

ABWÄGUNG ZUR ÖFFENTLICHKEIT

zum Bebauungsplan Nr. 80

„Auf dem Esel“



Gemeinde Gangelt – Ortslage Langbroich

IMPRESSUM

Januar 2021

Beschlussfassung zum Satzungsbeschluss

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

1	ÖFFENTLICHKEIT 1	1
1.1	Mit Schreiben vom 11.05.2020.....	1
1.1.1	Grünflächen und Pflanzmaßnahmen.....	1
1.2	Mit Schreiben vom 16.06.2020.....	3
1.2.1	Stadtentwicklungskonzept.....	3
1.2.2	Stadtentwicklungskonzept.....	3
1.2.3	Verkehr.....	3
1.2.4	Kindergarten.....	4
1.2.5	Lärmschutz.....	4
1.2.6	Grünflächen und Pflanzmaßnahmen.....	5
1.2.7	Allgemeine Aussagen zur örtlichen Entwicklung.....	5
2	ÖFFENTLICHKEIT 2	7
2.1	Mit Schreiben vom 08.09.2020.....	7
2.1.1	Grundstücksgrößen.....	7
3	ÖFFENTLICHKEIT 3	8
3.1	Mit Schreiben vom 06.10.2020.....	8
3.1.1	Flächennutzungsplanänderung.....	8

LEGENDE

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

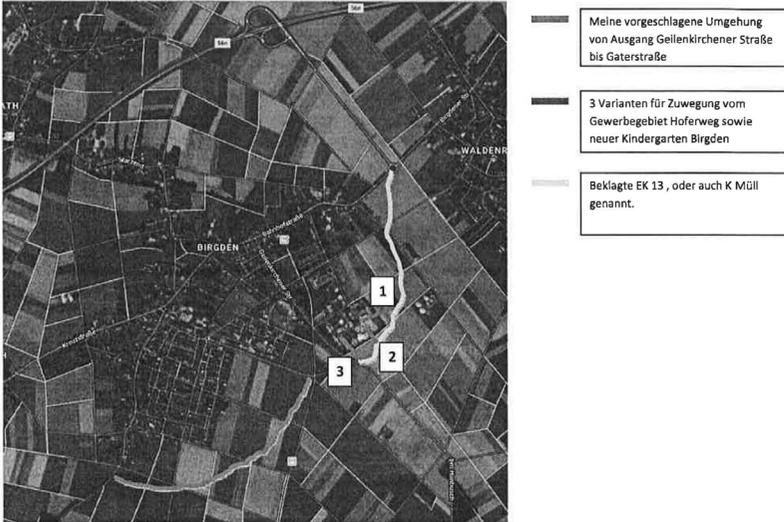
Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
1 ÖFFENTLICHKEIT 1		
1.1 Mit Schreiben vom 11.05.2020		
1.1.1 Grünflächen und Pflanzmaßnahmen		
<p>„Wenn nicht jetzt, wann dann?“ lautet ein Titel von Harald Lesch vom Klaus Kamphausen Verlag.</p> <p>Diese Frage gebe ich an sie als Verantwortungsträger 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... Und davon gab es und gibt es viele Bebauungspläne in der Gemeinde.</p> <p>Deshalb meine generellen Bitten für alle anstehenden Bebauungspläne:</p>	<p>Die Gemeinde Gangelt teilt die Auffassung, dass eine hinreichende Durchgrünung zur Ausbildung attraktiver Wohn- und Arbeitsstandorte bzw. zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich ist. Jedoch ist das vorliegende Plangebiet durch eine Ortsrandlage im ländlichen Raum sowie eine gute Anbindung an das örtliche Naherholungsnetz gekennzeichnet. Insofern sind eine hinreichende Durchgrünung der Ortslage sowie Naherholungsmöglichkeiten auch bei Verzicht auf weitere Grünflächen im Plangebiet selbst gegeben.</p> <p>Zugleich käme es durch weitere Grünflächen im Plangebiet zu einem geringeren Ausnutzungsgrad der durch das Vorhaben in Anspruch genommenen Fläche. Dies stünde im Gegensatz zum Leitbild der flächensparenden Siedlungsentwicklung (vgl. Grundsatz 6.1-2 LEP NRW) und würde perspektivisch zu höherem Flächenverbrauch an ansonsten unvorbelasteten Standorten führen. Hierdurch würde wiederum der Erholungswert der freien Landschaft sowie die allgemeine Durchgrünung des</p>	<p>Die Stellungnahme wird in Teilen berücksichtigt.</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>Eine hohe Anzahl von Bäumen innerhalb der versiegelten Flächen anpflanzen, die in Erfüllung beim Maßnahmenträger liegen müssen.</p> <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.“ In diesem Sinne mit der Bitte um Stellungnahme.</p>	<p>Gemeindegebietes beeinträchtigt. Aus den vorgenannten Gründen soll von der Festsetzung von Grünflächen im Plangebiet abgesehen werden.</p> <p>Aus Gründen der höheren Flexibilität der späteren Ausbauplanung und Parzellierung der Grundstücke wird auf die abschließende Festsetzung konkreter Baumstandort im Bebauungsplan verzichtet. Deren Anordnung erfolgt auf der nachgelagerten Ebene der Ausführungsplanung.</p> <p>Diese Vorgehensweise wurde bereits in den jüngeren Bebauungsplänen im Gemeindegebiet berücksichtigt und folgt damit dem Grundsatz der planerischen Gleichbehandlung. Ferner zeigt die Umsetzung der jüngeren Bebauungspläne, dass trotz nicht festgesetzter Baumstandorte im Bebauungsplan mit einer Anpflanzung entsprechender Bäume gerechnet werden kann. Insofern ist ein diesbezügliches, durch die Planung ausgelöstes Defizit nicht erkennbar.</p> <p>Vor Satzungsbeschluss wird ein Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger geschlossen, in dem der Vorhabenträger zur Erstellung aller Erschließungs- und Pflanzmaßnahmen bzw. zur Übertragung der Verpflichtungen auf eventuelle Rechtsnachfolger verpflichtet wird.</p> <p>Die Regelung von Bank- oder Tischstandorten, sind kein Gegenstand der Bauleitplanung. Ein Bedarf zur Festsetzung eines Spielplatzes ist aus Sicht der Gemeinde Gangelt – aufgrund der geringen Dimensionierung des geplanten Baugebietes – nicht gegeben.</p> <p>Durch textliche Festsetzung wird geregelt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 – gegenüber dem ansonsten gültigen Standardwert des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO von 0,6 – lediglich bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden darf. Ein Ausschluss von Steingärten erfolgt durch die textlichen Festsetzungen Nr. 5.2 und 6.</p>	

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
1.2 Mit Schreiben vom 16.06.2020		
1.2.1 Stadtentwicklungskonzept		
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 ge zählt wird, möchte ich Folgendes anbringen:	In Abstimmung mit dem Eingeb er 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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.2.2 Stadtentwicklungskonzept		
Generell fehlt für den Ortsteil Birgden ein durchdachtes Dorf- bzw. Stadtentwicklungskonzept:	Die städtebauliche Entwicklung der Ortslage Birgden ist kein Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.2.3 Verkehr		
Verkehrsentlastung: dass die Neubaugebiete in Birgden - insbesondere jetzt auch Geländchen 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. Beispiel Gangelt: Hier wurde vor kurzem die tolle Umgehung für den Verkehr freigegeben. Die Baugebiete wachsen zudem harmonisch um den Ortskern herum.	Die verkehrliche Entwicklung der Ortslagen Birgden und Gangelt ist kein Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
1.2.4 Kindergarten		
<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 des Bebauungsplanes Nr. 80 liegen nicht vor.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
1.2.5 Lärmschutz		
<p>Lärmschutz: 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: 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>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
1.2.6 Grünflächen und Pflanzmaßnahmen		
<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 Geländchen 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 Geländchen III stehen spärlich Bäume – alle 50 m, in 10 m Abstand wäre problemlos möglich.</p> <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>Planungsentscheidungen zu Grünflächen und Pflanzmaßnahmen auf die nachgelagerte Bebauungsplanebene abgeschichtet (vgl. Nr. 1.1.1).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
1.2.7 Allgemeine Aussagen zur örtlichen Entwicklung		
<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>Eine Berücksichtigung der vorgetragenen Belange ist kein Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<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> 		

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>2 ÖFFENTLICHKEIT 2</p>		
<p>2.1 Mit Schreiben vom 08.09.2020</p>		
<p>2.1.1 Grundstücksgrößen</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>Grundstücksgrößen werden – mangels Ermächtigungsgrundlage – nicht durch den Bebauungsplan geregelt. Insofern können diese auch nach Aufstellung des Bebauungsplanes, entsprechend des Bedarfs, zugeschnitten werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
3 ÖFFENTLICHKEIT 3		
3.1 Mit Schreiben vom 06.10.2020		
3.1.1 Flächennutzungsplanänderung		
<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 (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>	<p>Die einleitenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die vom Eingebener bezeichneten Flächen werden vom räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht erfasst.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<ul style="list-style-type: none"> 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. <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 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>	<p>Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes an anderer Stelle als der des Bebauungsplanes betreffen, wie auch die Untersuchung von Standortalternativen, die vorgelagerte Flächennutzungsplanebene.</p> <p>Die vom Eingeber bezeichneten Flächen werden vom räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht erfasst.</p> <p>Eine Verdichtung der Ortslage sowie der bezeichneten Flächen – 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 bezeichneten Flächen 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 Satzungsbeschluss wurde ein Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde Gangelt und dem Vorhabenträger geschlossen. In diesem</p>	

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<ul style="list-style-type: none"> • Zu 1.2 Planungsziel: „Wesentliche Planungsziele bestehen in der Erstellung eines städtebaulich geordneten Ortsbildes sowie eines harmonischen Übergangs zu bestehenden Siedlungsstrukturen.“ 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? • 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? • 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) • Zu 2.2 Flächennutzungsplan: 	<p>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 Bauungszusammenhang bebaut 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 Eingebener bezeichneten „Eingliederung“, von der vorliegenden Planung unberührt.</p> <p>Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes an anderer Stelle als der des Bebauungsplanes betreffen, wie auch die Untersuchung von Standortalternativen, die vorgelagerte Flächennutzungsplanebene. Zudem werden die bezeichneten Flächen vom räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht erfasst.</p> <p>Das Plangebiet wurde gewählt, da sie sich unter Abwägung mit anderen Planungsmöglichkeiten am besten für die Umsetzung des geplanten Vorhabens eignet.</p>	

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>„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% bereits als „Gemischte Bauflächen" im Flächennutzungsplan dargestellt sind.</p> <p>Wie weiterhin in Absatz 2 beschrieben, umfasst der Änderungsbe- reich der Flächennutzungsplanänderung im vorliegenden Fall eine größere Fläche als der Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans. Zum einen überlappen diese Flä- chen noch nicht einmal genau, zum anderen ist die Fläche die für die evtl. zu einem späteren Zeitpunkt für die Erweiterung des Bau- gebietes 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 Geltungs- bereich 1 planungsrechtlich zulässig?</p> <ul style="list-style-type: none"> Zu 2.4 Naturschutzfachliche Schutzgebiete: „Eine räumliche Überlagerung besteht demnach für alle vier Flä- chen ausschließlich durch den Verbundkorridor VB-K-4901-002 "Ortsrandlagen entlang des Saeffeler Baches und der Selfkant- bahnlinie". 	<p>Bei der bezeichneten Aussage handelt es sich um eine redaktionelle Unstimmigkeit. Diese wurde im vorgelagerten Flächennutzungsplan- verfahren korrigiert. Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren sind entsprechende Aussagen nicht enthalten.</p> <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 Flächennut- zungsplan 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 ge- plante 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 Be- rücksichtigung des bezeichneten Verbundkorridors, nicht ohne wei- teres möglich ist. Wie bereits erwähnt, wurde die Fläche 1 jedoch ge- wählt, da sie sich unter Abwägung mit anderen Planungsmöglichkei- ten am besten für die Umsetzung des geplanten Vorhabens eignet.</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"> 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. 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. Ebenso befinden sich in Geltungsbereich 3 (Flur 013, Flurstück 63) bereits Gebäudeteile. Wie ist dies planerisch zu werten? <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>Die Stellungnahme betrifft das vorgelagerte Flächennutzungsverfahren.</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>	