

# Inhaltsverzeichnis

## 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 72 „Niederbuscher Weg“; Gemeinde Gangelt – Ortslage Stahe Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

<b>1</b>	<b>Person 1</b> .....	<b>1</b>
1.1	Mit Schreiben vom 18.12.2018.....	1
1.1.a	Abwägungserheblichkeit.....	1
1.1.b	Grad der Versiegelung .....	1
1.1.c	Bebauungsdichte und Art der baulichen Nutzung.....	2
1.1.d	Siedlungstätigkeit .....	4
1.1.e	Ortsbild .....	6
1.1.f	Schallausbreitung .....	6
1.1.g	Kompensation.....	7
1.1.h	Umweltprüfung .....	8
1.1.i	Einsichtnahme in die Planungsunterlagen.....	8
1.1.j	Planungsträger .....	9
1.1.k	Auskünfte .....	9
1.1.l	Haftung bei Schäden .....	10
1.1.m	Ratssitzung.....	10

**1. Änderung Bebauungsplan Nr. 72 „Niederbuscher Weg“; Gemeinde Gangelt – Ortslage Stahe**  
 Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<b>1 Person 1</b>		
<b>1.1 Mit Schreiben vom 18.12.2018</b>		
<b>1.1.a Abwägungserheblichkeit</b>		
	<p>Die Verwaltung weist darauf hin, dass der Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 die Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 8.1 ist. Hierdurch wird die Mindesthöhe der innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ zu errichtenden Lärmschutzmaßnahme von ehemals 2,7 m auf nunmehr 2,0 m reduziert. Vor diesem Hintergrund sind die von der „Person 1,“ vorgetragenen Belange, die sich nicht mit der Höhe der Lärmschutzmaßnahmen befassen, vorliegend als nicht abwägungsrelevant zu bewerten.</p> <p>Gleichwohl wird im nachfolgenden ausführlich auf die jeweils vorgetragenen Belange eingegangen.</p>	
<b>1.1.b Grad der Versiegelung</b>		
<p>ich lege Einspruch ein gegen die Bebauung von 70 bis 80 Prozent der im Bebauungsplan ausgewiesenen Fläche.</p>	<p>Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO liegt die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für ein Mischgebiet bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,</li> <li>• Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie</li> <li>• baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,</li> </ul> <p>bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

**1. Änderung Bebauungsplan Nr. 72 „Niederbuscher Weg“; Gemeinde Gangelt – Ortslage Stahe**  
**Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
	<p>bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Unter Einhaltung dieser Maßgaben ist regelmäßig davon auszugehen, dass der zu erwartende Grad der Versiegelung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gefährdet.</p> <p>Der bestehende Bebauungsplan Nr. 72 setzt demgegenüber eine GRZ von 0,6 fest, die durch die Grundflächen der o.g. Nebenanlagen lediglich bis zu einem Wert von 0,7 überschritten werden darf. Somit wird das per Gesetz maximal zulässige Maß der Versiegelung sogar unterschritten. Zudem bestehen im Umfeld von Stahe weitreichende und qualitativ hochwertige Freiflächen- und Naherholungspotentiale, die von der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 72 unberührt bleiben. Beispielsweise im Bereich der Rodebachaue.</p> <p>Aufgrund der vorgenannten Aspekte, ist nicht davon auszugehen, dass die im bestehenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum maximalen Grad der Versiegelung im Widerspruch zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen stehen. Darüber hinaus sind die vorgenannten Regelungen kein Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72.</p>	
<p><b>1.1.c    Bebauungsdichte und Art der baulichen Nutzung</b></p>		
<p>Es bedeutet eine enorme Belastung, dass unter anderem 12 Doppelhäuser - 72 Wohneinheiten, z. B. a vier Personen und somit ca. 288 Personen- direkt neben meinem Haus wohnen, sowie eine industrielle als auch gewerbliche Nutzung stattfindet.</p>	<p>Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, kann die Zahl der zu erwartenden Einzelhäuser oder Doppelhaushälften nicht abschließend bestimmt werden. Aufgrund des Zuschnittes der Erschließungsflächen und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 72 wird es jedoch als realistisch erachtet, dass ca. 12 Einzelhäuser oder Doppelhaushälften entstehen können. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5 des bestehenden Bebauungsplanes sind Je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig. Ein Wohngebäude wird definiert als ein Einzelhaus oder eine Doppelhaushälfte. Somit dürften in 12 Einzelhäusern oder Doppelhaushälften lediglich 24 Wohneinheiten entstehen. Der von der „Per-</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

**1. Änderung Bebauungsplan Nr. 72 „Niederbuscher Weg“; Gemeinde Gangelt – Ortslage Stahe**  
**Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
	<p>son 1“ angegebene Wert von 72 Wohneinheiten wird jedenfalls erheblich unterschritten.</p> <p>Darüber hinaus entspricht die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung der bereits bestehenden Mischnutzung des Umfelds, da der Bebauungsplan Nr. 72 „Niederbuscher Weg“ als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet festsetzt. Gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Industrielle Nutzungen oder gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen erheblich stören, sind somit weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig. Sollten gewerbliche Nutzungen angesiedelt werden, so wäre im jeweiligen Genehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die für das Plangebiet und dessen Umfeld relevanten Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden. Warum von der geplanten Nutzung eine enorme Belastung für die bestehenden Anwohner ausgehenden sollte ist somit nicht ersichtlich.</p> <p>Beispielsweise zu den von einem Wohngebiet hervorgerufenen Verkehren hat der hessische Verwaltungsgerichtshof Aussagen getroffen, die auf das vorliegende Vorhaben grundsätzlich übertragen werden können. Demnach kann bei der Ermittlung des planbedingten Mehrverkehrs, der von einem Wohngebiet erzeugt wird, davon ausgegangen werden, dass je Wohneinheit ca. 1,5 Fahrzeuge je Wohneinheit vorhanden sind und dass jedes Fahrzeug ca. 2,5-mal am Tag bewegt wird. Ferner sind ein motorisierter Besucherverkehr sowie ein Güterverkehr von insgesamt 2 Fahrten pro Wohneinheit am Tag in Ansatz zu bringen. Liegt der auf diese Weise ermittelte Mehrverkehr unter 200 Fahrzeugbewegungen am Tag, so ist von lediglich geringfügigen Beeinträchtigungen der Straßenanlieger auszu-</p>	

**1. Änderung Bebauungsplan Nr. 72 „Niederbuscher Weg“; Gemeinde Gangelt – Ortslage Stahe**  
**Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
	<p>gehen, die einen nicht abwägungsbeachtlichen Belang darstellen.<sup>1</sup></p> <p>Somit sind täglich 5,75 Fahrzeugbewegungen je Wohneinheit als plausibel zu erachten und es könnten, bei einer Obergrenze von täglich 200 Fahrzeugbewegungen, ca. 35 Wohneinheiten entstehen. Es ist nicht davon auszugehen, dass eine Zahl von 35 Wohneinheiten überschritten wird. Zwar wird vorliegend kein Wohngebiet geplant, jedoch spricht unter Berücksichtigung aller vorgenannten Aspekte vieles dafür, dass die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Immissionen sogar unterhalb der Schwelle zur Abwägungserheblichkeit liegen werden. Darüber hinaus sind die Regelungen zur Bebauungsdichte und der Art der baulichen Nutzung kein Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72.</p>	
<p><b>1.1.d Siedlungstätigkeit</b></p>		
<p>Es ist unverständlich, dass nach § 4 Abs. 1 BBodSchG schützenswerter Boden fast völlig vernichtet wird, mit der Begründung, dass es sich um eine kleine Fläche handelt. Alle kleinen Flächen summieren sich zu einem großen nicht tragbaren Ganzen.</p> <p>In der Gemeinde Gangelt herrscht eine rege Bautätigkeit an allen erdenklichen Stellen. Es soll eine bandmäßige Baubauung im Bebauungsgebiet stattfinden, was jedoch mein Haus Bundesstr. 113 - Schutzgut - minderwertig für Mieter und nicht mehr lebenswert macht. Mieter werden sich so kaum noch finden lassen.</p>	<p>Bei der getroffenen Aussage bezieht sich die „Person 1“ vermutlich auf den nachfolgenden Auszug aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 72: <i>„Aufgrund der geringen Größe der Fläche und der agrarstrukturell eingeschränkten Lage hat die Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, mit Schreiben vom 21.11.2016, Bedenken gegen die Inanspruchnahme des Plangebietes zurückgestellt.“</i> Somit handelt es sich bei diesen Ausführungen nicht um eine Abwägungsentscheidung der Gemeinde Gangelt, sondern um eine fachliche Einschätzung der zuständigen Fachbehörde.</p> <p>Zudem bieten sich die Flächen besonders für die geplante Nutzung an: Erstens befinden sich diese Flächen bereits in einem deutlichen Siedlungszusammenhang, da sie von drei Seiten durch Nutzungen mit einer wesentlichen, bodenrechtlichen Relevanz umgeben sind, welche sich im Osten, Süden</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

<sup>1</sup> Hess. VGH Urt. vom 17. August 2017 – 4 C 2760/16.N –

**1. Änderung Bebauungsplan Nr. 72 „Niederbuscher Weg“; Gemeinde Gangelt – Ortslage Stahe**  
**Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
	<p>und Westen durch bestehende, kleinteilige Wohnbebauung und Gewerbenutzungen ausgezeichnet. Nördlich befindet sich die B56, an der sich ebenfalls einzelne Wohnhäuser befinden. Zweitens befindet sich das geplante Baugebiet in der Nähe des Ortskernes von Stahe, sodass die bestehende Infrastruktur durch die Umsetzung der Planung gestärkt würde. Durch die Entwicklung der Fläche kann einer bandartigen Siedlungsentwicklung sowie dem Entstehen neuer Siedlungsansätze sogar entgegengewirkt werden, indem die innere Ortslage in städtebaulich geordneter Weise komplettiert wird.</p> <p>Ersichtliche Planungsalternativen wären demgegenüber weniger schlüssig in die bestehenden Siedlungsstrukturen eingebunden. Sie würden zu dem Entstehen neuer Siedlungsansätze führen oder Flächen betreffen, die gegenüber dem Plangebiet weniger vorbelastet sind. Sie würden somit zu erheblicheren Eingriffen in Natur und Landschaft führen und sind zur Umsetzung der Planungsziele weniger geeignet als das Plangebiet. Somit ist die Inanspruchnahme schutzwürdiger Böden aus Sicht der Gemeinde Gangelt vorliegend vertretbar.</p> <p>Entsprechende Abwägungsentscheidungen werden in allen Bauleitplanverfahren der Gemeinde Gangelt einzelfallbezogen sowie unter Berücksichtigung kumulativer Auswirkungen getroffen. Somit ist davon auszugehen, dass auch die gesamte Siedlungstätigkeit im Gemeindegebiet zu keinem „nicht tragbaren Ganzen“ führen wird.</p> <p>Warum benachbarte Siedlungstätigkeiten dazu führen sollten, dass sich Objekte nicht mehr vermieten lassen ist nicht ersichtlich. Dies würde bedeuten, dass jegliche Wohngebäude, die vollständig in das Siedlungsgefüge eingebunden sind, nicht mehr vermietet werden könnten. Dies ist offensichtlich nicht der Fall, wie zahlreiche Beispiele im Gemeindegebiet zweifelsfrei nachweisen.</p> <p>Darüber hinaus ist die allgemeine Inanspruchnahme des Plangebietes kein Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungs-</p>	

**1. Änderung Bebauungsplan Nr. 72 „Niederbuscher Weg“; Gemeinde Gangelt – Ortslage Stahe**  
**Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
	planes Nr. 72.	
<b>1.1.e Ortsbild</b>		
<p>Die der Berliner Mauer ähnlichen Planung des Lärmschutzes verstärkt die Abschreckung der Mieter! Das Ortsbild wird völlig verändert, die Natur und Landschaft werden unharmonisch und die Lebensqualität geht völlig verloren.</p>	<p>Der bestehende Bebauungsplan setzt fest, dass am nördlichen Rand seines räumlichen Geltungsbereiches eine 2,7 m hohe Lärmschutzmaßnahme zu errichten ist. Die Ausgestaltung dieser Maßnahme bleibt der nachgelagerten Genehmigungsebene überlassen. Eine „Berliner Mauer ähnliche Planung“ wird insofern nicht begründet.</p> <p>Nahezu jede planerische Entscheidung wird zu einer Veränderung des Ortsbildes führen. Allerdings sind Veränderungen nicht automatisch mit Verschlechterungen gleichzusetzen. Vielmehr führt die Planung auch zu positiven Effekten auf das Ortsbild, da die geplante Nutzung eine Lücke im bestehenden Siedlungsgefüge schließen wird.</p> <p>Warum die Lebensqualität alleine durch ein benachbartes Baugebiet beeinträchtigt werden oder gar völlig verloren gehen sollte ist aus Sicht der Gemeinde Gangelt nicht nachvollziehbar. Tatsächlich kann eine Nachverdichtung der Ortslage sogar zum Erhalt der bestehenden Infrastruktur und damit gerade zur Lebensqualität beitragen.</p> <p>Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 wird die Höhe der geplanten Lärmschutzmaßnahme von 2,7 m auf 2,0 m reduziert. Dies wird zu einer Reduzierung der Auswirkungen auf das Ortsbild führen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>
<b>1.1.f Schallausbreitung</b>		
<p>Der Lärm wird von dem geplanten Baugebiet abgehalten, aber bei mir verstärkt; im Anhang befindet sich eine Kopie von einem solchen Fall.</p>	<p>Die Ausbreitung von Schallwellen ist Einzelfallbezogen, z.B. unter Berücksichtigung der jeweiligen Topografie, Abschirmung und Emissionsquellen zu betrachten. Zudem betrifft das von der „Person 1“ bezeichnete Beispiel eine nicht fertig gestellte Lärmschutzwand. Bereits aus diesem Grund kann es</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

**1. Änderung Bebauungsplan Nr. 72 „Niederbuscher Weg“; Gemeinde Gangelt – Ortslage Stahe**  
**Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
	<p>nicht auf die verfahrensgegenständliche Planung übertragen werden.</p> <p>Gemäß der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung<sup>2</sup> ist die geplante Lärmschutzmaßnahme geeignet, um eine Überschreitung der relevanten Immissionsrichtwerte zu verhindern. Konkrete Hinweise oder Anhaltspunkte, nach denen die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung anzuzweifeln wären, liegen nicht vor und werden von der „Person 1“ auch nicht vorgetragen.</p>	
<p><b>1.1.g Kompensation</b></p>		
<p>Ein Ausgleich für den völligen Funktionsverlust des Bodens und des Lebensraums-16.251 Ökopunkte anderenorts (Gemarkung Gangelt, Flur 45, Flurstück 33)- ersetzt meinen Wertverlust nicht!!!</p>	<p>Unter Berücksichtigung der unter Nr. 1.1.a bis 1.1.f aufgeführten Aspekte ist ein erheblicher, planbedingter Wertverlust nicht erkennbar. Insofern wird ein diesbezüglicher Ersatz nicht begründet.</p> <p>Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 wurde eine Umweltprüfung erstellt und in einem Umweltbericht zusammengefasst. Darüber hinaus wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt, in dem ein ökologisches Defizit in Höhe von 16.251 Ökopunkten ermittelt wurde. Diesem Eingriff wurden 16.251 Ökopunkte aus bereits durchgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Gemeindegebietes Gangelt, Gemarkung Gangelt (4557), Flur 45, Flurstück 33 zugeordnet. Die Regelung externer Kompensationsmaßnahmen ist nicht zu beanstanden. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB können Darstellungen und Festsetzungen zum Ausgleich auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

<sup>2</sup> Büro für Schallschutz, Umweltmessungen, Umweltkonzepte Michael Mück: Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr im Rahmen eines Bebauungsplanes Nr. 72 „Niederbuscher Weg“. Herzogenrath, 26.03.2018

**1. Änderung Bebauungsplan Nr. 72 „Niederbuscher Weg“; Gemeinde Gangelt – Ortslage Stahe**  
**Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<b>1.1.h Umweltprüfung</b>		
Eine ordnungsgemäße Umweltprüfung wäre angebracht.	Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 ist eine Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 8.1, sodass die Mindesthöhe der innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ zu errichtenden Lärmschutzmaßnahme von ehemals 2,7 m auf nunmehr 2,0 m reduziert wird. Der durch die geänderte Festsetzung begründete Grundzug der Planung, nämlich die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, wird durch die Änderung nicht berührt, weshalb die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden soll. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren unter anderem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
<b>1.1.i Einsichtnahme in die Planungsunterlagen</b>		
Außerdem ist es nicht korrekt, mir keinen Einblick in den Bebauungsplan zu gewähren, ergo keine exakten Baupläne für die Nebenfläche meines Hauses, Bundesstr. 113 offenzulegen und mir den Bauherrn Herr Schlun nicht offiziell zu nennen. Herr Mevissen sagte mir, ich würde nichts erfahren, nur, wenn ich mit einem Anwalt käme und beim Bauamt liege auch nichts vor, das gehe alles nur über den Architekten, auch die Abnahme.	Die Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 72 sowie dessen 1. Änderung können von der „Person 1“ – wie auch von jedem anderen interessierten Bürger – während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus sowie jederzeit auf der Internetseite der Gemeinde Gangelt eingesehen werden. Eine Aussage, dass eine Einsichtnahme nur in Begleitung eines Anwalts gewährt wird, wurde von Seiten der Verwaltung nicht getroffen.  Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt sind „exakte Baupläne“ für einzelne Grundstücke jedoch kein Gegenstand der o.g. Verfahren. Diese sind von den späteren Grundstückseigentümern zu erstellen und in gesonderten Baugenehmigungsverfahren zu bearbeiten.  Zudem ist auch der Vorhabenträger der Bauleitplanverfahren nicht mit den späteren Antragsstellern für einzelne Baugenehmigungen gleichzusetzen. Der Vorhabenträger der Bauleit-	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**1. Änderung Bebauungsplan Nr. 72 „Niederbuscher Weg“; Gemeinde Gangelt – Ortslage Stahe**  
**Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
	<p>planverfahren wurde von Seiten der Gemeinde Gangelt zur Herstellung der Erschließungsanlagen verpflichtet. Eine Verpflichtung zur Errichtung einzelner Gebäude besteht nicht. Es steht dem Vorhabenträger damit frei, die unbebauten Grundstücke an jeweilige Interessenten zu veräußern und er ist nicht automatisch als „Bauherr“ zu betrachten.</p>	
<p><b>1.1.j Planungsträger</b></p>		
<p>Ich finde diese Machenschaften merkwürdig, sowie bereits die Entwicklung vom Ackerland zum Bauland durch die Gemeinde - EGG dem der Erwerber der Grundstücke beiwohnt.</p>	<p>Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Mit dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 wurde den ortsteilspezifischen Bedarfen nach Bauland entsprochen, sodass ein Planungserfordernis gegeben war.</p> <p>Zur Absicherung der Erschließung wurde ein Erschließungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Gangelt geschlossen. In diesem wurden die in der Gemeinde Gangelt üblichen Regelungen und Verpflichtungen verbindlich vereinbart. Eine von anderen Vorhabenträgern abweichende Behandlung ist nicht ersichtlich.</p> <p>Die Entwicklungsgesellschaft der Gemeinde Gangelt war weder an dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 noch an dem Verfahren zu dessen 1. Änderung beteiligt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>
<p><b>1.1.k Auskünfte</b></p>		
<p>Ich verlange offizielle Auskünfte und persönliche Antworten und nicht solche bereits erhaltene Aussagen wie: "Dann hätten Sie am schwarzen Brett wöchentlich selbst gucken müssen was wir veröffentlichen."</p>	<p>Die Aussage "Dann hätten Sie am schwarzen Brett wöchentlich selbst gucken müssen was wir veröffentlichen." wurde von Seiten der Verwaltung nicht getroffen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

**1. Änderung Bebauungsplan Nr. 72 „Niederbuscher Weg“; Gemeinde Gangelt – Ortslage Stahe**  
**Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<b>1.1.l Haftung bei Schäden</b>		
<p>Ich weise außerdem nochmals darauf hin, dass das Baugebiet in einigen Jahren eine Flurhöhe von drei Metern aufweist; sollten an meinem Haus eventuelle Schäden durch die Bebauung entstehen, mache ich die Gemeinde dafür verantwortlich.</p>	<p>Nach den der Unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg vorliegenden Unterlagen kann der Grundwasserhöchststand (1988) im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bis ca. 3,0 m unter Flur ansteigen. Hierbei handelt es sich um eine Auswirkung der noch laufenden Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus, nicht jedoch um eine planbedingte Auswirkung des Bebauungsplanes Nr. 72 oder dessen 1. Änderung.</p> <p>Sollten Schäden am Eigentum der „Person 1“ auftreten, so wäre die Schuldfrage und Haftung einzelfallbezogen zu bewerten und zu regeln.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<b>1.1.m Ratssitzung</b>		
<p>Bitte teilen Sie mir die zur Bebauung bezügliche öffentliche Gemeinderatsitzung zeitig mit Datum und Zeitpunkt mit.</p> <p>Ich behalte mir vor, Ergänzungen beizubringen.</p>	<p>Sitzungstermine der Gemeinde Gangelt können von der „Person 1“ – wie auch von jedem anderen interessierten Bürger – während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus sowie jederzeit auf der Internetseite der Gemeinde Gangelt eingesehen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>