

ABWÄGUNG ZUR ÖFFENTLICHKEIT

zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. G6

„Erweiterung Dorfstraße“



Gemeinde Niederzier – Ortslage Selhausen

August 2022

Entwurf zur Offenlage

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Gemeinde Niederzier
Rathausstraße 8
52382 Niederzier

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



i.A. M.Sc. Ramona Grothues

Projektnummer: 21-035

INHALT

1	EINWENDER 1.....	1
1.1	Mit Schreiben vom 20.05.2021.....	1
1.1.1	Planverfahren.....	1
1.1.2	Zahl der Vollgeschosse.....	1
1.1.3	Haustypologie.....	2
1.1.4	Fußweg.....	2
1.1.5	Immissionsschutz.....	2
1.1.6	Stich.....	3
1.1.7	Vorrang der Innenentwicklung.....	3
1.1.8	Pferdehof.....	4
1.1.9	Naturschutz.....	5
2	EINWENDER 2.....	6
2.1	Mit Schreiben vom 20.05.2021.....	6
2.1.1	Planverfahren.....	6
2.1.2	Vorrang der Innenentwicklung.....	7
2.1.3	Reiterhof.....	7
2.1.4	Natur- und Tierschutz.....	8
2.1.5	Aussicht.....	9
2.1.6	Sachgerechte Abwägung.....	9
2.1.7	Mehrfamilienhaus.....	9
2.1.8	Gehweg.....	10
3	EINWENDER 3.....	10
3.1	Mit Schreiben vom 20.05.2021.....	10
3.1.1	Pferdehof und Pferdewiese.....	10
4	EINWENDER 4.....	13
4.1	Mit Schreiben vom 19.05.2021.....	13
4.1.1	Planverfahren.....	13
4.1.2	Reiterhof.....	14
4.1.3	Naturschutz.....	15
4.1.4	Orientierung am Bestand.....	15
4.1.5	Verkehrswege.....	16
4.1.6	Unbeschränkter Bahnübergang.....	16

5	EINWENDER 5	17
5.1	Mit Schreiben vom 19.05.2021.....	17
5.1.1	Orientierung am Bestand.....	17

LEGENDE

Frühzeitige Beteiligung, **Offenlage**, Erneute Offenlage, 2. Erneute Offenlage, *Textliche Festsetzungen und Hinweise*

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
1 EINWENDER 1		
1.1 Mit Schreiben vom 20.05.2021		
1.1.1 Planverfahren		
<p>im Rahmen des Verfahrens der frühzeitigen Beteiligung nehme ich als Bürger der Kommune gerne mein Recht wahr und sende Ihnen hiermit meine Stellungnahme zu.</p> <p>Zunächst einmal möchte ich meine Verwunderung darüber ausdrücken, in welchem Schnellverfahren dieses Vorhaben angegangen wird, ohne dass die sonst üblichen Ausschüsse, der betroffene Ortsvorsteher und die im Ort wohnende Gemeinderätin auch nur ansatzweise informiert und beteiligt wurden. Folgende Bedenken und Einwände möchte ich vortragen:</p>	<p>Es besteht ein anhaltend hoher Druck auf dem Wohnungsmarkt der Gemeinde Niederzier. Die Nachfrage übersteigt das Angebot seit längerem merklich, sodass kurzfristig neue Baugebiete entwickelt werden müssen. Aufgrund der pandemischen Lage konnten einige Ausschusssitzungen nicht stattfinden, sodass die Entscheidung über konkrete Planverfahren teilweise direkt im Rat getroffen wurde. Es bleibt zudem festzuhalten, dass eine Abstimmung im Ausschuss o.ä. formell nicht notwendig ist, um ein Planverfahren rechtssicher durchzuführen. Zudem erfolgt sowohl eine Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB als auch eine Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB. Sollten danach weitere Anpassungen notwendig werden, würde eine erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt werden. Es werden somit allen Beteiligten umfangreiche Möglichkeiten zur Verfügung gestellt, um zum Planverfahren Stellung zu nehmen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
1.1.2 Zahl der Vollgeschosse		
<p>1. Die maximal zulässige Vollgeschossanzahl sollte, wenn insgesamt 1 beitragen, um sich dem angrenzenden dörflichen Bild anzupassen und dieses fortzuführen.</p>	<p>Die Bauweise orientiert sich an den umliegenden Wohngebieten, sodass eine aufgelockerte Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 7,50 m entstehen soll. Somit wird das Entstehen ortstypischer Gebäudekubaturen gefördert. Angrenzend an die bestehende Bebauung ist eine eingeschossige Bebauung zulässig, zum Landschaftsrand wird die Geschossigkeit auf 2 Vollgeschosse erhöht. Dies hat jedoch keine negativen Auswirkungen auf nachbarschaftliche Belange oder das Landschaftsbild, weil die Höhenbegrenzung baulicher Anlagen nicht erhöht</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
	wird. Es ist nicht ersichtlich, worin der optische Unterschied zwischen einer Bebauung mit einem Vollgeschoss sowie einem Staffelgeschoss und einem Gebäude mit 2 Vollgeschossen bestehen soll. Aufgrund der Höhenbegrenzung von 7,50 m ist die Errichtung eines zusätzlichen Staffelgeschosses nicht möglich.	
1.1.3 Haustypologie		
2. Die Vorgabe sollte, wenn lediglich Einfamilienhäuser mit max. zwei Wohneinheiten aber keine Reihenhäuser sein, um auch hier das Bild fortzuführen.	Der Stellungnahme wird gefolgt. In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 werden zukünftig nur die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern zugelassen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
1.1.4 Fußweg		
3. Spätestens bei tatsächlicher Umsetzung dieses Vorhabens muss ein fortführender Bürgersteig bis zur Haltestelle der Rurtalbahn mit eingeplant werden.	Die Fußwegeverbindung zur Haltestelle der Rurtalbahn betrifft nicht das aktuelle Bauleitplanverfahren, da es sich um eine Fläche handelt, die außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelegen ist.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.1.5 Immissionschutz		
4. Emissionsschutzmaßnahmen der unmittelbar an die Dorfstraße angrenzenden Grundstücke müssten eingeplant werden, um potenzielle Geräuschkulissebeschwerden durch auf dem Spiel- und/oder Bolzplatz spielende Kinder im Vorfeld bereits ausschließen zu können.	Im Zuge der Planung wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Büro für Schallschutz, Umweltmessungen, Umweltkonzepte Michael Mück 2021). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Geräusche verursacht durch den öffentlichen Straßenverkehrslärm sowie den Schienenverkehrslärm, die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts in allen betrachteten Geschossen im Plangebiet eingehalten werden. Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden ebenfalls eingehalten. Bezüglich des Gewerbelärms ist festzuhalten, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
	<p>und 40 dB(A) nachts in Summe in allen Geschossen unterschritten werden.</p> <p>Hinsichtlich des Sportlärms kann es im Tagzeitraum außerhalb sowie in der abendlichen Ruhezeit dazu kommen, dass die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet an den nördlichen Fassaden im nord-westlichen Baufenster überschritten werden. Durch entsprechende Beschilderungsmaßnahmen am Bolzplatz, die den Betrieb altersmäßig und zeitlich einschränken, können negative Auswirkungen jedoch vermieden werden.</p> <p>Für alle Lärmquellen zusammengerechnet ergibt sich analog zur DIN 4109 ein maßgeblicher Außenlärmpegel, der einem Lärmpegelbereich III entspricht. Der Lärmpegelbereich III wird in der Planurkunde zeichnerisch festgesetzt. Analog dazu wird eine textliche Festsetzung aufgenommen. Somit wurden die immissionsschutzrechtlichen Belange umfassend berücksichtigt.</p>	
<p>1.1.6 Stich</p>		
<p>5. Um ein Zeichen zu setzen, dass langfristig nicht die gesamte Koppellandschaft verschwindet, wird der Wendehammer nicht in südliche Richtung fortgeführt, sondern auch die angedachte Stichstraße wird mit für eine Bebauung genutzt.</p>	<p>Im aktuellen Entwurf zum Flächennutzungsplan wird lediglich der Bereich des aktuellen Planverfahrens als Wohnbaufläche dargestellt, wohingegen die südlich gelegenen Bereiche weiterhin als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden. Somit ist eine bauliche Entwicklung auf den Flächen innerhalb der nächsten 15-20 Jahre nicht vorgesehen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>
<p>1.1.7 Vorrang der Innenentwicklung</p>		
<p>6. Das hier angestrebte Vorhaben widerspricht des Ziels der Innenraumbebauung. Hier wird ganz bewusst eine Randbebauung außerhalb des Ortskerns angestrebt, die weitere Fläche langfristig versiegelt.</p>	<p>Der Einwander scheint auf den Grundsatz 6.1-6 „Vorrang der Innenentwicklung“ des Landesentwicklungsplans (LEP NRW) abzielen. Es ist korrekt, dass bauliche Entwicklungen im Innenbereich solchen im Außenbereich vorzuziehen sind, dies gilt jedoch nur, wenn entsprechende Alternativen im Innenbereich zur Verfügung stehen. In Selhausen sind</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
	keine vergleichbaren Alternativflächen im Innenbereich verfügbar, auf der eine bauliche Entwicklung erfolgen könnte. Zudem handelt es sich dabei nicht um ein verpflichtendes Ziel, sondern lediglich um einen Grundsatz, den es zu beachten, jedoch nicht zu berücksichtigen gilt. Die Vorgaben der Landesregierung werden somit nicht verletzt.	
1.1.8 Pferdehof		
<p>7. Die von der Gemeinde über eine lange Zeit verpachtete Grundstücksfläche wird nicht -wie in der Begründung angeführt - „überwiegend ackerbaulich“, sondern seit Jahrzehnten als Pferdekoppel ohne jegliche Ertragsorientierung genutzt. Der Wegfall der Plangebietsfläche entspricht der Hälfte der insgesamt genutzten Fläche und wäre für die neue Pächterin des Pferdehofes [REDACTED] bereits existenzgefährdend. Sie hat im April 2020 kurzfristig den Hof gepachtet und trotz Corona schon die Stallungen erweitern können bzw. müssen und somit einen Traditionspferdehof fortgeführt und zu einem florierenden Unternehmen wiederaufleben lassen. Die junge Familie lebt seit dem vergangenen Sommer auf dem Hof und ist auch gewillt den Hof zu erwerben, wenn ein wichtiges Puzzlestück des Erfolgs, die Koppeln, ihr weiterhin zur Verfügung gestellt werden können. Um diese Familie nicht zur Aufgabe ihres Betriebes zu nötigen, spreche ich mich gegen die Bebauungsplanung aus und bitte um einen neuen Pachtvertrag.</p> <p>8. Das Dorf Selhausen war in meiner Kindheit noch geprägt durch die bäuerlichen Betriebe, die peu a peu jedoch nicht mehr selbst landwirtschaftlich agierten, sondern stattdessen bereits seit Jahrzehnten ihre Bestimmung als Pferdehöfe gefunden und somit eine neue Kultur geschaffen haben, welche das Dorf noch lange nachhaltig prägen kann. Die angedachte Flächenplannutzungsänderung, die Offenlage im Verfahren soll im Sommer 2021 sein, auf der der Bebauungsplanentwurf „G6 Erweiterung Dorfstraße“ sich dann vermutlich Richtung Herbst/Winter</p>	<p>Bei dem eigentlichen Pächter der Flächen handelt es sich um Herrn Herrmann Busch, der am 22.06.2020 verstorben ist. Die Erben des Pächters wurden mit Schreiben vom 25.02.2021 darüber informiert, dass auf der überlassenen Fläche eine Wohngebietsentwicklung geplant ist und die Nutzung der Fläche über den Sommer hinaus aufgrund dessen nicht möglich ist. Eine Nutzung wurde bis zum 31.10.2021 gestattet. Durch Zufall wurde bekannt, dass die Flächen derzeit unterverpachtet werden, was gemäß den Regelungen des Pachtvertrages nur mit schriftlicher Erlaubnis des Verpächters zulässig ist. Zuwiderhandlungen können zu Verlust der Pachtfläche führen. Eine solche schriftliche Erlaubnis wurde jedoch nicht bei der Gemeinde eingeholt. Zudem wurde im Pachtvertrag eindeutig festgelegt, dass der Verpächter den Vertrag fristlos kündigen kann, wenn die Gemeinde die Grundstücke bzw. Teile von ihnen unmittelbar oder mittelbar für eigene oder andere, im Interesse der Allgemeinheit begründete Zwecke, benötigt, z.B. Grundstückstausch oder Bereitstellung von Bauland zur Förderung des Wohnungsbaus. Dies ist vorliegend der Fall. Dennoch hat sich die Gemeinde nicht zu einer fristlosen Kündigung entschlossen.</p> <p>Die Suche von Alternativflächen für die Beweidung ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Die Aussagen zum Flächennutzungsplanentwurf sind nicht korrekt. Im aktuellen Entwurf zum Flächennutzungsplan wird lediglich der Bereich</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>beziehen wird, sieht nicht nur für diese Planfläche eine Nutzungsumwidmung hin zu Bauland vor, sondern erweitert diese in südliche Richtung bis zum Ende der Kirchhecke. Diese gesamte Fläche wird ausschließlich nur noch für den Pferdebetrieb von zwei Selhausener Pferdehöfen genutzt, die sie unbedingt für den Auslauf ihrer und der eingestellten Tiere benötigen. Die neu entwickelte Kulturlandschaft Selhausens darf grundsätzlich nicht nach der erfolgreichen Wandlung hin zu einer Pferdekultur mit insgesamt drei aktiven Pferdehöfen zum Füllen von Haushaltslöchern vernichtet werden.</p> <p>9. Das reale Miteinander verliert in dieser zunehmend digitalisierten Welt leider immer mehr an Substanz. Die Pferdehöfe jedoch ermöglichen vielen Jugendlichen ihrem Hobby nachzugehen und sind zugleich wichtige soziale Treffpunkte. Ein funktionierendes System, welches keinerlei Anstoß, kommunale finanzielle Unterstützung oder überregionaler Fördermittel bedarf, sondern vollkommen eigenständig besteht, darf nicht seiner Existenzgrundlage beraubt werden.</p>	<p>des aktuellen Planverfahrens als Wohnbaufläche dargestellt, wohingegen die südlich gelegenen Bereiche weiterhin als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden. Somit ist eine bauliche Entwicklung auf den Flächen innerhalb der nächsten 15-20 Jahre nicht vorgesehen.</p>	
<p>1.1.9 Naturschutz</p>		
<p>10. Im aktuellen Gebietsentwicklungsplan Region Aachen liegt Selhausen in einer Zone mit der Zuweisung 'Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung'. Im letzten Entwurf des Landschaftsplans „Rur und Indenaue" des Kreises, der im Juni 2021 als Beschlussvorlage fungieren wird, ist sowohl die angedachte Planfläche als auch die unter 8. beschriebene Gesamtfläche zur Umwidmung in Bauland weiterhin als eine Grünland-Umbruchverbot-Fläche ausgewiesen. Angesichts dessen liegt hier eine Fläche besonderen naturschutztechnischen Interesses vor. Immer mehr Wildbienen-Arten sterben aus –leben aber von und auf der Wiese; eine besondere Holzbieneart bevölkert die Zaunpfosten der Koppeln, die wiederum von verschiedenen Greifvögeln als Ruheplatz genutzt werden, nur um kurz ein paar Tiere aufzuzählen, deren Liste problemlos</p>	<p>Die Aussage zu den Darstellungen des Regionalplans ist nicht korrekt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichs“ (AFAB). Weiter umliegend beginnt eine Überlagerung von Bereichen zum „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“, das Plangebiet wird jedoch nicht von einer solchen Darstellung überlagert. Dies wird auch aus der Abbildung in der Begründung zum Bebauungsplan ersichtlicht.</p> <p>Die Aussage zu dem festgesetzten Grünland-Umbruchverbot im Entwurf des Landschaftsplans 2 ist korrekt, betrifft jedoch nicht die aktuelle Ebene des Bauleitplanverfahrens, sondern die nachgelagerte Ebene des Genehmigungsverfahrens. Es ist möglich, zur Umsetzung des</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>verlängert werden kann. Die hier lebenden und diese Fläche auch als Trittstein nutzenden Tieren sind täglich erlebbar. Ich schließe mich hier den Planungsvorgaben an und unterstütze diese dahingehend, dass die Biodiversität schätzenswert ist und nicht vernichtet werden darf. Ich bitte darum, meine Gedankengänge in die Abwägungen einzubeziehen hoffe darauf, dass alternative Wege gesucht und gefunden werden, um den Haushalt auszugleichen und das die beschriebene Erfolgsstory, soziale, kulturelle und Naturschutzaspekte kurz- und langfristig gewichtiger sind.</p>	<p>Planvorhabens einen Antrag auf Grünlandumbruch einzureichen, um den Umbruch genehmigt zu bekommen. Das Umbruchverbot steht der Umsetzung der Planung somit nicht grundsätzlich entgegen.</p> <p>Das Vorkommen planungsrelevanter Arten wurde fachgutachterlich in einer Artenschutzprüfung der Stufe 1 untersucht (vgl. Liebert, 2021). Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, das planungsrelevante Arten durch das Vorhaben betroffen sein könnten. Bei der Durchführung der vorgeschlagenen Maßnahmen treten die Verbotstatbestände gem. §44 BNatSchG jedoch nicht ein. Die Erforderlichkeit zur Durchführung einer ASP 2 wurde nicht festgestellt.</p>	
<p>2 EINWENDER 2</p>		
<p>2.1 Mit Schreiben vom 20.05.2021</p>		
<p>2.1.1 Planverfahren</p>		
<p>Als Bürger des Ortes und Anwohner nehme ich die Möglichkeit sehr gerne wahr, eine persönliche Stellungnahme zum Entwurf des obigen Bebauungsplans abzugeben. Meine Verwunderung, hinsichtlich der Geschwindigkeit des Verfahrens, mit einer Reihe von ungeklärten Sachverhalten u.a. dem wohl seitens der Bezirksregierung weiterhin nicht genehmigten Flächennutzungsplan für eine Bebauung außerhalb der bisherigen Ortsaußengrenze sowie ausstehende Gutachten, Prüfungen, Genehmigungen, Besprechungen im Bauausschuss und der Kürze der Zeit, in der es zu dieser Beschlussfassung kam, habe ich bereits im öffentlichen Teil der Ratssitzung am 25.03.2021 dargelegt.</p> <p>Die angeführte Begründung für den Bebauungsplan G 06 kann ich betriebswirtschaftlich nachvollziehen, ist aber für mich trotzdem keine</p>	<p>Es besteht ein anhaltend hoher Druck auf dem Wohnungsmarkt der Gemeinde Niederzier. Die Nachfrage übersteigt das Angebot seit längerem merklich, sodass kurzfristig neue Baugebiete entwickelt werden müssen. Aufgrund der pandemischen Lage konnten einige Ausschusssitzungen nicht stattfinden, sodass die Entscheidung über konkrete Planverfahren teilweise direkt im Rat getroffen wurde. Es bleibt zudem festzuhalten, dass eine Abstimmung im Ausschuss o.ä. formell nicht notwendig ist, um ein Planverfahren rechtssicher durchzuführen. Zudem erfolgt sowohl eine Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB als auch eine Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB. Sollten danach weitere Anpassungen notwendig werden, würde eine erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt werden. Es werden somit allen Beteiligten umfangreiche Möglichkeiten zur Verfügung gestellt, um zum Planverfahren Stellung zu nehmen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>Rechtfertigung die Abläufe eines ordentlichen Planungsverfahrens ganz oder teilweise außer Kraft zu setzen.</p>	<p>Es ist korrekt, dass die Flächen im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde noch als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt werden, allerdings befindet sich der Flächennutzungsplan derzeit in der Neuaufstellung. Im Entwurf zur Neuaufstellung werden die Flächen bereits als „Wohnbauflächen“ dargestellt. Die Darstellung ist bereits mit der Bezirksregierung Köln vorabgestimmt. Es ist zudem davon auszugehen, dass die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans noch in diesem Jahr abgeschlossen werden kann. Somit wäre ein zusätzliches Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan mit einem zusätzlichen Zeit- und Kostenaufwand verbunden, was im vorliegenden Fall vermieden werden soll. Die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen werden somit nicht verletzt und die Abläufe eines ordentlichen Planverfahrens eingehalten.</p>	
<p>2.1.2 Vorrang der Innenentwicklung</p>		
<p>Wie ich im Anschluss gehört habe, gab bzw. gibt es zudem eine Vorgabe der Bezirksregierung in den Ortschaften vorrangig innerorts vorhandene Lücken zu schließen und Leerstände konsequent zu minimieren.</p>	<p>Der Einwender scheint auf den Grundsatz 6.1-6 „Vorrang der Innenentwicklung“ des Landesentwicklungsplans (LEP NRW) abzielen. Es ist korrekt, dass bauliche Entwicklungen im Innenbereich solchen im Außenbereich vorzuziehen sind, dies gilt jedoch nur, wenn entsprechende Alternativen im Innenbereich zur Verfügung stehen. In Selhausen sind keine vergleichbaren Alternativflächen im Innenbereich verfügbar, auf der eine bauliche Entwicklung erfolgen könnte. Zudem handelt es sich dabei nicht um ein verpflichtendes Ziel, sondern lediglich um einen Grundsatz, den es zu beachten, jedoch nicht zu berücksichtigen gilt. Die Vorgaben der Landesregierung werden somit nicht verletzt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2.1.3 Reiterhof</p>		
<p>Die Wiesen, um die es hier geht, sind ein wichtiger Baustein eines Reiterhofs, den [REDACTED] erst im letzten Jahr übernommen und</p>	<p>Bei dem eigentlichen Pächter der Flächen handelt es sich um Herrn Herrmann Busch, der am 22.06.2020 verstorben ist. Die Erben des</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>diesen seitdem mit großem Engagement ausgebaut hat. Wenn es keine in der Nähe liegenden Ausgleichsflächen geben sollte, wird mit dieser Umwidmung in ein Baugebiet einer Familie vermutlich die Existenzgrundlage und vielen Pferdefreunden im Anschluss möglicherweise ihr Hobby genommen bzw. sie verlassen mit ihren Pferden Selhausen. Die Reiter*innen waren und sind ein belebender Teil unseres Ortes.</p>	<p>Pächters wurden mit Schreiben vom 25.02.2021 darüber informiert, dass auf der überlassenen Fläche eine Wohngebietsentwicklung geplant ist und die Nutzung der Fläche über den Sommer hinaus aufgrund dessen nicht möglich ist. Eine Nutzung wurde bis zum 31.10.2021 gestattet. Durch Zufall wurde bekannt, dass die Flächen derzeit unterverpachtet werden, was gemäß den Regelungen des Pachtvertrages nur mit schriftlicher Erlaubnis des Verpächters zulässig ist. Zuwiderhandlungen können zu Verlust der Pachtfläche führen. Eine solche schriftliche Erlaubnis wurde jedoch nicht bei der Gemeinde eingeholt. Zudem wurde im Pachtvertrag eindeutig festgelegt, dass der Verpächter den Vertrag fristlos kündigen kann, wenn die Gemeinde die Grundstücke bzw. Teile von ihnen unmittelbar oder mittelbar für eigene oder andere, im Interesse der Allgemeinheit begründete Zwecke, benötigt, z.B. Grundstückstausch oder Bereitstellung von Bauland zur Förderung des Wohnungsbaus. Dies ist vorliegend der Fall. Dennoch hat sich die Gemeinde nicht zu einer fristlosen Kündigung entschlossen.</p> <p>Die Suche von Alternativflächen für die Beweidung ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bauleitplanverfahrens.</p>	
<p>2.1.4 Natur- und Tierschutz</p>		
<p>Falls in den noch zu erstellenden Gutachten natur- und/oder tierschutzrechtliche Bedenken geäußert werden, bitte ich das in den ökologisch kritischen Zeiten nicht zu ignorieren. Man spricht aktuell von Holz- und Wildbienen, die dort leben. Fledermäuse, Bussarde, Eulen und Wildbienen, habe ich zumindest selbst mehrfach gesehen. Inwieweit das ökologisch wertvoll ist, kann ich natürlich nicht beurteilen. Alle diese beschriebenen Themen, sind für mich Gründe, warum ich einem so schnellen Verfahrensablauf bisher skeptisch gegenüberstehe.</p>	<p>Das Vorkommen planungsrelevanter Arten wurde fachgutachterlich in einer Artenschutzprüfung der Stufe 1 untersucht (vgl. Liebert, 2021). Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, das planungsrelevante Arten durch das Vorhaben betroffen sein könnten. Bei der Durchführung der vorgeschlagenen Maßnahmen treten die Verbotstatbestände gem. §44 BNatSchG jedoch nicht ein. Die Erforderlichkeit zur Durchführung einer ASP 2 wurde nicht festgestellt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
2.1.5 Aussicht		
Das mir daneben die aktuelle Aussicht über die Wiesen und auf die Pferde besser gefällt als auf zwei Häuserreihen zu schauen ist daneben nur ein persönlicher Aspekt.	Wie bereits korrekt dargestellt, handelt es sich hierbei um einen persönlichen und keinen abwägungserheblichen Grund.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2.1.6 Sachgerechte Abwägung		
Wenn landes-, kreis- und gemeindepolitische Entscheidungen ordnungsgemäß und unter Abwägung aller betriebswirtschaftlichen und naturschutzrechtlichen Faktoren getroffen werden, habe auch ich, genau wie viele Bürger vor mir die mit einem Neubaugebiet konfrontiert wurden, keine werthaltigen Argumente mehr einen Bebauungsplan abzulehnen.	In einem Planverfahren sind die vorgetragenen Belange stets sachgerecht gegeneinander abzuwägen. Insbesondere die vorliegende Abwägung verdeutlicht, dass alle vorgetragenen Belange in das Planverfahren eingestellt werden und man sich intensiv damit auseinandergesetzt hat. Zudem wurden keine Verfahrensabläufe oder -vorschriften verletzt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2.1.7 Mehrfamilienhaus		
Wenn dann schlussendlich alle Genehmigungen und Gutachten ordnungsgemäß vorliegen und der Bebauungsplan in eine Umsetzung geht, wäre mir wichtig, dass der Charakter der kleinsten Ortschaft in der Gemeinde, Selhausen, gewahrt bleibt und eine Bebauung sich unbedingt an der umliegenden Bebauung, vorrangig an den Häusern aus dem letzten Bauabschnitt in der Kirchhecke orientieren soll. Es gibt sicherlich mehr als genügend Bauinteressenten für entsprechende Einfamilienhäuser in 1/2-geschoßiger Bauweise. Ein an der Stelle, wie auch immer gestaltetes Mehrfamilienhaus passt weder optisch noch gesellschaftlich in unseren kleinen Ort mit nur 400 Einwohnern. Erfreulicherweise setzt sich diese Auffassung, laut aktuellen Gesprächen mit Gemeinderatsmitgliedern, auch im Gemeinderat und beim Bürgermeister, Herr Frank Rombay, durch.	Der Stellungnahme wird gefolgt. In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 werden zukünftig nur die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern zugelassen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
2.1.8 Gehweg		
<p>Als ergänzende, sinnvolle Baumaßnahmen im Zusammenhang mit einem Bebauungsplan sehe ich zum einen die Verlängerung des Gehwegs von der Dorfstr. bis zum Haltepunkt DKB und zum anderen geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen zwischen dem Bahnübergang und der Kirchhecke. Das Fahren mit deutlich überhöhter Geschwindigkeit in dem Bereich, welche ich als direkter Anwohner permanent erlebe, ist für Fußgänger und Radfahrer wirklich gefährlich. Aber hier wird vermutlich erst gehandelt, wenn es mal Verletzte oder Tote gibt. Ich hoffe, dass meine Einlassungen, sowie die Stellungnahmen weiterer Bürger, einen positiven Einfluss auf die zu treffenden Entscheidungen haben werden</p>	<p>Die Fußwegeverbindung zur Haltestelle der Rurtalbahn betrifft nicht das aktuelle Bauleitplanverfahren, da es sich um eine Fläche handelt, die außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelegen ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
3 EINWENDER 3		
3.1 Mit Schreiben vom 20.05.2021		
3.1.1 Pferdehof und Pferdewiese		
<p>Mit diesem Schreiben möchte ich Widerspruch gegen das Bauvorhaben in Selhausen, in der Dorfstraße einlegen. Ich [REDACTED], wohne seit über 25 Jahren in Selhausen. Mit meinem Pferd stehe ich hier seit über zehn Jahren, ehemals Reitstall [REDACTED]. Ich habe mich für diesen Ort entschieden, da ruhig und überschaubar ist. Die Wiese an der Dorfstraße wird schon seit langer Zeit für die Pferde zum Weidegang genutzt und von den Pferden sowie den Einstallern sehr gemocht. Auch die Anwohner, wissen den Ausblick auf die Pferdewiese zu genießen. In dem Pferdestall verbringe ich meine ganze Freizeit. Während der Corona Pandemie, waren meine einzigen Aufenthaltsorte mein zu Hause, meine Arbeit und der Reitstall. Der Reitstall, ist der Ort, an dem ich meine Ruhe finde. Aufgrund der Arthrose Erkrankung meines Pferdes, muss ich</p>	<p>Bei dem eigentlichen Pächter der Flächen handelt es sich um Herrn Herrmann Busch, der am 22.06.2020 verstorben ist. Die Erben des Pächters wurden mit Schreiben vom 25.02.2021 darüber informiert, dass auf der überlassenen Fläche eine Wohngebietsentwicklung geplant ist und die Nutzung der Fläche über den Sommer hinaus aufgrund dessen nicht möglich ist. Eine Nutzung wurde bis zum 31.10.2021 gestattet. Durch Zufall wurde bekannt, dass die Flächen derzeit unterverpachtet werden, was gemäß den Regelungen des Pachtvertrages nur mit schriftlicher Erlaubnis des Verpächters zulässig ist. Zuwiderhandlungen können zu Verlust der Pachtfläche führen. Eine solche schriftliche Erlaubnis wurde jedoch nicht bei der Gemeinde eingeholt. Zudem wurde im Pachtvertrag eindeutig festgelegt, dass der Verpächter den Vertrag fristlos kündigen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
	<p>Sollten danach weitere Anpassungen notwendig werden, würde eine erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt werden. Es werden somit allen Beteiligten umfangreiche Möglichkeiten zur Verfügung gestellt, um zum Planverfahren Stellung zu nehmen.</p> <p>Es ist korrekt, dass die Flächen im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde noch als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt werden, allerdings befindet sich der Flächennutzungsplan derzeit in der Neuaufstellung. Im Entwurf zur Neuaufstellung werden die Flächen bereits als „Wohnbauflächen“ dargestellt. Die Darstellung ist bereits mit der Bezirksregierung Köln vorabgestimmt. Es ist zudem davon auszugehen, dass die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans noch in diesem Jahr abgeschlossen werden kann. Somit wäre ein zusätzliches Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan mit einem zusätzlichen Zeit- und Kostenaufwand verbunden, was im vorliegenden Fall vermieden werden soll. Die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen werden somit nicht verletzt und die Abläufe eines ordentlichen Planverfahrens eingehalten.</p>	
<p>4.1.2 Reiterhof</p>		
<p>Zudem stellen Sie natürlich auch den Reiterhof, der diese Wiese nutzt, welche für das Bauvorhaben weichen soll, vor große Probleme. Der Reiterhof und dessen Nutzer samt Pferden gehören zur Ortsgemeinschaft und prägen gewiss auch das Ortsbild von Selhausen. Hier sollten Sie auch an die wirtschaftliche und soziale Komponente denken.</p>	<p>Bei dem eigentlichen Pächter der Flächen handelt es sich um Herrn Herrmann Busch, der am 22.06.2020 verstorben ist. Die Erben des Pächters wurden mit Schreiben vom 25.02.2021 darüber informiert, dass auf der überlassenen Fläche eine Wohngebietsentwicklung geplant ist und die Nutzung der Fläche über den Sommer hinaus aufgrund dessen nicht möglich ist. Eine Nutzung wurde bis zum 31.10.2021 gestattet. Durch Zufall wurde bekannt, dass die Flächen derzeit unterverpachtet werden, was gemäß den Regelungen des Pachtvertrages nur mit schriftlicher Erlaubnis des Verpächters zulässig ist. Zuwiderhandlungen können zu Verlust der Pachtfläche führen. Eine solche schriftliche Erlaubnis wurde jedoch nicht bei der Gemeinde eingeholt. Zudem wurde im Pachtvertrag</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
	<p>eindeutig festgelegt, dass der Verpächter den Vertrag fristlos kündigen kann, wenn die Gemeinde die Grundstücke bzw. Teile von ihnen unmittelbar oder mittelbar für eigene oder andere, im Interesse der Allgemeinheit begründete Zwecke, benötigt, z.B. Grundstückstausch oder Bereitstellung von Bauland zur Förderung des Wohnungsbaus. Dies ist vorliegend der Fall. Dennoch hat sich die Gemeinde nicht zu einer fristlosen Kündigung entschlossen.</p> <p>Die Suche von Alternativflächen für die Beweidung ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bauleitplanverfahrens.</p>	
<p>4.1.3 Naturschutz</p>		
<p>Gleichwohl muss auch dem Naturschutz in Zeiten schwindender Biodiversität eine angemessene Gewichtung zugestanden werden. Die Grünfläche, die zur Bebauung vorgesehen ist, wird von Fledermäusen, Eulen und Mäusebussarden als Jagdrevier genutzt bzw. ist gar deren Rückzugsort. Ein entsprechendes Gutachten sollte gebührende Beachtung finden. Sollte es aber nach Abwägung aller zu berücksichtigenden Einwände zu einem ordnungsgemäßen Entschluss zur Bebauung kommen, möchten wir Ihnen ausdrücklich mitteilen, dass auch wir einer Weiterentwicklung der Gemeinde Niederzier in Selhausen nicht im Wege stehen wollen.</p>	<p>Das Vorkommen planungsrelevanter Arten wurde fachgutachterlich in einer Artenschutzprüfung der Stufe 1 untersucht (vgl. Liebert, 2021). Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass planungsrelevante Arten durch das Vorhaben betroffen sein könnten. Bei der Durchführung der vorgeschlagenen Maßnahmen treten die Verbotstatbestände gem. §44 BNatSchG jedoch nicht ein. Die Erforderlichkeit zur Durchführung einer ASP 2 wurde nicht festgestellt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
<p>4.1.4 Orientierung am Bestand</p>		
<p>Wir befürworten eine Bebauung, welche sich an das umliegende Wohngebiet in 1 1/2 geschossiger Bauweise orientiert. Unserer Meinung nach sollte dies aber zwingend für das gesamte Konzept der Erweiterung gelten, um wie in der Begründung des Nutzungskonzeptes auch erwähnt, den kleinräumigen Charakter der Ortslage zu erhalten. Eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen sowie einem Mehrfamilienhaus würde diesem Ansinnen entgegenstehen. Die Variante im südöstlichen Bereich ein oder mehrere</p>	<p>Die Bauweise orientiert sich an den umliegenden Wohngebieten, sodass eine aufgelockerte Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 7,50 m entstehen soll. Somit wird das Entstehen ortstypischer Gebäudekubaturen gefördert. Angrenzend an die bestehende Bebauung ist eine eingeschossige Bebauung zulässig, zum Landschaftsrand wird die Geschossigkeit auf 2 Vollgeschosse erhöht. Dies hat jedoch keine negativen Auswirkungen auf nachbarschaftliche Belange oder das</p>	<p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>kleine Einzelgrundstücke entstehen zu lassen, würde sich dann automatisch ergeben.</p>	<p>Landschaftsbild, weil die Höhenbegrenzung baulicher Anlagen nicht erhöht wird. Es ist nicht ersichtlich, worin der optische Unterschied zwischen einer Bebauung mit einem Vollgeschoss sowie einem Staffelgeschoss und einem Gebäude mit 2 Vollgeschossen bestehen soll. Aufgrund der Höhenbegrenzung von 7,50 m ist die Errichtung eines zusätzlichen Staffelgeschosses nicht möglich.</p> <p>Der Stellungnahme wird jedoch insofern gefolgt, als dass die Errichtung von Mehrfamilienhäusern nicht länger zulässig sein soll. In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 werden zukünftig nur die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern zugelassen.</p>	
<p>4.1.5 Verkehrswege</p>		
<p>Mit diesen Vorschlägen geht aber auch der Wunsch einher, dass das Straßenbild bzw. die Verkehrswege in Selhausen sicherer und zeitgemäß ausgebaut werden. So gibt es nach wie vor keinen Fußweg von der Dorfstraße/Wiesenstraße zur Rurtalbahn bzw. Kinderspiel- /Bolzplatz. Als Fußgänger muss man sich die Straße mit Rollern, Autos und Traktoren teilen. Außerdem ist das der Schulweg für die Kinder zur Haltestelle der Rurtalbahn. In diesem Zusammenhang muss hier der Sicherheit der Bürger allerhöchste Priorität zugemessen werden.</p>	<p>Die Fußwegeverbindung zur Haltestelle der Rurtalbahn bzw. die gesamte Gestaltung der Verkehrswege in Selhausen betrifft nicht das aktuelle Bauleitplanverfahren, da es sich um eine Fläche handelt, die außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelegen ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>4.1.6 Unbeschränkter Bahnübergang</p>		
<p>Dazu gehört gleichwohl eine Betrachtung der Rurtalbahn nicht nur aus immissionstechnischer Hinsicht. Ein unbeschränkter Bahnübergang ist, neben der tatsächlich existierenden Ruhestörung vor 06.00 Uhr morgens und nach 22.00 Uhr, auch aus sicherheitstechnischen Gründen am Rande eines Wohnortes, zu dem noch eines Kinderspielplatzes, nicht mehr zeitgemäß. Auch wenn dies nicht in erster Linie zur Entscheidungsgewalt der Gemeinde Niederzier liegt, sollte diese einer Beschränkung positiv</p>	<p>Der Bahnübergang der Rurtalbahn betrifft nicht das aktuelle Bauleitplanverfahren, da es sich um eine Fläche handelt, die außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelegen ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>gegenüberstehen und einfordern. Wir bitten Sie, unsere Vorschläge in das Nutzungskonzept einfließen zu lassen. Sie dienen der Zufriedenheit aller Bewohner sowie der Nutzer unserer Verkehrswege, die z.Zt. nicht die nötige Sicherheit aufweisen.</p>		
<p>5 EINWENDER 5</p>		
<p>5.1 Mit Schreiben vom 19.05.2021</p>		
<p>5.1.1 Orientierung am Bestand</p>		
<p>Nach unserem Telefonat mit Ihnen und Ihrer Aufforderung im Amtsblatt der Gemeinde, haben wir den Entschluss gefasst uns schriftlich zu dem geplanten Bauvorhaben zu äußern. Hiermit möchten wir Ihnen ausdrücklich mitteilen, dass wir ein Bauvorhaben der Gemeinde Niederzier in Selhausen nicht ablehnen. Wir befürworten aber eine Bebauung, welche sich an das umliegende Wohngebiet orientiert. So sollte das Baukonzept nur eine Bebauung vorsehen die eingeschossig ist. Damit würde der kleinräumige Charakter der Umgebung erhalten bleiben. Eine zweigeschossige und gar eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus unterstützen wir keinesfalls. Wir hoffen, dass Sie unser Anliegen für die Erweiterung der Dorfstraße umsetzen lassen.</p>	<p>Die Bauweise orientiert sich an den umliegenden Wohngebieten, sodass eine aufgelockerte Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 7,50 m entstehen soll. Somit wird das Entstehen ortstypischer Gebäudekubaturen gefördert. Angrenzend an die bestehende Bebauung ist eine eingeschossige Bebauung zulässig, zum Landschaftsrand wird die Geschossigkeit auf 2 Vollgeschosse erhöht. Dies hat jedoch keine negativen Auswirkungen auf nachbarschaftliche Belange oder das Landschaftsbild, weil die Höhenbegrenzung baulicher Anlagen nicht erhöht wird. Es ist nicht ersichtlich, worin der optische Unterschied zwischen einer Bebauung mit einem Vollgeschoss sowie einem Staffelgeschoss und einem Gebäude mit 2 Vollgeschossen bestehen soll. Aufgrund der Höhenbegrenzung von 7,50 m ist die Errichtung eines zusätzlichen Staffelgeschosses nicht möglich.</p> <p>Der Stellungnahme wird jedoch insofern gefolgt, als dass die Errichtung von Mehrfamilienhäusern nicht länger zulässig sein soll. In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 werden zukünftig nur die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern zugelassen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p>