

# **ABWÄGUNG ZUR ÖFFENTLICHKEIT**

zur 63. Flächennutzungsplanänderung

„Auf dem Esel“



Gemeinde Gangelt – Ortslagen Langbroich und Harzelt

## **IMPRESSUM**

November 2020

Beschlussfassung zum Feststellungsbeschluss

Auftraggeber:

**Entwicklungsgesellschaft Gangelt**

Burgstraße 10

52538 Gangelt

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Schütt', with a long horizontal stroke extending to the right.

i.A. M.Sc. Sebastian Schütt

Projektnummer: 17-076

## INHALT

<b>1</b>	<b>ÖFFENTLICHKEIT 1</b> .....	<b>1</b>
1.1	Mit Schreiben vom 11.05.2020.....	1
1.1.1	Grünflächen und Pflanzmaßnahmen.....	1
1.2	Mit Schreiben vom 16.06.2020.....	2
1.2.1	Stadtentwicklungskonzept.....	2
1.2.2	Stadtentwicklungskonzept.....	2
1.2.3	Verkehr.....	3
1.2.4	Kindergarten.....	3
1.2.5	Lärmschutz.....	4
1.2.6	Grünflächen und Pflanzmaßnahmen.....	4
1.2.7	Allgemeine Aussagen zur örtlichen Entwicklung.....	5
<b>2</b>	<b>ÖFFENTLICHKEIT 2</b> .....	<b>6</b>
2.1	Mit Schreiben vom 06.10.2020.....	6
2.1.1	Flächennutzungsplanänderung.....	6
<b>3</b>	<b>ÖFFENTLICHKEIT 3</b> .....	<b>12</b>
3.1	Mit Schreiben vom 08.10.2020.....	12
3.1.1	Grundstücksgrößen.....	12

## LEGENDE

Frühzeitige Beteiligung, **Offenlage**, Erneute Offenlage, *Textliche Festsetzungen und Hinweise*

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<b>1 ÖFFENTLICHKEIT 1</b>		
<b>1.1 Mit Schreiben vom 11.05.2020</b>		
<b>1.1.1 Grünflächen und Pflanzmaßnahmen</b>		
<p>„Wenn nicht jetzt, wann dann?“ lautet ein Titel von Harald Lesch vom Klaus Kamphausen Verlag.</p> <p>Diese Frage gebe ich an sie als Verantwortungsträger und Entscheidungsträger weiter, weil ich mir die veröffentlichten Gestaltungspläne / Bebauungspläne für die morgige Ratssitzung, Dienstag den 12.05.2020, angeschaut habe.</p> <p>In allen Gestaltungsplänen habe ich nur sehr wenige Grünflächen gesehen. Vielleicht habe ich was übersehen, aber nicht einen einzigen Baum konnte ich finden. Nur Pflanzstreifen für die Grundstückseigentümer, was jeder dann eigenverantwortlich machen soll ...</p> <p>Ein Beispiel: Gelindchen III - 190 Baustellen und 3 vermutlich große Mehrfamilienhäusern mit einem hohen Grad an Bodenversiegelung steht lediglich ein vermutlich begrünter Spielplatz und eine dezentrale Begrünung der Grundstücke gegenüber.</p> <p>Neben dem eher städtischen Charakter findet man keine Bäume, keine Sitzgelegenheiten und keine ausreichenden Orte für das soziale Leben...</p> <p>Und davon gab es und gibt es viele Bebauungspläne in der Gemeinde.</p> <p>Deshalb meine generellen Bitten für alle anstehenden Bebauungspläne: Eine hohe Anzahl von Bäumen innerhalb der versiegelten Flächen anpflanzen, die in Erfüllung beim Maßnahmenträger liegen müssen.</p>	<p>Die Regelung von Baum-, Bank- oder Tischstandorten, der Grundflächenzahl oder zum Ausschluss von Steingärten sind kein Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung. Die Darstellung von „Grünflächen“ ist auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung grundsätzlich möglich. Sinnvoll ist diese Darstellung aus Sicht der Gemeinde jedoch nur dann, wenn die Grünflächen eine Größe erreichen, die der Darstellungsschärfe des Flächennutzungsplanes entspricht. Entsprechend große Grünflächen sind vorliegend nicht geplant.</p> <p>Zugleich würden entsprechende Darstellungen die Gestaltungsmöglichkeiten bei der Aufstellung des nachgelagerten Bebauungsplanes erheblich einschränken und stünden damit im Konflikt zu dem bei der Planung berücksichtigten Grundsatz der planerischen Zurückhaltung. Im Übrigen könnten „Grünflächen“ auch aus den vorliegend dargestellten „Wohnbauflächen“ entwickelt werden.</p> <p>Aus den vorgenannten Gründen werden entsprechende Planungsentscheidungen auf die nachgelagerte Bebauungsplanebene abgeschichtet.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>Zentrale Begrünung (vom Maßnahmenträger) der umlaufenden Begrünung der Grundstücke.</p> <p>Pro 40-50 Grundstücke mindestens eine Aufenthaltsgelegenheit in Form von einem Tisch und zwei Bänken oder entsprechend ausgestatteten Spielplätzen.</p> <p>Und in den textlichen Festsetzungen das Verbot von Steingärten bzw. eine möglichst niedrige und zumutbare Grundflächenzahl (GRZ).</p> <p>Und weiter lautet der Titel von Harald Lesch: „Handeln für eine Welt, in der wir leben wollen.“</p> <p>In diesem Sinne mit der Bitte um Stellungnahme.</p>		
<p><b>1.2 Mit Schreiben vom 16.06.2020</b></p>		
<p><b>1.2.1 Stadtentwicklungskonzept</b></p>		
<p>ergänzend zu meiner 1. Eingabe vom 12.05.2020 zu der mir schriftlich zugesagt wurde, dass sie als Eingabe für die Offenlegung der Pläne ab dem 8.06 gezählt wird, möchte ich Folgendes anbringen:</p>	<p>In Abstimmung mit dem Eingaber handelt es sich bei der Stellungnahme vom 12.05.2020 um eine Stellungnahme zu allen ab dem 08.06.2020 bereits laufenden Bauleitplanverfahren der Gemeinde Gangelt. Da es sich bei der vorliegenden Stellungnahme um eine Ergänzung der vorherigen handelt, wird diese gleichermaßen behandelt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>1.2.2 Stadtentwicklungskonzept</b></p>		
<p>Generell fehlt für den Ortsteil Birgden ein durchdachtes Dorf- bzw. Stadtentwicklungskonzept:</p>	<p>Die städtebauliche Entwicklung der Ortslage Birgden ist kein Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<b>1.2.3 Verkehr</b>		
<p>Verkehrsentlastung: dass die Neubaugebiete in Birgden - insbesondere jetzt auch Gelindchen III - ausschließlich in westlicher Richtung wachsen hängt wohl zum größten Teil mit der Bereitschaft der Verkäufer der Ackerflächen zusammen und weniger mit einem absichtlichen Handeln nur im Westen. Dass diese vielen Neubaugebiete aber nicht vernünftig angebunden sind ist auf eine fehlende Verkehrsplanung zurückzuführen.</p> <p>Beispiel Gangelt: Hier wurde vor kurzem die tolle Umgehung für den Verkehr freigegeben. Die Baugebiete wachsen zudem harmonisch um den Ortskern herum.</p>	<p>Die verkehrliche Entwicklung der Ortslagen Birgden und Gangelt ist kein Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<b>1.2.4 Kindergarten</b>		
<p>Verkehrsanbindung: dass Kindergärten mitten im Baugebiet platziert werden ist auch nicht kritisch, sondern eher passend. Wenn diese aber ebenfalls nicht richtig angebunden werden und zudem noch ein großer Spielplatz sowie ein angrenzendes Gewerbegebiet mit LKW-Verkehr, Omnibusbetrieb und Stahlbaufirma keine Würdigung findet, dann ist dies fahrlässig und bei einem Unfallereignis vorzuwerfen. Sollte im neuen Baugebiet Gelindchen III ein Kindergarten angedacht sein, ist hierfür Sorge zu tragen.</p> <p>Beispiel Gangelt: Der neue Montessori-Kindergarten ist optimal für alle Beteiligten angebunden.</p>	<p>Die Entwicklung von Kindergärten in den Ortslagen Birgden und Gangelt und deren verkehrliche Anbindung sind kein Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Pläne zur Entwicklung eines Kindergartens im räumlichen Geltungsbereich der 63. Flächennutzungsplanänderung liegen nicht vor.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<b>1.2.5 Lärmschutz</b>		
<p>Lärmschutz:</p> <p>Dass eine Verbindungsstraße auf eine Grundschule geführt wird, wo Tempo 30 vorgeschrieben ist, wirkt zwar kopflos, aber wäre noch hinnehmbar. Dass aber dann entlang dieser Straße ein einseitiger, hässlicher, grauer Betonzaun gesetzt wird, um ein Baugebiet vor Lärm zu schützen und die Anwohner der Bestandsbauten nicht, riecht nach Willkür. Sollten im neuen Baugebiet Gelindchen III Lärmschutzmaßnahmen nötig sein, sollten ausreichende Messungen im Vorfeld gemacht werden und/ oder Ersatzmaßnahmen durchdacht werden. Betonzäune sind Notlösungen und sollten dann vernünftig gestaltet werden.</p> <p>Beispiel Gangelt:</p> <p>Hier gibt es nach meinem Wissen keinen Betonzaun als Lärmschutz.</p>	<p>Die Anordnung von Lärmschutzmaßnahmen in den Ortslagen Birgden und Gangelt ist kein Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Ferner liegen keine Hinweise für die Annahme vor, dass die Umsetzung des vorliegenden Planvorhabens ein Erfordernis für Maßnahmen gegen Verkehrsimmissionen begründet.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
<b>1.2.6 Grünflächen und Pflanzmaßnahmen</b>		
<p>Begrünung:</p> <p>In Birgden ist an der Abfahrt B 56 n ein Kreisverkehr entstanden – nicht begrünt. (Einen Hinweis hierzu hat der Kreis von mir erhalten – Herr Dismon hat eine Zusage für die Bepflanzung gegeben)</p> <p>Im Gelindchen I gab es Probleme mit Parken auf dem Grünstreifen – Hunderte Kunststoffpöller wurden angebracht, keine Begrünung</p> <p>Auf dem bereits erwähnten Verbindungsweg mit Betonzaun der auf die Grundschule führt, sollte eine kleine Hecke zwischen Fußgängerweg und Straße entstehen – keine Begrünung.</p> <p>Auf der anderen Seite Richtung Feld bzw. dann Gelindchen III stehen spärlich Bäume – alle 50 m, in 10 m Abstand wäre problemlos möglich.</p>	<p>Planungsentscheidungen zu Grünflächen und Pflanzmaßnahmen auf die nachgelagerte Bebauungsplanebene abgeschichtet (vgl. Nr. 1.1.1).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>Beispiel Gangelt:</p> <p>Alle neu entstandenen Kreisverkehre wurden vorbildlich unmittelbar nach Errichtung begrünt. An der Straße stehen viele Bäume und Sträucher</p>		
<p><b>1.2.7 Allgemeine Aussagen zur örtlichen Entwicklung</b></p>		
<p>Abschließend:</p> <p>Mir fehlt die städteplanerische Gleichbehandlung der OT Gangelt und Birgden. Während Gangelt nach einem großen Plan zu wachsen scheint, wird in Birgden offensichtlich ohne Weitblick gehandelt.</p> <p>Unabhängig vom Ortsteil: Saubere Anbindung von Nahversorgung und Kindergärten in den Baugebieten. Birgdens neuer Kindergarten Am Heggeströper bzw. das angrenzende Gewerbegebiet braucht eine direkte Zufahrt zur entstehenden bzw. zur Zeit beklagten EK 13.</p> <p>Die jetzt eröffnete Ortsumgehung in Gangelt ist eine Wohltat für die Anwohner auf der Sittarder Straße. In Birgden kann man auf der Geilenkirchener, der Bahnhofstraße und der Gaterstraße hiervon nur träumen. Bei einer CDU Veranstaltung im Schützenheim in der Vergangenheit wurde ich leider zu diesem Hinweis niedergemacht, als hätte ich was Verbotenes ausgesprochen. Sinnvoll wäre eine Umfahrung komplett um Birgden (siehe Skizze im Anhang). So wäre Birgden vor einem Verkehrsinfarkt bewahrt und das neue Baugebiet Gelindchen III optimal angebunden.</p> <p>Mir ist die Heimat, in der ich heute, morgen und übermorgen lebe, sehr wichtig.</p> <p>In diesem Sinne mit der Bitte um Stellungnahme.</p>	<p>Eine Berücksichtigung der vorgetragenen Belange ist kein Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p><b>2 ÖFFENTLICHKEIT 2</b></p>		
<p><b>2.1 Mit Schreiben vom 06.10.2020</b></p>		
<p><b>2.1.1 Flächennutzungsplanänderung</b></p>		
<p>wir sind Eigentümer des Hauses [REDACTED] und melden hiermit zur geplanten Flächennutzungsplanänderung Nr. 63 in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 80 „Auf dem Esel“ im Rahmen der Offenlegung fristgerecht unsere Bedenken an.</p> <p>Der bisherige Flächennutzungsplan sieht eine mögliche Entwicklung unseres Grundstückes zu Wohnbauzwecken vor. Eine bauliche Nutzung unseres Grundstückes im hinteren Bereich möchten wir auch weiterhin möglich halten. Die bisher planungsrechtlich vorgesehene</p>	<p>Die einleitenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist korrekt, dass eine bauliche Nutzung von Flächen, die von Überschwemmungsgebieten erfasst werden, grundsätzlich möglich ist. Ebenso befürwortet die Gemeinde Gangelt grundsätzlich die bauliche Entwicklung im Wege der Nachverdichtung.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>(wohn-)bauliche Nutzung stellt eine sinnvolle Abrundung des Ortes an dieser Stelle dar und trägt zur Verdichtung der Ortschaften bei. Bauvorhaben in Überschwemmungsgebieten sind zwar grundsätzlich verboten, doch gibt es planerische Möglichkeiten laut Haushaltswassergesetz und Landeswassergesetz NRW diese dennoch zu verwirklichen. Daher bitten wir um Prüfung der fortgesetzten Ausweisung der Flächen - ganz oder teilweise im Bereich unseres Grundstückes - auch vor dem Hintergrund des bestehenden Wohnraumbedarfes im Gemeindegebiet.</p> <p>Die Begründung zur geplanten Flächennutzungsplanänderung Nr. 63 wirft einige Fragen auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zu 1.1 Abschnitt fünf der Einleitung: Hier wird angegeben, dass der Flächennutzungsplan einen Teil der Flächen für das Vorhaben Nr. 80 als „Flächen für die Landwirtschaft“ darstellt. Faktisch ist auch nur für diesen Teil der Fläche eine Ausgleichsfläche notwendig. Wozu sollen dann wertvolle Reserven unnötig getauscht werden. Die Bezirksregierung tauscht in der Regel 1: 1. Die Bevorratung von Bauland ("Gemischte Bauflächen") dürfte im Interesse der Gemeinde Gangelt und ihrer Bürger liegen.</li> </ul> <p>Weiterhin wird angegeben, dass die geplante Fläche „aufgrund ihrer Größe und ihrer Lage darüber hinaus nicht als Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne des § 34 BauGB</p>	<p>Jedoch erfolgt die verfahrensgegenständliche Darstellung von „Flächen für die Landwirtschaft“ nicht zur expliziten Vermeidung einer baulichen Entwicklung auf den vom Eingeber bezeichneten Flächen, sondern unter Abwägung mit anderen Standortalternativen.</p> <p>Die geplanten Darstellungen erfolgten in enger Abstimmung mit Der Bezirksregierung Köln. In diesen Abstimmungen wurde von Seiten der Bezirksregierung darauf verwiesen, dass ein Flächentausch gemäß dem Ziel 6.1-1 LEP NRW gleichwertig erfolgen muss. Die umfasst gemäß den Abstimmungen nicht ausschließlich die quantitative, sondern auch die qualitative Wertigkeit.</p> <p>Bei den vorliegenden Tauschflächen, die im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt werden, handelt es sich jeweils um vergleichsweise kleinteilige Flächen „in zweiter Reihe“. Dies ist im Rahmen des Flächentauschs als geringe, qualitative Wertigkeit einzuordnen. Um dennoch einen Flächentausch zu ermöglichen, mussten Bauflächen in quantitativ größerem Umfang aufgehoben als neu dargestellt werden.</p> <p>Der Eingeber bezieht sich offensichtlich auf den nachfolgenden Auszug aus der Begründung: <i>„Gemäß dem bestehenden Planungsrecht ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht möglich, da der Flächennutzungsplan einen</i></p>	

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>anzusehen ist. Dies trifft aber unseres Erachtens nach auf die Ausgleichsfläche Nr. 3 zu.</p> <p>Warum soll ein Neubaugebiet am Dorfrand entstehen, obwohl hier eigentlich eine Verdichtung der Ortsteile Harzelt und Langbroich vorangetrieben werden könnte?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zu 1.2 Planungsziel:</li> </ul>	<p><i>Teil der Flächen als „Flächen für die Landwirtschaft“ darstellt. Ein Bebauungsplan besteht für die Fläche nicht. Aufgrund ihrer Größe und ihrer Lage ist die Fläche darüber hinaus nicht als Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne des § 34 BauGB anzusehen.“</i></p> <p>Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich wiederum um das geplante Baugebiet. Insofern bezieht sich die Aussage ausschließlich auf der Fläche 1.</p> <p>Eine Verdichtung der Ortslagen sowie der Flächen 2 bis 4 – z.B. durch eine Schließung von Baulücken – wird durch die vorliegende Planung nicht in Frage gestellt, da die Bauflächen entlang der Erschließungsstraßen von der Planung nicht berührt werden. Zugleich würde es sich bei einer Erschließung „in zweiter Reihe“ um keine typische Nachverdichtung handeln.</p> <p>Ferner ist darauf hinzuweisen, dass die Baulandpotenziale im Bereich der Flächen 2 bis 4 langfristig nicht genutzt wurden. Diese Bevorratung von Bauflächen steht sogar im unmittelbaren Konflikt mit einer Nachverdichtung. Demgegenüber besteht bei dem geplanten Vorhaben eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass alle Baugrundstücke zeitnah bebaut werden.</p> <p>Zum Feststellungs- bzw. Satzungsbeschluss wurde ein Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde Gangelt und dem Vorhabenträger geschlossen. In diesem verpflichtet sich der Vorhabenträger dazu, die Baugrundstücke mit einer Bauverpflichtung zu verkaufen. Hierdurch kann einer Bevorratung aktiv entgegengewirkt werden.</p> <p>Bei Baulücken handelt es sich um einzelne Grundstücke, die gemäß § 34 BauGB dem Innenbereich zuzuordnen sind und anhand der Prägung durch den angrenzenden Bebauungszusammenhang bebaut</p>	

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>„Wesentliche Planungsziele bestehen in der Erstellung eines städtebaulich geordneten Ortsbildes sowie eines harmonischen Übergangs zu bestehenden Siedlungsstrukturen.“</p> <p>Was steht hier im Vordergrund, ein städtebaulich geordnetes Ortsbild von Stichstraßen und Sackgassen am Ortsrand oder harmonische Eingliederung in bestehende Strukturen, um Lücken zu schließen?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zu 1.3 Beschreibung des Baugebietes: Durch die Geltungsbereiche 2-4 sollen die erforderlichen Tauschflächen bereitgestellt werden. Wie bereits erwähnt wird dies bezweifelt. Ein Teil der Fläche des Geltungsbereiches 1 ist heute bereits als Mischgebiet im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Warum soll hier mehr Fläche getauscht werden als nötig? Wo ist die Begründung hierzu?</li> <li>• Zu 2.1 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen, Regionalplan: Der Bebauungsplan Nr. 80 steht den Zielen des Regionalplans für u.a. die Gemeinde Gangelt nicht entgegen. Dennoch wird den Tauschflächen eine höhere Bedeutung für die Landschaft zugesprochen als der Geltungsbereich 1. Wieso ist das so? Alle Geltungsbereiche sind "überwiegend unbebaut und unterliegen einer landwirtschaftlichen Nutzung in Form von Dauergrünland oder Ackerflächen." (siehe 1.3 Abs. 4)</li> <li>• Zu 2.2 Flächennutzungsplan: „Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Gangelt stellt die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches 1 als "Flächen für die Landwirtschaft dar". Dies trifft nur teilweise zu, da ca. 50%</li> </ul>	<p>werden können. Bei der Bewertung, ob und inwiefern diese Flächen bebaut werden können, ist deren Darstellung im Flächennutzungsplan unerheblich. Insofern bleibt die Möglichkeit, der vom Eingeber bezeichneten „Eingliederung“, von der vorliegenden Planung unberührt.</p> <p>Wie bereits erwähnt, wurden die Tauschflächen so gewählt, dass ein qualitativ gleichwertiger Tausch ermöglicht wird.</p> <p>An welcher Stelle der Planunterlagen den Flächen 2 bis 4 eine höhere Bedeutung für das Landschaftsbild zugesprochen wird als der Fläche 1 ist nicht ersichtlich und wird vom Eingeber auch nicht näher erläutert. Vielmehr wurde die Fläche 1 gewählt, da sie sich unter Abwägung mit anderen Planungsmöglichkeiten am besten für die Umsetzung des geplanten Vorhabens eignet. Eine Ausführliche Zusammenfassung dieser Abwägung erfolgt im Kapitel 2.5 „Anderweitige Planungsmöglichkeiten“ des Umweltberichts.</p> <p>Bei der Aussage unter 2.2 handelt es sich um eine redaktionelle Unstimmigkeit, die zum Feststellungsbeschluss entsprechend korrigiert wurde.</p>	

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>bereits als „Gemischte Bauflächen“ im Flächennutzungsplan dargestellt sind.</p> <p>Wie weiterhin in Absatz 2 beschrieben, umfasst der Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung im vorliegenden Fall eine größere Fläche als der Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans. Zum einen überlappen diese Flächen noch nicht einmal genau, zum anderen ist die Fläche die für die evtl. zu einem späteren Zeitpunkt für die Erweiterung des Baugebietes vorgesehen ist, bereits durch Gebäude geprägt. Hierbei handelt es sich um einen Betrieb auf Industrie-/Gewerbeflächen (Flur 003, Flurstück 176). Wie soll bereits industriell erschlossene Fläche später einmal in ein reines Wohngebiet gewandelt werden? Inwiefern ist also das bereits vorhandene Gebäude im Geltungsbereich 1 planungsrechtlich zulässig?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zu 2.4 Naturschutzfachliche Schutzgebiete: „Eine räumliche Überlagerung besteht demnach für alle vier Flächen ausschließlich durch den Verbundkorridor VB-K-4901-002 "Ortsrandlagen entlang des Saeffeler Baches und der Selfkantbahnlinie".</li> </ul>	<p>Flächennutzungspläne bereiten die bauliche Entwicklung innerhalb des Gemeindegebietes lediglich vor und zeichnen sich durch ihre parzellenunscharfe Darstellung aus. Demzufolge kann es durchaus sinnvoll sein, auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht die exakte Abgrenzung des Bebauungsplanes zu übernehmen. Der Flächennutzungsplan muss nicht nur in Kombination mit dem Bebauungsplan funktionieren, sondern auch einen in sich schlüssigen Plan ergeben.</p> <p>Bei dem Gebäude auf dem Flurstück 176 handelt es sich um keine industrielle Nutzung, sondern einen kleinen Gewerbebetrieb, der bereits heute an Wohnnutzungen angrenzt. Zudem lassen sich aus der Darstellung von Wohnbauflächen auf der Ebene des Bebauungsplans nicht nur reine Wohngebiete, sondern auch allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete sowie besondere Wohngebiete entwickeln.</p> <p>Ergänzend dazu zeigt der Flächennutzungsplan die gewünschte geplante gemeindliche Entwicklung über einen längeren Zeitraum auf. Somit kann die Umsetzung der Erweiterung des Baugebietes ggf. erst zu einem deutlich späteren Zeitpunkt erfolgen. Inwiefern der Betrieb zu dem Zeitpunkt noch besteht, ist nicht abzusehen. Insofern sind keine Konflikte bezüglich der Darstellungen ersichtlich.</p> <p>Es ist korrekt, dass eine Unterscheidung der Flächen, allein unter Berücksichtigung des bezeichneten Verbundkorridors, nicht ohne Weiteres möglich ist. Wie bereits erwähnt, wurde die Fläche 1 jedoch gewählt, da sie sich unter Abwägung mit anderen Planungsmöglichkeiten am besten für die Umsetzung des geplanten Vorhabens eignet. Eine Ausführliche Zusammenfassung dieser Abwägung erfolgt im Kapitel 2.5 „Anderweitige Planungsmöglichkeiten“ des Umweltberichts.</p>	

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>Alle Geltungsbereiche gehören zu diesem Grüngürtel entlang der Ortsrandlage. Eine Unterscheidung fällt schwer, da die Nutzung und Prägung der Landschaft gleichermaßen ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zu 2.5 Absatz 3 Wasserrechtliche Schutzgebiete: Zu eventuellen Einwänden gegen ein Baugebiet im Bereich des Geltungsbereiches 3 halten wir fest: Ein pauschales Bauverbot besteht nicht in der gesamten Ortslage Langbroich/Harzelt trotz einer Ausweisung als Trinkwasserschutzgebiet bzw. LWG NRW.</li> <li>Zu 6 Plandaten: Die angegebenen Daten stimmen nicht mit den tatsächlichen Daten im Flächennutzungsplan überein. Wie bereits erwähnt ist ein Teil des geplanten Baugebietes bereits heute als "Gemischte Bauflächen" im Flächennutzungsplan dargestellt.</li> <li>Ebenso befinden sich in Geltungsbereich 3 (Flur 013, Flurstück 63) bereits Gebäudeteile. Wie ist dies planerisch zu werten?</li> </ul> <p>Zusammenfassend sind wir mit der Flächennutzungsplanänderung unser Grundstück betreffend nicht einverstanden. Wir können dieser aus oben genannten Gründen nicht zustimmen, da sie unseres Erachtens nicht notwendig bzw. Ressourcen verschwendend (Baulandvorrat) ist.</p>	<p>Die Aussagen sind korrekt und werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist korrekt, dass ein Teil der von der 64. Flächennutzungsplanänderung erfassten Flächen als „Gemischte Bauflächen“ dargestellt werden. Hiervon abweichende Aussagen werden in den Planunterlagen jedoch nicht getroffen. Dies wird in der Planurkunde zur Flächennutzungsplanänderung entsprechend abgebildet.</p> <p>Bestehende Gebäude und Nutzungen werden durch die vorliegende Planung nicht in Frage gestellt.</p> <p>Die zusammenfassenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p>	

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p><b>3 ÖFFENTLICHKEIT 3</b></p>		
<p><b>3.1 Mit Schreiben vom 08.10.2020</b></p>		
<p><b>3.1.1 Grundstücksgrößen</b></p>		
<p>mit Freude habe ich zur Kenntnis genommen, dass in Langbroich ein neues Neubaugebiet entstehen wird. Allerdings ist bei vielen potentiellen Käufern aus Langbroich Unmut über die Größe der Grundstücke zu hören. Viele Leute wünschen sich ein größeres Grundstück, um mehr Grünfläche zu haben. Wieder andere Leute hegen den Wunsch nach einem eigenen kleinen Obst- und Gemüseanbau, was bei den aktuellen Grundstücksgrößen nur auf sehr wenigen Grundstücken möglich ist, nachdem man ein Haus und 1-2 Garagen darauf gebaut hat. Durch größere Grundstücke entstehen automatisch mehr Grünflächen, was dazu beiträgt, dass das Neubaugebiet nicht so eng und zugebaut wirkt. Zusätzlich hilft es der Natur, da weniger Fläche versiegelt wird.</p> <p>Ich würde mich sehr darüber freuen, wenn die Aufteilung der Grundstücke überarbeitet wird und kleinere Grundstücke zu größeren Grundstücken zusammengefasst werden. Ich weiß, dass dadurch natürlich die Anzahl der Baugrundstücke sinkt, allerdings ist das nächste Neubaugebiet durch die Änderung im Flächennutzungsplan schon angedeutet und kann dann auch zeitnah in Angriff genommen werden, um mehr Baugrund zu schaffen.</p>	<p>Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt lediglich eine Darstellung der geplanten Art der baulichen Nutzung. Grundstücksgrößen oder -zuschnitte sind nicht Bestandteil des aktuellen Planverfahrens.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>