

ABWÄGUNG ZUR ÖFFENTLICHKEIT

zur 68. Flächennutzungsplanänderung

„Im Heyerfeld“



Gemeinde Gangelt – Ortslage Stahe

Januar 2024

Entwurf zur Veröffentlichung

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Entwicklungsgesellschaft Gangelt GmbH
Burgstraße 10
52538 Gangelt

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
T 02431 973180
E info@vdh.com
W www.vdh.com



i. A. M. Sc. Sebastian Schütt

Projektnummer: 15-014

INHALT

1	ÖFFENTLICHKEIT 1	1
1.1	Mit Schreiben vom 29.03.2023	1
1.1.1	Aufhebung von Bauflächen	1
1.1.2	Starkregenschutz	2
1.2	Mit Schreiben vom 20.04.2023	3
1.2.1	Verweis auf Anlage	3
1.2.2	Aufhebung von Bauflächen	3
1.2.3	Ankauf von Flächen zum Zwecke der Kompensation	3
1.2.4	Starkregenschutz	4

LEGENDE

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

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
1 ÖFFENTLICHKEIT 1		
1.1 Mit Schreiben vom 29.03.2023		
1.1.1 Aufhebung von Bauflächen		
hiermit reiche ich eine Beschwerde gegen die 68. Flächennutzungsplanänderung ein. Mit der Flächennutzungsänderung von gemischten Bauflächen zu Flächen für die Landwirtschaft (Bereich B) nehmen Sie mir die Aussicht auf zukünftige Baustellen. Falls die geplante Flächennutzungsplanänderung umgesetzt wird, sind die betroffenen Parzellen aufgrund der fehlenden Aussicht auf Baustellen weniger wert.	Der räumliche Geltungsbereich B der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird im bestehenden Flächennutzungsplan bereits seit mehreren Jahrzehnten als Bauflächen dargestellt. Eine tatsächliche Umsetzung baulicher Nutzungen ist bisher nicht erfolgt. Ferner werden die bezeichneten Flächen im Landschaftsplan II/5 „Selfkant“ vom Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“, dem Landschaftsschutzgebiet 2.2-4 „Rodebachtal und Gangelter Heide“ sowie der Erhaltungsmaßnahme 5.5-1 „Kopfbaumpflege“ überlagert. Ungeachtet der Festsetzungen im Landschaftsplan verfügen die bezeichneten Flächen über einen hohen Biotopwert und sie stellen besonders geeignete Biotope für unterschiedliche Tierarten dar. Gemäß der Starkregenhinweiskarte NRW ist auf den Flächen mit Beeinträchtigungen durch Starkregen zu rechnen und das Überschwemmungsgebiet des Rodebachs grenzt an. In der Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen im Maßstab 1/50.000 wird für die Flächen Anmoorgley aufgeführt. Dieser Boden ist für eine Bebauung kaum geeignet. Zugleich wird er aufgrund seiner Funktion als Kohlenstoffsinken mit hoher klimatischer Funktionserfüllung als schutzwürdig einzuordnen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
	Aus den vorgenannten Gründen ist auch perspektivisch nicht mit einer Umsetzung baulicher Nutzungen auf den Flächen südlich der Bebauung an der Rodebachstraße und westlich der Bebauung an der Ringstraße zu rechnen. Zugleich ist der räumliche Geltungsbereich B diejenige Fläche, die im vorgenannten Bereich am ehesten als Tauschfläche in Betracht kommt. Da sich die Fläche am äußeren Rand des vorgenannten Bereichs befindet, kann eine Kompakte Darstellung von Bauflächen auch bei Aufhebung der Fläche aufrechterhalten werden. Zuletzt ist darauf hinzuweisen, dass die Umsetzung des Planvorhabens an die Aufhebung einer Baufläche an anderer Stelle gebunden ist. In diesem Zusammenhang besteht ein Bedarf für die Aufhebung der Fläche. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Erwägungen wird es als angemessen erachtet, die Darstellungen im räumlichen Geltungsbereich B von „Gemischte Bauflächen“ zu „Flächen für die Landwirtschaft“ zu ändern. Der Stellungnahme wird insofern nicht gefolgt.	
1.1.2 Starkregenschutz		
Ich habe aufgrund der Straße, die Sie als Verbindungsstraße zur Rodebachstraße bauen wollen, die Befürchtung, dass meine Häuser und meine Wiese auf den Flurstücken 174 und 175 (Flur 42) stärker von Oberflächenwasser betroffen werden. Das zusätzlich in den Kanal fließende Wasser könnte den Kanal überlasten, sodass das Wasser in meine Wiese oder Häuser fließt.	Die genaue Erschließungsplanung ist kein Gegenstand des Flächennutzungsplanes und wir auf die nachgelagerte Bebauungsplanebene abgeschichtet. Jedoch sind Planungsansätze gegeben, unter deren Berücksichtigung die vorgetragenen Konflikte mit dem Oberflächenwasser vermieden werden können. Hierzu gehören die kontrollierte Beseitigung des Oberflächenwassers im gesamten Plangebiet oder die gezielte Anordnung von Entwässerungsanlagen an der geplanten Anbindung an die Rodebachstraße. Insofern sind unüberwindbare Konflikte nicht erkennbar und die Vollziehbarkeit der Planung wird nicht in Frage gestellt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
Bitte versichern Sie mir gutachterlich, dass die o.g. Grundstücke durch das von Ihnen geplante Bauvorhaben nicht stärker als bisher durch Oberflächenwasser beeinträchtigt werden.		
1.2 Mit Schreiben vom 20.04.2023		
1.2.1 Verweis auf Anlage		
hiermit möchte ich Ihnen mitteilen, dass ich in schriftlicher Form Einspruch gegen die Flächennutzungsänderung im Bereich B erhoben habe. [REDACTED] liegt das Schreiben vor.	Die Einsprüche des Eingebere wurden in die Abwägung eingestellt (vgl. Nr. 1.1 und 1.2 der vorliegenden Tabelle).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen,
1.2.2 Aufhebung von Bauflächen		
hiermit erhebe ich Einspruch gegen die Flächennutzungsänderung meiner Wiese. Mit der Flächennutzungsänderung nehmen Sie mir die Aussicht auf in Zukunft mögliche Baustellen. Das sinkt den Wert der Fläche. Bitte nehmen Sie als Ausgleichsfläche eine Fläche, die der Gemeinde selbst gehört oder entschädigen Sie mich.	Da die bezeichneten Flächen auch perspektivisch nicht für eine bauliche Nutzung in Betracht kommen, wird es als angemessen erachtet, die Darstellungen im räumlichen Geltungsbereich B von „Gemischte Bauflächen“ zu „Flächen für die Landwirtschaft“ zu ändern (vgl. hierzu auch Nr. 1.1.1 der vorliegenden Tabelle). Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
1.2.3 Ankauf von Flächen zum Zwecke der Kompensation		
Die [REDACTED] zum Beispiel wurde von der EGG, [REDACTED] eine Fläche abgekauft, die von Ihnen zunächst als Ausgleichsfläche geplant war. Er erhielt den gleichen Betrag, den auch die anderen Grundstückseigentümer erhalten haben. Ich erwarte eine entsprechende Behandlung.	Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass die vorliegende Flächennutzungsplanänderung nicht durch die EGG, sondern durch die Gemeinde Gangelt aufgestellt wird. Umgekehrt hat die Gemeinde Gangelt keinen unmittelbaren Einfluss auf von der EGG getätigte Grundstücksgeschäfte. Hiervon unbenommen unterscheidet sich der vom Eingebere vorgetragene Planungsfall insofern vom vorliegenden Verfahren, als dass die Grundstücke des Eigentümers vorliegend nicht für das geplante	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
	Vorhaben in Anspruch genommen werden. Weder für Bauland noch für Ausgleichsflächen oder andere Nutzungen. Insofern ist ein Anlass für einen Ankauf der Grundstücke nicht erkennbar.	
1.2.4 Starkregenschutz		
Außerdem verlange ich eine gutachterliche Bestätigung, dass meine Häuser in der [REDACTED] und meine Wiese (Flur 42, Flurst. 174) durch ihr Bauvorhaben keine Schäden oder Einschränkungen erleiden. Durch die von Ihnen geplante Straße, die an die Rodebachstraße angrenzt, werden meine Häuser und meine Wiese von größeren Wassermengen als bisher belastet. Ich weise darauf hin, dass ich derzeit keine Oberflächenwasserprobleme auf meinen Grundstücken habe. Bitte senden Sie mir das angesprochene Gutachten und den Plan für die geplante Oberflächenwasserentsorgung zu, sobald er Ihnen vorliegt.	Die vorgetragenen Belange betreffen die nachgelagerte Bebauungsplanebene und nicht die des Flächennutzungsplanes. Dennoch kann angeführt werden, dass es bei stärkeren Niederschlagsereignissen bereits in der Vergangenheit zu Problemen mit dem Oberflächenwasser im genannten Bereich gekommen ist. Diese Situation wird durch die vorliegende Planung verbessert. Insofern wird der Stellungnahme nicht gefolgt.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.