

## Inhaltsverzeichnis

### 74. FNP-Änderung „Erweiterung Fa. Pohlen“ Stadt Geilenkirchen – Ortslage Immendorf

Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Erneuten Offenlage gemäß §§ 4a Abs. 3 i.V.m. 3 Abs. 2 BauGB

1	Öffentlichkeit 1 .....	1
1.1	Mit Schreiben vom 30.03.2020 .....	1
1.1.a	Einbeziehung von Grundstücken .....	1
2	Öffentlichkeit 2 .....	4
2.1	Mit Schreiben vom 06.04.2020 .....	4
2.1.a	Einbeziehung von Grundstücken .....	4

Legende: Frühzeitige Beteiligung, **Offenlage**, Erneute Offenlage, *Hinweise und Festsetzungen*

## 74. FNP-Änderung „Erweiterung Fa. Pohlen“ Stadt Geilenkirchen – Ortslage Immendorf

Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Erneuten Offenlage gemäß §§ 4a Abs. 3 i.V.m. 3 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<p><b>1 Öffentlichkeit 1</b></p>		
<p><b>1.1 Mit Schreiben vom 30.03.2020</b></p>		
<p><b>1.1.a Einbeziehung von Grundstücken</b></p>		
<p><i>durch die Offenlegung der o.a. Flächennutzungsplanänderung wurden wir darüber informiert, dass unsere nachfolgend aufgeführten Grundstücke in das Plangebiet „Erweiterung Fa. Pohlen“ integriert und zukünftig als „Sonderbauflächen mit Zweckbestimmung S/D 1 - Wohnungen für Betriebsangehörige“ deklariert werden sollen.</i></p> <p><i>Dabei handelt es sich um folgende Grundstücke:</i></p> <p><i>Gemarkung Immendorf, Flur 2</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Flurstück 46 (Am Pannhaus 22)</i>  <i>Hierbei handelt es sich um ein [REDACTED] Einfamilienhaus mit angrenzendem zusätzlichen Bauland. Die Planungen gehen jedoch dahingehend, dass das Grundstück/Hausgrundstück an [REDACTED] weitergegeben werden soll, damit von denen dort Wohnraum für den Eigenbedarf oder evtl. auch zusätzlicher bezahlbarer Wohnraum in Form eines Mehrfamilienhauses (3 Mietparteien) geschaffen werden kann. Die Planungen hierzu sind jedoch noch nicht abgeschlossen. Es wird keinesfalls dadurch weder kurz- noch mittelfristig „Wohnraum für Betriebsangehörige“ geschaffen.</i></li> <li>• <i>Flurstück 55 (Am Pannhaus 13)</i>  <i>Hierbei handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus (6 Mietparteien). Dieses Mietobjekt wurde 2015 aufwendig saniert. Dieses Objekt befindet sich seit fast 50 Jahren im Familienbesitz ([REDACTED]) und wird seither lückenlos vermietet, und</i></li> </ul>	<p><i>Entgegen der Aussagen des Eingegers war nach den zunächst geführten Gesprächen zur Vorbereitung des Bauleitplanverfahrens davon auszugehen, dass die bestehenden Wohngebäude ausschließlich durch Betriebsangehörige genutzt werden bzw. genutzt werden sollen. Unter Berücksichtigung der vorgetragenen Hinweise wird die nachfolgende, textliche Darstellung aufgehoben</i></p> <p><i>„Im S/D I sind Betriebe des Dach- und Solargewerbes sowie zugehörige Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebsangehörige allgemein zulässig.“</i></p> <p><i>und wie folgt neu gefasst</i></p> <p><i>„Im S/D I sind Betriebe des Dach- und Solargewerbes sowie Wohnungen allgemein zulässig.“</i></p> <p><i>Auf diese Weise wird die bestehende und vom Eingeger geplante Nutzung planungsrechtlich abgesichert.</i></p>	<p><i>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</i></p>

#### 74. FNP-Änderung „Erweiterung Fa. Pohlen“ Stadt Geilenkirchen – Ortslage Immendorf

Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Erneuten Offenlage gemäß §§ 4a Abs. 3 i.V.m. 3 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<p><i>zwar nicht an Betriebsangehörige der Firma Pohlen. Die Nutzung dieses Wohnraumes entspricht somit nicht der Zweckbestimmung für Sonderbauflächen, was sich ebenfalls wiederum weder kurz- noch mittelfristig ändert.</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li><i>Flurstück 54 (Am Pannhaus 11)</i></li></ul> <p><i>Hierbei handelt es sich um ein Einfamilienhaus, das wir selbst bewohnen. Wir sind keine Betriebsangehörigen der Firma Pohlen und beabsichtigen auch nicht, unser Wohnhaus zu veräußern, sodass diese Fläche ebenfalls nicht als Betriebsgelände zur Verfügung stehen wird.</i></p> <p><i>Aufgrund dieser Tatsachen handelt es sich bei den Ausführungen auf Seite 10 der Begründung zum Aufstellungsbeschluss „Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebsangehörige“ für uns um offensichtliche Unrichtigkeiten.</i></p> <p><i>Weiterhin wird auf Seite 5 letzter Absatz in der vorgenannten Begründung angeführt, dass bestimmte angrenzende Flächen nicht in das Verfahren einbezogen wurden, da Gespräche mit den Grundstückseigentümern gezeigt haben, dass diese Flächen derzeit nicht zur Verfügung stehen und sie somit nicht für die kurz- oder mittelfristige Erweiterung des verfahrensgegenständlichen Betriebsgeländes geeignet sind. Somit stellt sich uns die Frage, warum derartige Gespräche nicht mit uns geführt wurden!! Auch unsere Grundstücke werden nicht zur Verfügung stehen!!</i></p>	<p><i>Die in der Begründung aufgeführten Gespräche wurden im Hinblick auf solche Flächen geführt, die durch die geplante Nutzung in Anspruch genommen werden sollen. Auf diese Weise kann vermieden werden, dass die Darstellungen des Flächennutzungsplanes – aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit – nicht vollzogen werden können. Ein nicht vollziehbarer Bauleitplan wäre nicht erforderlich und damit unzulässig.</i></p> <p><i>Demgegenüber wurden entsprechende Gespräche in Bezug auf die vom Eingeber bezeichneten Grundstücke nicht geführt, da diese bereits in Anspruch genommen wurden. Jedoch sind landwirtschaftliche Nutzungen innerhalb der Fläche nicht vorhanden, sodass die bisherige Darstellung „Dorfgebiet“ offensichtlich nicht mehr aktuell ist. Hieraus ergibt sich ein Planungserfordernis zur Änderung der Darstellungen. Da die zur Offenlage getroffene Zweckbestimmung der Bauflächen der tatsächlichen Nutzung nicht entspricht, wurde diese – wie bereits erwähnt – zur erneuten Offenlage angepasst.</i></p>	

#### 74. FNP-Änderung „Erweiterung Fa. Pohlen“ Stadt Geilenkirchen – Ortslage Immendorf

Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Erneuten Offenlage gemäß §§ 4a Abs. 3 i.V.m. 3 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<p><i>Somit ist anzuführen, dass wir im Vorfeld der Planungen nicht zur beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplanes befragt wurden und somit dementsprechend hierüber nicht informiert wurden.</i></p> <p><i>Weiterhin kommen wir zu der Schlussfolgerung, dass wir infolge der Flächennutzungsplanänderung nicht mehr frei über unser Eigentum verfügen können. Außerdem verringert sich der Wert unseres Eigentums durch die Integration in eine Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung S/D 1 erheblich.</i></p> <p><i>Wie kann über Privateigentum eine Zweckbestimmung zu Gunsten einer dritten Person (in diesem Fall Firma Pohlen) entschieden werden, ohne die Kenntnisnahme der betroffenen Eigentümer?</i></p> <p><i>Demzufolge stellen wir hiermit den Antrag auf Herausnahme unserer vorgenannten Grundstücke aus der 74. Flächennutzungsplanänderung und bitten hiermit um schriftliche Bestätigung.</i></p>	<p><i>Im Rahmen einer Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, einer Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie einer erneuten Offenlage gemäß §§ 4a Abs. 3 i.V.m. 3 Abs. 2 BauGB wurde die Öffentlichkeit über das geplante Bauleitplanverfahren informiert und dieser Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen gegeben. Hiermit wurde das gesetzlich erforderliche Maß der Öffentlichkeitsbeteiligung vollständig erfüllt.</i></p> <p><i>Entgegen der Annahme des Eingebers entfaltet der Flächennutzungsplan keine unmittelbaren Rechtsfolgen. Er begründet also keinen Anspruch auf die Zulassung von Bauvorhaben oder anderen Nutzungen, noch stellt er diesen Anspruch – sofern ein solcher aus anderen Gründen besteht – entgegen. Vielmehr handelt es sich um ein behördenverbindliches Instrument, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen wäre. Vor diesem Hintergrund ist eine durch die 74. Flächennutzungsplanänderung begründete Wertminderung der bezeichneten Grundstücke nicht erkennbar.</i></p> <p><i>Wie bereits erwähnt wurden die Eigentümer der Grundstücke, wie auch die Öffentlichkeit im Allgemeinen, im Rahmen mehrerer Beteiligungsverfahren über die Planung informiert. In Folge der vorliegenden Stellungnahme wurde die Planung angepasst. Eine Entscheidung über die schlussendliche Darstellung des Flächennutzungsplanes wurde während des Verfahrens nicht getroffen. Diese erfolgt erst mit dem Feststellungsbeschluss der Flächennutzungsplanänderung.</i></p> <p><i>Würden die Grundstücke aus dem räumlichen Geltungsbereich der 74. Flächennutzungsplanänderung entnommen, so bliebe die bisherige Darstellung „Dorfgebiet“ bestehen. Diese Darstellung ist jedoch nicht mehr aktuell. Daher wird die Zweckbestimmung der Bauflächen so geändert, dass die bestehenden und vom Eingeber geplanten Nutzungen planungsrechtlich abgesichert werden. Hiermit werden die vom Eingeber vertretenen Belange aus Sicht der Stadt Geilenkirchen vollständig berücksichtigt.</i></p>	

#### 74. FNP-Änderung „Erweiterung Fa. Pohlen“ Stadt Geilenkirchen – Ortslage Immendorf

Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Erneuten Offenlage gemäß §§ 4a Abs. 3 i.V.m. 3 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<p><i>Bereits zum jetzigen Zeitpunkt bitten wir um Beantwortung folgender Fragen für den Fall, dass unserem Antrag nicht entsprochen werden sollte:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Wer kommt für etwaige Ausgleichszahlungen bezüglich des Wertverlustes bei einer evtl. Veräußerung von Eigentum auf?</i></li> <li>• <i>Wer übernimmt die Kosten für die Erstellung entsprechender Wertgutachten?</i></li> <li>• <i>Wie sieht es hinsichtlich der Umsetzung unserer geplanten baulichen Veränderungen auf dem Flurstück 46 aus und hinsichtlich der Übertragung dieses Flurstückes an unsere Kinder oder einer evtl. anderweitigen Veräußerung?</i></li> <li>• <i>Sind wir bei weitergehender Vermietung von Wohnraum des Mehrfamilienhauses Am Pannhaus 13 an Auflagen durch die Zweckbestimmung (Wohnraum Betriebsangehörige der Firma Pohlen) gebunden.</i></li> </ul> <p><i>Ihre Stellungnahme bezüglich der Herausnahme unserer Grundstücke aus der Flächennutzungsplanänderung erwarten wir bis spätestens 30.04.2020. Ansonsten behalten wir uns weitere Schritte vor.</i></p>	<p><i>Vor dem Hintergrund der vorgenannten Aspekte wird eine Beantwortung der vorgetragenen Fragen als nicht erforderlich erachtet.</i></p> <p><i>Eine abschließende, politische Entscheidung über die Planung erfolgt – wie bereits erwähnt – erst zum Feststellungsbeschluss. Eine Mitteilung über das Ergebnis der Entscheidung im Sinne des § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB ist erst im Nachgang dazu möglich.</i></p>	
<p><b>2 Öffentlichkeit 2</b></p>		
<p><b>2.1 Mit Schreiben vom 06.04.2020</b></p>		
<p><b>2.1.a Einbeziehung von Grundstücken</b></p>		
<p><i>bezüglich der o.g. Flächennutzungsplanänderung der Firma Pohlen wurden wir durch die Offenlegung informiert, dass unser Grundstück in das Plangebiet „Erweiterung der Firma Pohlen“ integriert und als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung S/D1-</i></p>	<p><i>Entgegen der Aussagen des Eingebers war nach den zunächst geführten Gesprächen zur Vorbereitung des Bauleitplanverfahrens davon auszugehen, dass die bestehenden Wohngebäude ausschließlich durch Betriebsangehörige genutzt werden bzw. genutzt werden sollen.</i></p>	<p><i>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</i></p>

#### 74. FNP-Änderung „Erweiterung Fa. Pohlen“ Stadt Geilenkirchen – Ortslage Immendorf

Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Erneuten Offenlage gemäß §§ 4a Abs. 3 i.V.m. 3 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<p><b>„Wohnungen für Betriebsangehörige“ deklariert werden soll.</b></p> <p><b>Dabei geht es in unserem Fall um die Gemarkung Immendorf, Flur 2 Flurstück 47, Am Pannhaus 18.</b></p> <p><b>Hierbei handelt es sich um ein Einfamilienhaus, das [REDACTED] bewohnen.</b></p> <p><b>Wir sind weder Betriebsangehörige der Firma Pohlen, noch beabsichtigen wir unser Haus zu veräußern. Diese Fläche steht folglich nicht als Betriebsgelände zur Verfügung.</b></p> <p><b>Bei den Ausführungen auf Seite 10 zum Aufstellungsbeschluss „Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebsangehörige“ handelt es sich offenbar um einen Fehler!</b></p> <p><b>Auf Seite 5 in der vorgenannten Begründung wird des Weiteren angeführt, dass bestimmte angrenzende Flächen nicht in das Verfahren einbezogen wurden. Offensichtlich wurden mit diesen Grundstückseigentümern Gespräche geführt, aus denen sich ergibt, dass diese Flächen derzeit nicht zur Verfügung stehen und sie damit nicht für die Erweiterung des verfahrensgegenständlichen Betriebsgeländes geeignet sind.</b></p> <p><b>Wie Sie sicherlich verstehen werden, fragen wir uns natürlich, warum diese Gespräche nicht auch mit uns geführt wurden. Uns hat bisher niemand kontaktiert. Wir weisen hiermit ausdrücklich darauf hin, dass unser Grundstück auch nicht zur Verfügung stehen wird.</b></p> <p><b>Wir wurden im Vorfeld der Planungen nicht zu der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans befragt und somit in keins-ter Weise informiert.</b></p>	<p><b>Unter Berücksichtigung der vorgetragenen Hinweise werden die textlichen Darstellungen so angepasst, dass die bestehende und vom Eingeber geplante Nutzung planungsrechtlich abgesichert wird (vgl. Nr. 1.1).</b></p> <p><b>Die in der Begründung aufgeführten Gespräche wurden im Hinblick auf solche Flächen geführt, die durch die geplante Nutzung in Anspruch genommen werden sollen. Auf diese Weise kann vermieden werden, dass die Darstellungen des Flächennutzungsplanes – aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit – nicht vollzogen werden können. Ein nicht vollziehbarer Bauleitplan wäre nicht erforderlich und damit unzulässig.</b></p> <p><b>Demgegenüber wurden entsprechende Gespräche in Bezug auf die vom Eingeber bezeichneten Grundstücke nicht geführt, da diese bereits in Anspruch genommen wurden. Jedoch sind landwirtschaftliche Nutzungen innerhalb der Fläche nicht vorhanden, sodass die bisherige Darstellung „Dorfgebiet“ offensichtlich nicht mehr aktuell ist. Hieraus ergibt sich ein Planungserfordernis zur Änderung der Darstellungen. Da die zur Offenlage getroffene Zweckbestimmung der Bauflächen der tatsächlichen Nutzung nicht entspricht, wurde diese – wie bereits erwähnt – zur erneuten Offenlage angepasst.</b></p> <p><b>Im Rahmen einer Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, einer Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie einer erneuten Offenlage gemäß §§ 4a Abs. 3 i.V.m. 3 Abs. 2 BauGB wurde die Öffentlichkeit über das geplante Bauleitplanverfahren informiert und dieser Ge-</b></p>	

#### 74. FNP-Änderung „Erweiterung Fa. Pohlen“ Stadt Geilenkirchen – Ortslage Immendorf

Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Erneuten Offenlage gemäß §§ 4a Abs. 3 i.V.m. 3 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<p><i>Ebenso fragen wir uns, wie es möglich ist, dass über unser Privateigentum eine Zweckbestimmung erfolgen kann, die zugunsten einer dritten Person, in diesem Fall der Firma Pohlen, einfach so entschieden wird.</i></p> <p><i>Offensichtlich können wir infolge der Flächennutzungsplanänderung nicht mehr frei über unser Eigentum verfügen. Abgesehen davon verringert sich der Wert unseres Hauses und Grundstücks erheblich.</i></p> <p><i>Demzufolge stellen wir hiermit den Antrag auf Herausnahme unseres vorgenannten Eigentums mit der Flurstück Nr. 47 aus der 74. Flächennutzungsplanänderung und bitten um eine schriftliche Bestätigung dessen Ihrerseits.</i></p> <p><i>Falls Sie unserem Antrag nicht entsprechen sollten, möchten wir gerne wissen, wer für eine eventuelle Ausgleichszahlung bei einem Verkauf unseres Eigentums in Bezug auf den erheblichen Wertverlust aufkommt und wer die Kosten für die Erstellung ei-</i></p>	<p><i>legenheit zur Abgabe von Stellungnahmen gegeben. Hiermit wurde das gesetzlich erforderliche Maß der Öffentlichkeitsbeteiligung vollständig erfüllt.</i></p> <p><i>Wie bereits erwähnt wurden die Eigentümer der Grundstücke, wie auch die Öffentlichkeit im Allgemeinen, im Rahmen mehrerer Beteiligungsverfahren über die Planung informiert. In Folge der vorliegenden Stellungnahme wurde die Planung angepasst. Eine Entscheidung über die schlussendliche Darstellung des Flächennutzungsplanes wurde während des Verfahrens nicht getroffen. Diese erfolgt erst mit dem Feststellungsbeschluss der Flächennutzungsplanänderung.</i></p> <p><i>Entgegen der Annahme des Eingebers entfaltet der Flächennutzungsplan keine unmittelbaren Rechtsfolgen. Er begründet also keinen Anspruch auf die Zulassung von Bauvorhaben oder anderen Nutzungen, noch stellt er diesen Anspruch – sofern ein solcher aus anderen Gründen besteht – entgegen. Vielmehr handelt es sich um ein behördenverbindliches Instrument, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen wäre. Vor diesem Hintergrund ist eine durch die 74. Flächennutzungsplanänderung begründete Wertminderung der bezeichneten Grundstücke nicht erkennbar.</i></p> <p><i>Würden die Grundstücke aus dem räumlichen Geltungsbereich der 74. Flächennutzungsplanänderung entnommen, so bliebe die bisherige Darstellung „Dorfgebiet“ bestehen. Diese Darstellung ist jedoch nicht mehr aktuell. Daher wird die Zweckbestimmung der Bauflächen so geändert, dass die bestehenden und vom Eingebener geplanten Nutzungen planungsrechtlich abgesichert werden. Hiermit werden die vom Eingebener vertretenen Belange aus Sicht der Stadt Geilenkirchen vollständig berücksichtigt.</i></p> <p><i>Da die vom Eingebener vertretenen Belange berücksichtigt werden und eine durch die vorliegende Planung begründete Wertminderung nicht erkennbar ist, werden Ausgleichszahlungen und die Erstellung eines Wertgutachtens als nicht erforderlich erachtet.</i></p>	

#### 74. FNP-Änderung „Erweiterung Fa. Pohlen“ Stadt Geilenkirchen – Ortslage Immendorf

Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Erneuten Offenlage gemäß §§ 4a Abs. 3 i.V.m. 3 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<p><i>nes entsprechenden Wertgutachtens übernimmt.</i></p> <p><i>Wir bitten um Ihre Stellungnahme innerhalb 4 Wochen, ansonsten behalten wir uns weitere Schritte vor.</i></p>	<p><i>Eine abschließende, politische Entscheidung über die Planung erfolgt – wie bereits erwähnt – erst zum Feststellungsbeschluss. Eine Mitteilung über das Ergebnis der Entscheidung im Sinne des § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB ist erst im Nachgang dazu möglich.</i></p>	