

Bebauungsplan Nr. 111 der Stadt Geilenkirchen

Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Anregung	Stellungnahme Verwaltung	Beschlussempfehlung
1. Bezirksregierung Düsseldorf Schreiben vom 22.04.2016 Es bestünden keine Hinweise auf vorhandene Kampfmittel. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit könne gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden würden, seien die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle zu verständigen.	In den textlichen Festsetzungen wird darauf hingewiesen, dass zwar keine Hinweise auf vorhandene Kampfmittel vorliegen, dass aber keine Garantie auf Kampfmittelfreiheit gewährt werden könne.	Der Anregung wird gefolgt.
2. NEW Netz GmbH Schreiben vom 27.04.2016 Grundsätzlich keine Bedenken. Es wird um die Festsetzung einer Fläche für eine Transformatorstation gebeten	Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes wird in südlicher Verlängerung der Zufahrtsstraße eine 6 x 3 m ² große Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung ‚Elektrizität‘ festgesetzt. Die Fläche ist Richtung Süden und Osten mit Hecken einzufrieden. Innerhalb der Begründung wird unter A.4.11 ‚Erschließung-Ver- und Entsorgung‘ die zukünftige Versorgung des Plangebietes beschrieben und begründet.	Der Anregung wird gefolgt. Im Bebauungsplan wird eine entsprechende Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.
3. RWE Power AG Schreiben vom 03.05.2016 Es wird darauf hingewiesen, dass die Bodenkarte	Innerhalb der Begründung unter 6.	Der Anregung wird in Teilen gefolgt.

Bebauungsplan Nr. 111 der Stadt Geilenkirchen

Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Anregung	Stellungnahme Verwaltung	Beschlussempfehlung
des Landes Nordrhein-Westfalen in einem Teil des Plangebietes Böden ausweise, die humoses Bodenmaterial enthielten. Dieser Teil des Plangebietes sei daher wegen der Baugrundverhältnisse nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB entsprechend zu kennzeichnen.	„Bodenverhältnisse“ wird der entsprechende Teilausschnitt der deutschen Grundkarte mit Kennzeichnung des Bereiches der humosen Böden aufgenommen. Des Weiteren wird in der Begründung und im Umweltbericht unter 2.1.3 „Schutzgüter Boden und Wasser“ darauf hingewiesen, dass im Gründungsbereich bauliche Vorkehrungen wegen der Baugrundverhältnisse erforderlich sind. Innerhalb der textlichen Festsetzungen wird ebenfalls ein Hinweis auf die humosen Böden aufgenommen. Auf eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB wird verzichtet, weil eine derartige Kennzeichnung nicht mit den abschließend genannten Möglichkeiten der Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB abgedeckt ist. Bei humosen Böden handelt es sich weder um Naturgewalten noch um sonstige gesundheitsgefährdende äußere Einwirkungen.	Eine Kennzeichnung erfolgt nicht.
4. Bezirksregierung Arnsberg Schreiben vom 11.05.2016 Der Bebauungsplan befinde sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heinsberg“, über den Braunkohle verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern „Union 74“ sowie	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Keine Änderung erforderlich.

Bebauungsplan Nr. 111 der Stadt Geilenkirchen

Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Anregung	Stellungnahme Verwaltung	Beschlussempfehlung
„Union 75“, über dem Eisenerz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Helena“ sowie über dem Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Rheinland“ (zu gewerblichen Zwecken). Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Heinsberg“ sei das Land Nordrhein-Westfalen. Eigentümerin der Bergwerksfelder „Union 74“ und „Union 75“ sei die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH. Die letzte Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Helena“ sei nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht mehr erreichbar. Inhaberin der Erlaubnis "Rheinland" sei die Wintershall Holding GmbH. Ausweislich der vorliegenden Unterlagen sei im Bereich der Planungsmaßnahme kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen sei in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes NRW stünden, auch in absehbarer Zeit nicht mit bergbaulichen Maßnahmen zu rechnen. Danach sei mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen. Jedoch sei der Planungsbereich nach den der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie NRW vorliegenden Unterlagen von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Für die Stellungnahme würden folgende		

Bebauungsplan Nr. 111 der Stadt Geilenkirchen

Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Anregung	Stellungnahme Verwaltung	Beschlussempfehlung
Grundwasserleiter betrachtet: Oberes Stockwerk, 9B, 8, 7, 6D, 6B, 2-5, 09,07 Kölner Scholle, 05 Kölner Scholle. Daher sollte folgendes berücksichtigt werden: Die Grundwasserabsenkungen würden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren sei nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner sei nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg seien hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese könnten bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Es werde empfohlen, diesbezüglich eine Anfrage an die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935	Innerhalb der Begründung wird unter A 6. ‚Bodenverhältnisse‘ und innerhalb des Umweltberichtes unter B 2.1.3 ‚Schutzgüter Boden und Wasser‘ bereits darauf hingewiesen, dass eine Beeinflussung der Grundwasserstände in den nächsten Jahren nicht auszuschließen und ein Grundwasserwiederanstieg nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahme zu erwarten sei. Sowohl die RWE Power AG als auch die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen	

Bebauungsplan Nr. 111 der Stadt Geilenkirchen

Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Anregung	Stellungnahme Verwaltung	Beschlussempfehlung
Köln, sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband, Am Erftverband 6 in 50126 Bergheim, zu stellen. Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten sei bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 nichts bekannt. Diesbezüglich werde empfohlen, die o. g. RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH als Eigentümerin des bestehenden Bergwerkseigentums an der Planungsmaßnahme zu beteiligen, falls dieses nicht bereits erfolgt sei. Abschließend wird erwähnt, dass eine Erlaubnis das befristete Recht zur Aufsuchung des bezeichneten Bodenschatzes innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen gewährt. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren erlaubt. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolge gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren würden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange geprüft.	GmbH wurden am Verfahren beteiligt. Aus der Stellungnahme resultieren keine Änderungen, weil keine konkreten Genehmigungsentscheidungen vorliegen.	
5. Landwirtschaftskammer Schreiben vom 18.05.2016		
Da die Planung nicht mit den Darstellungen des	Der Bebauungsplan Nr. 111 wird im	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan Nr. 111 der Stadt Geilenkirchen

Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Anregung	Stellungnahme Verwaltung	Beschlussempfehlung
Regionalplanes übereinstimme, werde davon ausgegangen, dass das Einvernehmen zwischenzeitlich erteilt worden sei bzw. noch eingeholt werde. Mit der Planung werde rund 3,2 ha landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen. Aufgrund der nachvollziehbaren Prüfung von Planungsalternativen und der geringen agrarstrukturellen Bedeutung dieser Flächen würden Bedenken zurückgestellt. Umso wichtiger sei deshalb, dass bei möglichem externem Kompensationsbedarf auf landwirtschaftliche Belange Rücksicht genommen werde. Es wird auf § 15 Abs. 3 BNatSchG verwiesen. „Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder	Parallelverfahren zur 69. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Die regionalplanerische Abstimmung erfolgt im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung. Mit Schreiben vom 03.09.2012 und vom 17.11.2015 wurde bereits das landesplanerische Einvernehmen gemäß § 34 Landesplanungsgesetz NRW bestätigt. Gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz innerhalb des landschaftspflegerischen Fachbeitrages sind die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen teilweise außerhalb des Plangebietes zu realisieren. Der Ausgleich soll durch Zahlung eines Ersatzgeldes erfolgen. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sollen nach Aussage der Unteren Landschaftsbehörde voraussichtlich auf Flächen innerhalb der Stadt Geilenkirchen erfolgen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan Nr. 111 der Stadt Geilenkirchen

Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Anregung	Stellungnahme Verwaltung	Beschlussempfehlung
Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.“ Selbst kleinflächige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zur Kompensation, insbesondere im Falle von Aufforstungen, könnten bereits agrarstrukturelle Nachteile mit sich bringen. Der Abschnitt der Erschließungsstraße zwischen Töpferstraße und Wirtschaftsweg sei für den landwirtschaftlichen Verkehr freizugeben, damit es nicht zu einer Verschlechterung der Verkehrsverbindungen für den landwirtschaftlichen Verkehr komme. An den westlichen und südlichen Rändern des Bebauungsgebietes sollten Anpflanzungen vorgeschrieben werden, um den Siedlungsbereich vor Einflüssen durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen abzusichern und so Konflikte zwischen Anwohnern und Landwirtschaft zu vermeiden.	Es besteht keine Absicht, den angesprochenen Abschnitt der Erschließungsstraße für landwirtschaftlichen Verkehr zu sperren. Dem Anliegen ist damit entsprochen. Eine Anpflanzung, die die Bebauung völlig von der landwirtschaftlichen Fläche abschirmt, kann nicht festgesetzt werden. Um den gewünschten Abschirmungseffekt zu erreichen, wäre eine übermäßige Flächeninanspruchnahme erforderlich, es ist kaum damit zu rechnen, dass die künftigen privaten Grundstückseigentümer einen derart	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Bebauungsplan Nr. 111 der Stadt Geilenkirchen

Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Anregung	Stellungnahme Verwaltung	Beschlussempfehlung
Es solle nicht gestattet sein, Gartenausgänge an den westlichen und südlichen Rändern anzulegen, da diese eine Befahrung der Wirtschaftswege durch die Anwohner zur Folge hätte und zu Konflikten mit Nutzern der Wirtschaftswege führen würde.	großen Eingriff in ihre Gestaltungsfreiheit tolerieren. Das Nebeneinander von Wohngebiet und landwirtschaftlicher Nutzung der Ackerparzellen führt auch nicht zu planerisch bewältigungsbedürftigen Spannungen. Bereits seit Beginn der Planung ist an den fraglichen Plangebietsrändern eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in einer Breite von 1,50 m festgesetzt. Dass die Wirtschaftswege mit privaten Kfz nicht befahren werden dürfen, ist durch entsprechende Beschilderung regelbar. Es ist nicht notwendig, dies im Bebauungsplan zu regeln.	Die Anregung wird nicht zum Anlass genommen, die Planung zu ändern, jedoch wird sie im Rahmen der Ausbaumaßnahme berücksichtigt und eine entsprechende Beschilderung veranlasst, die die Nutzung des Wirtschaftsweges außer mit landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen untersagt.
6. Kreis Heinsberg Schreiben vom 19.05. und 14.07.2016 <u>Untere Landschaftsbehörde</u> Das Plangebiet sei Teil eines Landschaftsschutzgebietes des Landschaftsplanes	Die Vorgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages werden in Gänze innerhalb des	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan Nr. 111 der Stadt Geilenkirchen

Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Anregung	Stellungnahme Verwaltung	Beschlussempfehlung
„Teverener Heide“. Bei der Fläche handle es sich um intensiv genutztes Ackerland sowie Wiese. Im nordöstlichen Teil grenze das Plangebiet jedoch an den Rodebach. Im Falle eines rechtskräftigen Bebauungsplanes trete der Landschaftsplan außer Kraft. In Bezug auf die geplanten Anpflanzungen sei es begrüßenswert, dass durch die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens und der Anlage einer privaten Grünfläche im Nordosten des Plangebietes eine Pufferzone zum östlich verlaufenden Rodebach geschaffen werde. Hinsichtlich der weiteren geplanten Eingrünung des Gebietes sei den Vorgaben des LBP (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag) vollumfänglich zu entsprechen. In der Stellungnahme zum Artenschutz des Büros Schollmeyer werde dargestellt, dass das Plangebiet und seine Umgebung im Dezember 2015 sowie im Februar 2016 insgesamt dreimal begangen worden sei. Dabei seien u. a. Rebhuhn und Feldsperling kartiert worden, also planungsrelevante Arten im schlechten bzw. ungünstigen Erhaltungszustand in NRW (LANUV). Sowohl Rebhuhn als auch Feldsperling würden als Nahrungsgäste bezeichnet, da die Brutsaison zur Untersuchungszeit noch nicht begonnen hätte. Es sei darauf hingewiesen worden, dass ein möglicher Brutverdacht oder -nachweis	Bebauungsplanes als zeichnerische und textliche Festsetzungen übernommen. Veranlasst durch die Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde wurden zwei weitere Begehungen der Flächen des Bebauungsplanes und des unmittelbaren Umfeldes durchgeführt. Innerhalb der beiden Begehungen haben sich keine Hinweise auf Rebhühner ergeben. Aus Sicht des Artenschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, wenn präventive Maßnahmen beachtet werden. So wird empfohlen, mit den Baumaßnahmen im Zuge der Baufeldräumung während der Vegetationsruhe und zu	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung der ULB wird entsprochen.

Bebauungsplan Nr. 111 der Stadt Geilenkirchen

Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Anregung	Stellungnahme Verwaltung	Beschlussempfehlung
erst ab März/April erfolgen könne. Gleichwohl komme die Stellungnahme zu dem Ergebnis, dass für die betroffenen Arten kein erhöhtes Konfliktpotenzial bestehe und artspezifische Maßnahmen nicht notwendig seien. Die Einschätzungen des Büros Schollmeyer teile die ULB nicht. Zum einen komme die Stellungnahme zu teils widersprüchlichen Aussagen, zum anderen sei es nicht nachvollziehbar, dass im Frühjahr keine weitere Kartierung stattgefunden habe, um sichere Aussagen bezüglich dem Vorhandensein planungsrelevanter Arten treffen zu können. Dementsprechend könne die ULB keine Stellungnahme zum Artenschutz nehmen. <u>ULB - Schreiben vom 14.07.2016</u> Der Umfang der nachgereichten Ergänzung zur Artenschutzprüfung sei nunmehr ausreichend. In jedem Fall sei den genannten Maßnahmen zum Schutz von Rebhuhn und Feldsperling zu entsprechen. Die ULB sei über die Ergebnisse weiterer Begehungen zu informieren, damit ggf. weitere Maßnahmen besprochen werden könnten. Sofern alle Maßnahmen zum Schutz und zur Vermeidung entsprechend umgesetzt würden, äußere die ULB keine Bedenken gegen das Vorhaben.	vermehrungsfreien Zeiten zu beginnen. Im Grundsatz sind die Flächen vor Baubeginn auf Tiere, Jungtiere und Gelege hin abzusuchen, um Beeinträchtigungen und Betroffenheiten zu vermeiden. Derzeit sind keine Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Feldsperlings von dem Vorhaben betroffen. Es fehlen dazu die für die Art typischen Habitatstrukturen innerhalb des Plangebietes. Mit der Realisierung des Baugebietes entstehen Begrünungsmaßnahmen, die sich zu einem Lebensraum des Feldsperlings entwickeln können. Artbezogene Maßnahmen werden als nicht erforderlich angesehen. Zum Schutz des Rebhuhns sind die in der Stellungnahme zum Artenschutz aufgeführten Maßnahmen zu berücksichtigen. Zum absehbaren Zeitraum des Baubeginns sollen zwei weitere zusätzliche Beobachtungsgänge durchgeführt werden.	Dem Hinweis wird insofern gefolgt, dass zum absehbaren Zeitraum des Baubeginns zwei weitere zusätzliche Beobachtungsgänge durchgeführt werden sollen.

Bebauungsplan Nr. 111 der Stadt Geilenkirchen

Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Anregung	Stellungnahme Verwaltung	Beschlussempfehlung
<u>Amt für Bauen und Wohnen – Untere Immissionsschutzbehörde</u> Es bestünden keine Bedenken, sofern die nachfolgende Nebenbestimmung in die Baugenehmigung mit aufgenommen würde: „Haustechnische Anlagen Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken habe unter Beachtung des ‚Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten‘ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz – LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.	In der Regel unterliegen die Wohngebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht dem Baugenehmigungsverfahren. Deshalb wird innerhalb des Bebauungsplanes auf die haustechnischen Anlagen und auf die Beachtung des ‚Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten‘ hingewiesen.	
7. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Schreiben vom 03.06.2016 Es werden keine Bedenken geäußert. Es werde davon ausgegangen, dass bauliche Anlagen eine Höhe von 30 m nicht überschreiten würden. Sollte diese Höhe überschritten werden, sei die Bundeswehr zu beteiligen.	Im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 111 sind maximale Firsthöhen von 9,50 m festgesetzt. Eine Überschreitung dieser Höhe wird nicht ermöglicht. Somit entfällt eine Prüfung durch die Wehrverwaltung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung ist nicht erforderlich.

Bebauungsplan Nr. 111 der Stadt Geilenkirchen

Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Anregung	Stellungnahme Verwaltung	Beschlussempfehlung
1. Anregung von Privat Anwaltliches Schreiben vom 12.05.2016 Seitens der Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Teveren, Flur 13, Flurstück 28 wird per anwaltlicher Vertretung „Einspruch“ gegen die Flächennutzungsplanänderung eingelegt. Die Eigentümer des o.a. Grundstückes würden durch die Flächennutzungsplanänderung in ihren Rechten verletzt. Es wird beantragt, die Parzelle 28 als Bauland, zumindest als „Bauerwartungsland“ auszuweisen. Die begehrte Ausweitung des Plangebietes würde prozentual nicht beachtlich ins Gewicht fallen. Da das Verfahren noch laufe, sei es kostengünstig und mit geringem Zeitaufwand möglich, eine Ausdehnung des auszuweisenden Baulandes vorzunehmen. Der Antrag werde nicht aus finanziellen Erwägungen heraus gestellt. Es gehe darum, dass die hier in Rede stehende Grünfläche gleichsam nicht von der Umgebung abgeschnitten werde und auch zukünftig nicht die Gefahr bestehe, dass aus der Grünfläche sogenanntes Brachland werde.	Es ist nicht ersichtlich, inwiefern die Eigentümer in ihren Rechten verletzt sein sollen. Das betreffende Grundstück liegt gemäß des Landschaftsplanes 1/2 Teverener Heide im Landschaftsschutzgebiet ‚Teverener Bachtal‘. Der Schutz dient insbesondere zur Erhaltung der Talform, des fließenden Gewässers und der Vegetationskomplexe, die als Rückzugsflächen für Vegetation und Fauna dienen. Entsprechend dieser Unterschutzstellung soll der Bereich zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 111 und dem Rodebach innerhalb der 69. Flächennutzungsplanänderung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt werden. Im heutigen Flächennutzungsplan wird das Grundstück als ‚Flächen für die Landwirtschaft‘ dargestellt. Die zukünftige Darstellung ist auch deswegen gerechtfertigt, weil sich das Grundstück heute als ökologisch relativ hochwertig darstellt, weil es umfangreich mit einer großen freiwachsenden Hecke sowie mehreren Bäumen bewachsen ist. Des Weiteren soll durch die zukünftige Darstellung im FNP die nördlich der Töpferstraße entlang des	Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Rechtsverletzung liegt nicht vor.

Anregung	Stellungnahme Verwaltung	Beschlussempfehlung
	Rodebaches gelegene Grünfläche innerhalb des heutigen FNP mit der zukünftigen Fläche südlich der Töpferstraße so gut wie möglich verknüpft werden. Somit ist eine Darstellung des Flurstückes 28 als Wohnbaufläche ausgeschlossen. Entsprechend macht eine Einbeziehung dieser Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 111 keinen Sinn. Durch die Planung tritt weder eine Wertminderung noch eine tatsächliche Nutzungseinschränkung ein, weil die heutige Nutzung weiterhin möglich ist. Eine Erschließung dieses Grundstückes wird durch die südöstliche Stichstraße, die von der östlichen Ringstraße des Bebauungsplanes Nr. 111 abzweigt, gewährleistet. Eine Ausweisung als „Bauerwartungsland“ sieht das Baugesetzbuch nicht vor. Dies wäre auch nicht angebracht, da das Grundstück auf Dauer unbebaut bleiben sollte, um die oben erwähnten positiven Effekte für Natur und Landschaft zu erzielen. Ein Anspruch auf Einbeziehung eines Grundstückes in den Geltungsbereich eines Bauleitplanes wird in der Rechtsprechung regelmäßig verneint. Das Interesse, mit einem – bisher nicht bebaubaren – Grundstück in den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes einbezogen zu werden, ist kein abwägungserheblicher Belang, ebenso nicht das	

Anregung	Stellungnahme Verwaltung	Beschlussempfehlung
	Interesse an der Verbesserung des bauplanungsrechtlichen status quo und damit an der Erweiterung des eigenen Rechtskreises, das als bloße Erwartung nicht schutzwürdig und damit nicht abwägungsbeachtlich ist (BVerwG, Beschl. v. 27.06.2007). Eine in Zukunft anders geplante Nutzung oder eine ggf. gewünschte Wertsteigerung eines Grundstückes stellt keine Rechtsposition dar, die die Gemeinde bei der Planung zu berücksichtigen hätte. Eine Rechtsverletzung liegt nicht vor, weil sich für den Grundstückseigentümer keine Änderungen ergeben. Er kann sein Grundstück weiter in der gewohnten Weise nutzen. Der Bebauungsplan, der aus der Flächennutzungsplanänderung entwickelt wird, trifft keine Festsetzungen für das Grundstück. So ergibt sich zwar die Situation, dass das Grundstück aufgrund der Darstellung „Flächen für Maßnahmen....“ weiterhin (wie bisher) nicht bebaubar ist, konkrete Maßnahmen jedoch nicht festgesetzt werden, die den Grundstückseigentümer belasten könnten.	
2. Anregung von Privat Verhandlungsniederschriften vom 03.05.2016 und 17.05.2016		

Bebauungsplan Nr. 111 der Stadt Geilenkirchen

Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Anregung	Stellungnahme Verwaltung	Beschlussempfehlung
Gegen die Erschließung des Bebauungsplanes über die Töpferstraße werden Bedenken erhoben. Bei 40 Baustellen würden ca. 80 Fahrzeuge mehr durch das Dorf fahren müssen. Die vorhandenen Straßen seien schon heute überlastet und zu schmal. Es wird eine zweite Anbindung an die Flugplatzstraße gefordert. Die bebauten Grundstücke Töpferstraße 65, 67 und 69 (insbesondere die Ruhebereiche) würden zukünftig vom Anwohnerverkehr des neuen Baugebietes Lärm- und Geruchsbelästigungen ausgesetzt. Durch die vorhandene Halle auf dem Nachbargrundstück (Töpferstraße 63) würden durch einen Tunneleffekt zusätzlich Lärm und Gerüche auf die Wohngrundstücke übertragen. Es wird beantragt, auf die Anbindung Töpferstraße zu verzichten und die Erschließung von der Talstraße aus herzustellen.	Das Plangebiet ist über die Töpferstraße, die Bischof-Pooten-Straße und die Chorherrenstraße mit der L 42 und damit mit dem überörtlichen Verkehrsnetz verknüpft. Gemäß der vorhandenen und aufgemessenen Fahrbahnquerschnitte der vorgenannten Straßen können diese entsprechend der RAST 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen), Entwurfssituation 'Dörflicher Hauptstraße' maximal 400 Kfz/h, die Chorherrenstraße sogar 400 - 1.000 Kfz/h aufnehmen. Durch das neue Wohngebiet sind ca. 24 Kfz zusätzlich in der morgendlichen Spitzenstunde zu erwarten. Somit ist die Anbindung über die Töpferstraße als unproblematisch zu bezeichnen. Eine Anbindung an die südlich gelegene Lilienthalallee würde eine ca. 200 m lange Zufahrt benötigen und könnte sinnvollerweise nur auf Flächen des heutigen Wirtschaftsweges liegen. Eine entsprechende Zufahrt zur Lilienthalallee würde den Verkehr auf der Lilienthalallee, die zu bestimmten Zeiten stark belastet ist, gefährden. Zudem wird der Wirtschaftsweg weiterhin für den landwirtschaftlichen Verkehr benötigt. Durch diese Verkehrszunahme von zu erwartenden 24 Kfz täglich (s.o.) ergibt sich für die Bestandsbebauung insbesondere westlich der zukünftigen Zufahrt keine unzumutbare	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Anregung	Stellungnahme Verwaltung	Beschlussempfehlung
	Beeinträchtigung. Eine Anbindung an die Talstraße ist nicht sinnvoll, weil damit der hochwertige Abschnitt des Landschaftsschutzgebietes gequert werden würde und der Rodebach überbrückt werden müsste. Zudem weist die Talstraße nur einen sehr schmalen Straßenquerschnitt auf.	
3. Anregung von Privat Schreiben vom 16.05.2016 Der (Mit-) Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Teveren, Flur 13, Flurstück Nr. 22 wendet sich gegen den Bebauungsplan. Das Grundstück werde als Viehweide genutzt. Das bedeute, dass dort Rinder gehalten würden und die Fläche auch entsprechend bearbeitet, d.h. gedüngt, gespritzt etc. werde. Damit hierdurch keine Beeinträchtigung und Belästigung der künftigen Anwohner entstehe, müsse ein entsprechender Mindestabstand zum Schutz der Anwohner von den Grenzen der Hausgrundstücke bis zu den Grenzen der Wiese eingehalten werden. Im Übrigen würden die Tiere bei Bedarf auch z. B. mit Silage gefüttert. Die Geruchsbelästigung, die ggf. hierdurch entstehen könne, sei von den Anwohnern hinzunehmen. Das gleiche gelte auch für das naturgemäß vermehrte Auftreten von Fliegen.	Das Nebeneinander von Weidewirtschaft und Wohnbebauung führt nach gängiger Rechtsprechung nicht zu bewältigungsbedürftigen Spannungen. Bereits heute befinden sich nördlich der Parzelle 22 angrenzende Wohngrundstücke entlang der Töpferstraße. Deswegen muss sich bereits heute die Weidewirtschaft entsprechend dem Gebot der Rücksichtnahme verhalten. Die neu hinzutretende Wohnbebauung muss die mit der Weidenutzung verbundenen Geruchs- und sonstigen Belästigungen tolerieren. Seitens der Landwirtschaftskammer als Interessenvertretung der Landwirte wurden diesbezüglich keine Bedenken vorgetragen. Das Flurstück 22 wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, um hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung entsprechend der 69.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Anregung	Stellungnahme Verwaltung	Beschlussempfehlung
Bei der Ausweisung einer Teilfläche als „Private Grünfläche“ handele es sich um einen Eingriff in das Eigentum, der nicht hingenommen werde.	Flächennutzungsplanänderung sicherzustellen. Damit soll vermieden werden, dass zwischen Bestandsbebauung an der Töpferstraße und zukünftigem Baugebiet eine unbeplante Fläche verbleibt. Die Flächen des Flurstückes 22 sollen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die als private Grünfläche festgesetzte Teilfläche des Flurstückes 22 wird innerhalb der 69. Flächennutzungsplanänderung mit der südlich angrenzenden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und den südlich daran anschließenden Flächen, die nicht in den Bebauungsplan einbezogen wurden, als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Damit soll entsprechend der Darstellung im Landschaftsplan die Erhaltung der Talform des fließenden Gewässers und die vorhandenen Vegetationskomplexe geschützt und erhalten werden. Gleichzeitig soll eine möglichst enge Grünvernetzung mit der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche nördlich der Töpferstraße geschaffen werden. Die als private Grünfläche festgesetzte Fläche kann – muss aber nicht – als Hausgarten für das östlich	

Bebauungsplan Nr. 111 der Stadt Geilenkirchen

Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Anregung	Stellungnahme Verwaltung	Beschlussempfehlung
Es werde in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die Zufahrt zu dem o. a. Grundstück nur über das Grundstück Parzelle 66 mittels einer Brücke möglich sei, die Instand gesetzt werden müsse. Grundsätzlich werde die Ausweisung von dem neuen Baugebiet begrüßt.	angrenzende Flurstück 66 dienen. Die Planung schränkt weder die zulässige noch die tatsächlich ausgeübte Nutzung ein. Somit besteht auch kein unzulässiger Eingriff in die Eigentumsrechte. Da die beiden Flurstücke 22 und 66 als Wirtschaftseinheit zu sehen sind, kann die Erschließung des Flurstückes 22 über das Flurstück 66 erfolgen. Die Instandsetzung der verbindenden Brücke obliegt dem Privateigentümer.	
4. Anregung von Privat Verhandlungsniederschrift vom 17.05.2016 Einer der Miteigentümer des Grundstückes Gemarkung Teveren, Flur 13, Flurstück 22 (vgl. Anregung von Privat Nr. 12) möchte wissen, warum auf der Parzelle 22 keine Baufenster vorgesehen sind.	Die überbaubaren Flächen orientieren sich wie im gesamten Plangebiet jeweils an den Verkehrsflächen und werden in einem Abstand von 3 m zu diesen festgesetzt. Im Bereich des heutigen Flurstückes 22 sollen somit Ruhebereiche und Hausgärten für die südlich gelegenen Wohngebäude entstehen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.