt. Der Bereich wird künftig nicht überplant.

Da keine regional- oder landesplanerisch bedeutsame Flächenentwicklung durch die FNP-Änderung vorbereitet werden soll, wird dem Ziel 2-3 des LEP entsprochen. Die bestehende und geringfügig auszubauende Scheune ist der zugehörigen Freiraumnutzung deutlich untergeordnet.

Dem Grundsatz 3-2 des LEP NRW wird vollumfänglich entsprochen, indem die baulichen Anlagen des Schlösschen Borghees samt Nebenanlagen planungsrechtlich gesichert werden. Zur Ergänzung des kulturellen Angebotes des Schlösschens soll der angrenzende bestehende Gastronomiebetrieb ebenfalls in der Sonderbaufläche dargestellt werden.

## **2. Ziele in Aufstellung (zu berücksichtigen):**

Bei den im Planentwurf des RPD enthaltenen Zielen handele es sich um „Ziele in Aufstellung“. Diese Ziele des RPD seien als sonstige Erfordernisse der Raumordnung i. S. d. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG bei Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen gemäß § 4 Abs. 1 ROG ebenfalls zu berücksichtigen.

Die zeichnerische Darstellung des RPD sehe für den betroffenen Planbereich unverändert die Darstellungen AFA, BGG und BSLE vor. Die entsprechenden Ziele und Grundsätze im RPD seien hier zu berücksichtigen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass Kap. 2.2, G2 des RPD die Erhaltung der landschaftlichen und kulturhistorischen baulichen Elemente vorsieht, die in der Beikarte 2B „Kulturlandschaft – Erhalt“ dargestellt sind und die Möglichkeit einer Nutzungsänderung von Denkmälern und kulturlandschaftsprägenden Gebäuden erhalten bleibt.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Zwischenzeitlich ist der Regionalplan Düsseldorf in Kraft getreten. Die in Aufstellung befindlichen Ziele sind nun zu beachten und somit zwingend umzusetzen. Die Planung der Sonderbaufläche „Kulturzentrum Schlösschen Borghees“ entspricht den Zielen des RPD vollumfänglich.

### 3. Regionalplanerische Beurteilung

Das vorhandene Ensemble des SchLOSSchens sei als Träger historischer Zeugnisse und der Kulturlandschaft gem. o.g. Kap. 2.1, Ziel 1 Nr. 3 des GEP 99 grundsätzlich zu erhalten, könne jedoch nicht im Sinne des Ziel 2-3 des LEP NRW als im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegener Ortsteil eingestuft werden. Somit könne eine Anpassung an Ziel 2-3 des LEP NRW nur im Rahmen der Ausnahmeregelung in Satz 4 des vorgenannten Ziels erfolgen. Demnach können im Freiraum Bauflächen und Baugebiete ausnahmsweise dargestellt und festgesetzt werden, wenn

- die besondere öffentliche Zweckbestimmung für bauliche Anlagen des Bundes oder des Landes dies erfordert oder
- die jeweiligen baulichen Nutzungen einer zugehörigen Freiraumnutzung deutlich untergeordnet sind.

Es bestünden daher derzeit landesplanerische Bedenken gegen die vorgesehene Darstellung einer Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan, insbesondere hinsichtlich der Vereinbarkeit der Sonderbaufläche mit dem o.g. Ziel 2-3 des LEP NRW.

Diese Bedenken können jedoch vor dem Hintergrund der kulturhistorischen und kulturlandschaftlichen Bedeutung des Ensembles zugunsten einer die Erhaltung sichernden Umnutzung dann zurückgestellt werden, wenn - wie für die Umnutzung der Scheune unter Punkt 3) der Begründung ausgeführt - durch die Änderung des FNP „keine weiteren baulichen Maßnahmen vorbereitet“ werden und dies auch anhand der Ausführungen in der Begründung nachvollzogen werden kann und die baulichen Nutzungen einer zugehörigen Freiraumnutzung deutlich untergeordnet sind.

Angesichts der Lage im Freiraum begründeten sich die Bedenken insbesondere auch auf die großräumige Abgrenzung der Sonderbaufläche, die den Bereich des Café-Restaurants vorsorglich einbeziehe, um künftig Möglichkeiten zu dessen Umbau oder für Erweiterungen einzuräumen. Nach dem derzeitigen Stand der Begründung seien hierfür die Voraussetzungen für eine Anpassung entsprechend der Ausnahmeregelung des Ziel 2-3 LEP NRW nicht erkennbar.

Es wird daher gebeten, die Unterlagen um folgende Aspekte zur ergänzen und erneut gemäß § 34 Abs. 1 LPlG zur landesplanerischen Anpassung vorzulegen:

- Beschränkung/Konzentration der S- ggf. auch SO-Darstellung auf das unbedingt erforderliche Maß der baulichen Nutzung bzw. die baulich geprägten Flächen (Bestand);
- ergänzende Aussagen zum möglichen Umfang zukünftiger Umbauten und Erweiterungen des Restaurant-Cafés, die im Verhältnis zur Gesamtfläche der Anlage des SchLOSSchens nur eine deutlich untergeordnete Rolle spielen dürfen;
- Aussagen zum räumlich-funktionalen Zusammenhang zwischen der Umnutzung der Scheune durch das Marionettentheater und einer möglichen Erweiterungen des Café-Restaurant;
- Aussagen zu den vorhandenen Wohneinheiten und Ausschluss der Ergänzung oder Erweiterung von Wohneinheiten;
- Aussagen zu notwendigen Stellplätzen;
- Beachtung der als § 30 – Biotop geschützten Gräfte;
- Berücksichtigung der landesbedeutsamen Kulturlandschaft Residenz Kleve (vgl. Fachbeitrag Kulturlandschaft zum Regionalplan Düsseldorf; <https://www.kuladig.de/Objektansicht/O-55073-20121004-17>; Abgerufen: 19. September 2017)

#### Stellungnahme der Verwaltung

Der Stellungnahme der Bezirks-Regierung wird im Entwurf zur Flächennutzungsplan-Änderung gefolgt.

In die Begründung wurde die konkrete Planung für die Erweiterung des Nebengebäudes des Schlösschens eingefügt, so dass die geplante bauliche Maßnahme eindeutig ablesbar ist. Durch die Erweiterung soll die kulturhistorische und kulturlandschaftliche Bedeutung des Ensembles erhalten und gesichert werden. Die Nutzung ist der zugehörigen Freiraumnutzung deutlich untergeordnet.

Die auszuweisende Fläche der Sonderbaufläche wurde auf die vorhandenen baulichen Anlagen einschließlich der notwendigen Parkplätze für das Schlösschen und den Gastronomiebetrieb reduziert. Die geschützten Gräfte werden nicht überplant.

Es wird nun ausschließlich das bestehende Gebäude des Gastronomiebetriebes überplant. Durch die Darstellung innerhalb der Sonderbaufläche sollen lediglich anstehende genehmigungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen des bestehenden Betriebes ermöglicht werden. Auf der jetzigen Rechtsgrundlage des § 35 Abs. 2 BauGB stehen die Darstellungen des Flächennutzungsplans entgegen.

Bauliche Erweiterungen sind aufgrund der Betriebsgröße und des Betriebskonzeptes nicht vorgesehen. Genehmigungspflichtige Umbauten oder Umnutzungen können auch künftig nur auf Grundlage des § 35 Abs. 2 BauGB stattfinden. Hier sind die Belange der Raumordnung ebenfalls zu beachten und werden im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geprüft. Die notwendigen Stellplätze sind bereits auf dem Grundstück nachgewiesen und bedürfen daher keiner Darstellung im Flächennutzungsplan.

#### **4. Landschaftsschutzgebiet-Verordnung**

Darüber werde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb eines LSG, das per LSG-VO der Bezirksregierung Düsseldorf als Höhere Naturschutzbehörde festgesetzt ist, eine Genehmigung der Plandarstellung erst dann erfolgen kann, wenn die LSG-VO durch die Höhere Naturschutzbehörde aufgehoben wurde bzw. eine entsprechende Befreiung erfolgt ist. Die weiteren Voraussetzungen für einen entsprechenden Antrag auf Entlassung aus dem Landschaftsschutz bzw. Befreiung bitte ich mit dem zuständigen Dezernat 51 (Höhere Naturschutzbehörde) abzustimmen.

Aus Sicht des Dezernates 51 „Höhere Naturschutzbehörde“ bestünden Bedenken in dem angefragten Umfang eine Sonderbaufläche im FNP Emmerich darzustellen.

Die Fläche wird derzeit per Verordnung der Bezirksregierung als Landschaftsschutzgebiet u.a. auch gegen eine weitere bauliche Entwicklung geschützt.

#### Stellungnahme der Verwaltung

In den baurechtlichen Verfahren der Bauleitplanung ist die für das Naturschutzrecht zuständige Naturschutzbehörde der jeweilige Kreis bzw. die kreisfreie Stadt selbst in ihrer Funktion als untere Naturschutzbehörde und nicht die jeweilige Bezirksregierung als höhere Naturschutzbehörde.

In den Anpassungsverfahren gem. § 34 (1) LPlG werden von den bei den Bezirksregierungen dafür zuständigen Dezernaten 32 u.a. auch die jeweiligen Dezernate 51 beteiligt, die innerhalb der Organisationsstruktur der Bezirksregierungen letzterer Funktion als höhere Naturschutzbehörde ausüben – allerdings außerhalb der naturschutzrechtlichen Zuständigkeit und in der Konsequenz als Autoren von Hinweisen innerhalb der landesplanerischen Anpassungsverfügung.

Einer Abstimmung zwischen die jeweilige Bauleitplanung tragender Kommune und dem hinweisgebenden Dezernat 51 bedarf es jedoch nicht – auch bei Abweichung von derartigen Hinweisen, denn zuständig bleibt die untere Naturschutzbehörde (s.o.).

Sollte im anhängigen Fall tatsächlich eine Befreiung von Bau- und/oder anderen Verboten einer naturschutzrechtlichen Schutzausweisung (LSG) erforderlich werden, ist auch diesbezüglich der Kreis Kleve auf der Basis von § 75 LNatSchG NRW i.V.m. § 67 BNatSchG (allein) zuständig.

Lediglich bei Notwendigkeit einer Änderung einer naturschutzrechtlichen Schutzausweisung per Verordnung der Bezirksregierung ist diese selbst in ihrer Funktion als höhere Naturschutzbehörde zuständig.

Der Kreis als untere Naturschutzbehörde wurde im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bereits beteiligt. Hier wurden keine Bedenken erhoben. Zudem erfolgte eine weitere Abstimmung aufgrund der Stellungnahme der Bezirksregierung. Auch hier wurden seitens des Kreises keine Bedenken aufgrund der LSG-VO erhoben.

## **5. Weitere Hinweise**

Die Bezeichnungen der geplanten Darstellung in der Planzeichnung einschließlich Planzeichenerklärung und in der Begründung sei zu überprüfen und anzugleichen. Es werde darauf hingewiesen, dass für eine Sonderbaufläche gem. § 1 Abs. 1 BauNVO das Planzeichen „S“ und für ein Sondergebiet gem. § 1 Abs. 2 BauNVO das Planzeichen „SO“ zu verwenden sei.

Die Zweckbestimmung „Kulturzentrum Schlösschen Borghees“ sei zu überprüfen, da im Plangebiet nach Angaben in der Begründung nicht nur kulturelle Nutzungen vorgesehen seien, sondern auch ein im nördlichen Teil des Plangebietes bestehender Gastronomiebetrieb (Restaurant-Café) planungsrechtlich abgesichert werden soll, der vermutlich unabhängig von den kulturellen Veranstaltungen selbständig betrieben wird. Eine Zweckbestimmung wie z. B. „Kulturzentrum und Gastronomie“ könnte daher passender sein.

In der Begründung ist nur kurz angegeben, dass mit der Einbeziehung dem vorhandenen Restaurant-Café ebenfalls Möglichkeiten zum Umbau oder für Erweiterungen eingeräumt werden sollen. Diese Aussage ist etwas unklar, insbesondere in Bezug auf den Umfang der möglichen baulichen Erweiterungen. Ich rege daher an hierzu noch nähere Angaben zu machen, auch im Hinblick auf die noch durchzuführende Umweltprüfung. Da nach Aussage in der Begründung das gesamte Plangebiet im Landschaftsschutzgebiet liegt, ist zu klären, ob der Landschaftsschutz für das Plangebiet aufgehoben wird oder ob Befreiung vom Bauverbot in Aussicht gestellt wird. Andernfalls stünde die Erforderlichkeit der Planung gem. § 1 Abs. 3 BauGB in Frage.

Für das weitere Verfahren wird angeregt, die Planzeichenerklärung zur besseren Information aller Beteiligten mit den Planzeichen der näheren Umgebung des Plangebietes zu ergänzen.

Nach Maßgabe des § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB solle die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen sei nach Maßgabe des § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB zu begründen. In der Begründung zur FNP-Änderung sind entsprechende Erläuterungen erforderlich, inwieweit diese Aspekte bei der Planung berücksichtigt worden sind.

### Stellungnahme der Verwaltung

Der Stellungnahme bezüglich der Ausweisung als Sonderbaufläche wurde gefolgt. Es wird künftig eine Sonderbaufläche „Kulturzentrum Schlösschen Borghees“ dargestellt.

Die Zweckbestimmung „Kulturzentrum“ soll auch den gastronomischen Betrieb beinhalten. Eine Ausweisung eines „Kulturzentrums und Gastronomie“ auf der Ebene des Flächennutzungsplans wäre u. a. aufgrund der im Obergeschoss befindlichen Wohnungen zu eng gefasst. Hier soll beispielsweise die Möglichkeit eingeräumt werden, beispielsweise auch Fremdenzimmer einzurichten. Die Baugenehmigung hierfür könnte nur nach § 35 Abs. 2 BauGB erteilt werden. Damit die Flächennutzungsplan-Darstellung einem solchen Vorhaben im Zusammenhang mit Gastronomie nicht entgegensteht, soll der Nutzungskatalog relativ offen gehalten werden. Durch die Darstellung eines Sondergebietes „Kulturzentrums“ sind jedoch Nutzungsänderung beispielsweise in allgemeines Wohnen oder Gewerbe stark eingeschränkt. Es sind somit lediglich den Kulturbetrieb des Schlösschens ergänzende Nutzungen zulässig.

Die Planzeichenerklärung wird um Erläuterung der umliegenden Flächen ergänzt.

Es werden landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant, jedoch handelt es sich um die Darstellung bestehender Gebäude und deren zugehörigen Freiflächen. Durch die enge Darstellung und die weiterhin verpflichtende Baugenehmigung gem. § 35 BauGB wird keine relevante Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbereitet.

## **6. Wasserwirtschaft**

Die geplante Maßnahme liege innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Emmerich-Helenenbusch“, Zone IIIA. Die Verbote und Genehmigungspflichten der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu einzuhalten.

### Stellungnahme der Verwaltung

Die Berücksichtigung des Wasserschutzgebietes wird im Rahmen der Baugenehmigung geprüft.

## **b) Bezirksregierung Düsseldorf, ergänzende E-Mail vom 22.01.2018**

In der landesplanerischen Stellungnahme gemäß § 34 Abs. 1 LPlG vom 19.10.2017 (Az. 32.02.01.01-2102/94-1465) wurde bereits mitgeteilt, dass die landesplanerischen Bedenken unter bestimmten Voraussetzungen zurück gestellt werden können.

Im Vergleich zur 1. Vorlage aus 2017 ist nun eine deutliche Reduzierung der SO-Darstellung im Bereich des Schlösschen Borghees erfolgt und lediglich die bauliche Veränderung der Scheune sowie die Sicherung der Parkplätze noch vorgesehen. Die Erweiterung der Scheune ist geringfügig. Aufgrund der baulichen Vorprägung ist die Bauleitplanung für das SO aus raumordnerischer Sicht vertretbar und in diesem Fall mit Ziel 2-3 vereinbar, da es sich überwiegend um die Nach-/Umnutzung einer bestehenden baulichen Anlage handelt, Infrastruktur und bauliche Anlagen bereits überwiegend vorhanden sind.

Sofern auch die weiteren Voraussetzungen aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 19.10.2017 (Az. 32.02.01.01-2102/94-1465) erfüllt werden wäre eine Fortführung des FNP-Änderungsverfahrens aus regionalplanerischer Sicht möglich.

Auch wenn die SO-Darstellung jetzt modifiziert wurde, bestünden aus Sicht des Dezernates 51 (Höhere Naturschutzbehörde) Bedenken. Diese begründen sich im Wesentlichen in dem Widerspruch zu der Landschaftsschutzverordnung der Bezirksregierung Düsseldorf, sowie

der im vorliegenden Fall tatsächlichen Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit auf einem überwiegenden Teil der angefragten Fläche.

Da eine Sondergebietsdarstellung im unmittelbaren Widerspruch zu der Landschaftsschutzverordnung steht, wird gebeten, dass die Kommune einen direkten Kontakt mit der Bezirksregierung Düsseldorf als höhere Naturschutzbehörde aufnimmt für den Fall, dass sie einen Aufhebungsantrag und Entlassungsverfahren von der Landschaftsschutzverordnung beabsichtigt.

Aufgrund der von hier aus erkennbaren, eher geringfügigen baulichen Erweiterungsabsichten des Lagergebäudes wird angeregt, diese – ohne aufwändige Sondergebietsdarstellung – direkt mit dem Kreis Kleve als Untere Naturschutzbehörde abzustimmen und dort die Möglichkeit einer einfacheren Variante über ein Befreiungsverfahren zu klären.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Der Kreis als untere Naturschutzbehörde wurde im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bereits beteiligt. Hier wurden keine Bedenken erhoben. Zudem erfolgte eine weitere Abstimmung aufgrund der Stellungnahme der Bezirksregierung. Auch hier wurden seitens des Kreises keine Bedenken aufgrund der LSG-VO erhoben.

#### **c) Kreis Kleve, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 01.08.2017**

Das Schlösschen Borghees werde regelmäßig für kulturelle Veranstaltungen wie Ausstellungen, Konzerte und einen Weihnachtsmarkt genutzt.

Planungsrechtlich befände sich das Vorhaben gem. § 35 BauGB im Außenbereich der Stadt Emmerich.

Laut dem Geomedia SmartClient befänden sich auf dem vom Schlösschen Borghees zusammenhängenden Grundstück unter der Adresse Hüthumer Straße 176, 176a und 180 Wohnnutzungen.

Aufgrund der geplanten kulturellen Nutzung z. B. in Form von Konzerten, könne es aus immissionsschutzrechtlicher Sicht vor allem in Bezug auf Lärmimmissionen zu einer Konfliktsituation kommen.

Im Rahmen der weiteren Planungen sei der Nachweis zu erbringen, dass es durch die Nutzung des Schlösschens Borghees durch kulturelle Veranstaltungen zu keiner Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte in Bezug Lärm an der vorhandenen Wohnnutzung kommt.

In diesem Zusammenhang sei im Rahmen der Bauleitplanung auch festzusetzen, welche Immissionsrichtwerte für die vorhandenen Wohnnutzungen anzuwenden seien, da sich diese zukünftig auch im SO-Gebiet „Kulturzentrum Schlösschen Borghees“ befänden.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Die Adresse Hüthumer Straße 180 bezeichnet das Schlösschen. Hier ist keine Wohnnutzung vorhanden. Dementsprechend gibt es hier auch keine Lärmkonflikte.

Für die Wohnungen im Gebäude Hüthumer Straße 176 und 176a (Gastronomiebetrieb) wurden zwei Schallprognosen durchgeführt. Hier sind keine Immissionskonflikte erkennbar. Die Gutachten werden dem Verfahren beigelegt und dem Kreis im Rahmen der Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellt.

#### **d) LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Schreiben vom 17.07.2017**

Der Vorhabenbereich tangiert das in die Denkmalliste der Stadt Emmerich eingetragene Bodendenkmal KLE 002 - Schloss Borghees. Das Bodendenkmal umschreibt die historische Grabenanlage, deren östliche Begrenzung im Gelände jedoch nicht mehr zu erkennen ist.

Die Scheune selbst liegt nicht im Schutzbereich des Bodendenkmals. Es wird gebeten, das Bodendenkmal, nachrichtlich in die Planunterlagen aufzunehmen.

Es ist damit zu rechnen, dass sich Teile der historischen Grabenanlage im Bereich der Scheune erhalten haben. Dazu gehören Mauerfundamente von Begrenzungsmauern, Grabenprofile und Grabenverfüllungen.

Zunächst ist festzustellen, dass jede Beeinträchtigung von durch Eintragung in die Denkmalliste umfassend geschützten Bodendenkmälern mit den denkmalrechtlichen Vorschriften nicht zu vereinbaren und insofern auszuschließen ist (§ 9 DSchG NW). Die Gemeinden haben die Sicherung dieser Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten (§ 11 DSchG NW). Sichern heißt, den vorhandenen Bestand ungestört zu erhalten.

Grundsätzlich gilt, dass im Rahmen der durchzuführenden Umweltprüfung die Auswirkungen der geplanten Änderungen auf das archäologische Kulturgut (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB) zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten sind (§ 2 Abs. 4 BauGB). Darüber hinaus sind die Belange des Denkmalschutzes und die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 und 5 BauGB) bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen.

Voraussetzung hierfür ist ebenfalls die Ermittlung und Bewertung der Betroffenheit dieser Belange im Rahmen der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials (§ 2 Abs. 3 BauGB).

Durch die geplante Änderung im Flächennutzungsplan ist beabsichtigt, Flächen für die Landwirtschaft in eine Sonderbaufläche „Kulturzentrum Schlösschen Borghees“ umzuwandeln. Diese Änderung berechtigt allerdings noch nicht dazu, konfliktträchtige Bereiche zu überplanen.

Die Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt weiterhin nach § 35 BauGB. Im Außenbereich sind Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben Belange des Denkmalschutzes betrifft (§ 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB).

Nach Vorliegen konkreter Pläne ist auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens das weitere Vorgehen abzustimmen. Je nach Umfang und Art der geplanten Maßnahme sind archäologische Untersuchungen im Vorfeld der Baugenehmigung zur Feststellung von Lage, Erhalt und damit der Denkmalqualität i.S.d. § 2 DSchG NRW der erhaltenen Relikte erforderlich. Dies schließt eine mögliche Erweiterung des bestehenden Schutzbereiches mit ein.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Die Aufnahme des Bodendenkmals ist durch die Verkleinerung des Planbereiches obsolet, da dieses nicht mehr überplant wird.

Zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wird für die Flächennutzungsplan-Änderung ein Umweltbericht erstellt. Hier werden die genannten Auswirkungen auf das archäologische Kulturgut sowie die Belange des Denkmalschutzes untersucht.

Die Beeinträchtigung von konkreten Vorhaben im Planbereich werden im Rahmen der Baugenehmigung erörtert.

#### **e) Bezirksregierung Düsseldorf, Schreiben vom 02.08.2017**

Die angefragte Sondergebietsdarstellung liege in einem Landschaftsschutzgebiet, welches per Verordnung der Bezirksregierung Düsseldorf u.a. vor einer weiteren Bebauung geschützt wird. Es werden daher vorsorglich Bedenken angemeldet. Weitere Verfahren sind mit der Bezirksregierung Düsseldorf Dezernat 51 frühzeitig abzustimmen.

Es sei zudem nicht ersichtlich, wie die Größe und Abgrenzung des Sondergebietes begründet wird. Die jetzt im Vorentwurf dargestellte, sehr großzügig bemessene Abgrenzung des SO würde theoretisch eine umfangreiche Erweiterung der Bebauung ermöglichen. Auch deshalb werden hier Bedenken geltend gemacht.

Die Unterlagen sind zur vertieften Beurteilung des Vorhabens im Übrigen z.Z. nicht geeignet, da u.a. der Umweltbericht noch fehlt.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Zur Schutzgebietsverordnung s. vorherige Stellungnahmen zu diesbezüglichen Bedenken der Bezirksregierung.

Die flächenhafte Darstellung des Sondergebietes wurde zugunsten einer Darstellung der notwendigen Gebäude- und Flächendarstellung reduziert. Somit sind auch bauliche Erweiterungen größtenteils ausgeschlossen. Ohnehin unterliegen bauliche Anlagen der Genehmigung gem. § 35 BauGB. Den Vorhaben dürfen öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wird für die Flächennutzungsplan-Änderung ein Umweltbericht erstellt.

#### **Zu 2)**

Derzeit steht noch der Umweltbericht zur Flächennutzungsplan-Änderung aus. Sobald dieser vorliegt, werden die Ergebnisse in die Entwurfsbegründung eingepflegt. Die Planzeichnung wird in der Legende um eine Erläuterung der umliegenden Flächen ergänzt. Die vollständigen Unterlagen werden Gegenstand der Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB und der landesplanerischen Anfrage nach § 34 Abs. 5 LPlG.

**Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :**

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

**Leitbild :**

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 5.

In Vertretung

Dr. Wachs  
Erster Beigeordneter

Anlagen:

Anlage 1 zu Vorlage 05-16 1604 Planzeichnung

Anlage 2 zu Vorlage 05-16 1604 Begründung

Anlage 3 zu Vorlage 05-16 1604 Immissionsgutachten Scheune

Anlage 4 zu Vorlage 05-16 1604 Immissionsgutachten Gastronomie

Anlage 5 zu Vorlage 05-16 1604 Stellungnahmen