

Anlage 8

**Abwägungsvorschlag aus der durchgeführten öffentlichen
Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

STADT WASSENBERG

• 56. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG - BEREICH „ORSBECKER FELD“

- NEUAUFSTELLUNG B-PLAN Nr. 86 - BEREICH „ORSBECKER FELD“

HIER: BESCHLÜSSE ÜBER ALLE ABWÄGUNGSSERHEBLICHEN STELLUNGSNAHMEN

1.4 ERGEBNIS DER DURCHGEFÜHRTEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 Abs. 2 BAUGB VOM 19. MAI BIS 19. JUNI 2017

1.4 A. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1.4 B. Private Stellungnahmen

Privat 1 vom 08.06.2017

Privat 2 vom 12.06.2017

Privat 3 vom 15.06.2017

Privat 4 vom 15.06.2017

1.4 ERGEBNIS DER DURCHGEFÜHRTEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 Abs. 2 BAUGB VOM 19. MAI BIS 19. JUNI 2017**1.4 A. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

Nr.	Schreiben von	Datum	Kurzinhalt	Beschlussvorschlag der Verwaltung	
				zur 56. Flächennutzungsplanänderung Bereich „Orsbecker Feld“	zum B-Plan Nr. 86 Bereich „Orsbecker Feld“
-			Keine Stellungnahmen		

1.4 B. Private Stellungnahmen

Nr.	Schreiben von	Datum	Kurzinhalt	Beschlussvorschlag der Verwaltung	
				zur 56. Flächennutzungsplanänderung Bereich „Orsbecker Feld“	zum B-Plan Nr. 86 Bereich „Orsbecker Feld“
P01	Privat 01	08.06.2017	Im Entwurf des B-Plans Nr. 86 verläuft recht nahe hinter den Gärten der Häuser Weilerstr. 41 – 47 ein Fuß- bzw. Fahrweg für Zweiräder. Dieser Weg wird sicherlich wegen der Sportanlagen, dem nahen Kindergarten und dem Einkaufszentrum insbesondere von Kindern und Jugendlichen stark beansprucht. Um Belastungen durch Lärm oder auch durch andere Störfaktoren für die Anwohner zu vermeiden, empfehle ich, den gesamten Weg um ca. 25 – 35 m in nordwestliche Richtung (zur B 221) zu verschieben. Für den Investor ergibt sich bei einer solchen Änderung der Vorteil, daß sich die Wegführung verkürzt und dadurch Kosten erspart bleiben.	Kein Beschlusserfordernis	Dem Einwand kann nicht stattgegeben werden. Eine Verlegung des Weges in Richtung B221 um 25-35 m ist aus immissionschutztechnischen Gründen nicht möglich, da in diesem Bereich die lt. Lärmgutachten festgelegte naturnahe Schallschutzmaßnahme (Verwallung mit Bepflanzung) angelegt werden muss, um das südlich angrenzende Wohngebiet vor zu erwartenden Lärmbelastungen durch sportliche Veranstaltungen zu schützen. Eine Öffnung zur Wegeverbindung würde diese erforderliche Schutzmaßnahme unterbrechen und einen "Lärmkanal" bedeuten. Um evtl. Störfaktoren durch die im B-Plan festgesetzten Fuß- und Radwegeverbindungen für die Grundstücke Weilerstraße 41-47 zu unterbinden, werden entsprechende Sicht- und Lärmschutzbepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Die Pflanzfläche zwischen der geplanten Wegetrasse und den o. g. Grundstücksgrenzen weist eine Breite zwischen 5,00 und 28,00 m auf.
P02	Privat 02	12.06.2017	Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorgenannten Bebauungsplan und der Änderung des Flächennutzungsplans hat unser Mandant mit Schreiben vom 12.03.2017 bereits darauf aufmerksam gemacht, dass er seine Belange durch die Planung als beeinträchtigt sieht. Unser Mandant ist Eigentümer von größeren Flächen im Plangebiet. Unser Mandant ist Landwirt und nutzt diese Flächen seit langer Zeit als Ackerflächen. Diese Flächen haben für seinen nahegelegenen landwirtschaftlichen Betrieb einen besonderen hohen Wert, denn es handelt sich um sehr betriebsnahe Flächen, die in ihrer Bewirtschaftung nicht durch eine direkt angrenzende Bebauung eingeschränkt sind. Bei den Ackerflächen handelt es sich um hochwertige, fruchtbare Böden, die seit Generationen von der Familie unseres Mandanten bewirtschaftet werden. Von daher liegt es überhaupt nicht im Interesse unseres Mandanten, diese Flächen nunmehr einer Wohnnutzung zuführen zu wollen. Mandant beabsichtigt deshalb nicht, die Flächen zu einer solchen Nutzung zur Verfügung zu stellen.	Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung entsprechend der 56. FNP-Planänderung der Stadt Wassenberg, Orsteil Orsbeck, sowie zur Förderung attraktiver Wohngebietsflächen wurde auf Grund der Lage zu Kindergärten, zu Schulen und zu Einkaufsmöglichkeiten sowie zum ÖPNV das Teilplangebiet im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung als Allgemeines Wohngebiet in vorh. Flächennutzungsplan ausgewiesen. Weitere städtebauliche Überlegungen zur Anlage einer zentralen Freiluftsportanlage mit guter verkehrlicher Infrastruktur für Schulen und Vereine weisen den geplanten Standort im Kreuzungsbereich L 117 und B 221 sowie die Anbindung von der Weilerstraße als äußerst günstig aus. Eine Verknüpfung der vorh. Wohngebietsausweisung im derz. Flächennutzungsplan sowie der Zentralitätsfaktor für die Entwicklung einer bedarfsgerechten Freiluftsportanlage unter Einbeziehung der vorh. Sportflächen sind Grundlagen zur 56. Flächennutzungsplanänderung. D.h. das Wohngebiet wurde aus der vorh. FNP-Darstellung der Stadt Wassenberg entwickelt und mit den Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Sportlichen	

1.4 B. Private Stellungnahmen

Nr.	Schreiben von	Datum	Kurzhalt	Beschlussvorschlag der Verwaltung	
				zur 56. Flächennutzungsplanänderung Bereich „Orsbecker Feld“	zum B-Plan Nr. 86 Bereich „Orsbecker Feld“
				Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude erweitert. Die Umnutzung der vorhandenen, landwirtschaftlichen Nutzflächen in Wohnbauflächen, Gemeinbedarfsflächen und Grünflächen erfolgt ausschließlich nach Abschluss des durchzuführenden Umlegungsverfahrens. In diesem Verfahren wird in Abstimmung mit den derzeitigen Nutzern und der Stadt Wassenberg sichergestellt, dass entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB die vorliegenden Flächen behandelt werden und dass entsprechend § 201 BauGB kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet wird. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass sowohl die öffentlichen, als auch die privaten Interessen gleichwertig behandelt bzw. gesichert sind.	
			Unser Mandant hat weiterhin bereits darauf hingewiesen, dass er vor 3 Jahren einen Brunnen zur Bewässerung der Ackerflächen, allerdings auch seiner auf der gegenüberliegenden Seite der Bundesstraße liegenden Ackerflächen gebaut hat. Selbst wenn die im Plangebiet liegenden Flächen als Ackerflächen zukünftig wegflehen, ist unser Mandant auf die Nutzung des Brunnens auch für die jenseits der Bundesstraße liegenden Flächen weiterhin angewiesen. Insoweit wäre es wichtig, den in der geplanten Grünfläche liegenden Brunnen weiterhin zu erhalten und unserem Mandanten die weitere Nutzung des Brunnens zu ermöglichen.	Nach Prüfung des Sachstandes und Lage des Brunnens zur Bewässerung der derz. Ackerflächen ist die Anlage nach entsprechenden Antragsvorlagen durch den Kreis Heinsberg – Amt für Umwelt und Verkehrsplanung – genehmigt. Nach derz. Planungsstand liegt der Brunnen in der seitens Straßen NRW festgelegten „Anbaufreien Zone“ von 20 m zur B221. Im Rahmen der Umlegungsverhandlungen zwischen dem Eigentümer der Flächen und der Stadt Wassenberg wird geprüft, ob seitens Straßen NRW der Standort des Brunnens belassen werden kann. Die Lage des Brunnens befindet sich in der späteren Grünfläche entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB des Bebauungsplangebietes.	
			Unser Mandant hat weiterhin den durch die Planung entstehenden zusätzlichen Flächenverbrauch moniert, zumal diese Maßnahme mit dem aus § 1 Abs. 2 Satz 1 BauGB folgenden Gebot, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, kollidiert. In dem unserem Mandanten zugeleiteten Abwägungsprotokoll ist lediglich lapidar festgestellt worden, dass dem belang nicht gefolgt werde, zumal die besagten Flächen im bestehenden Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen ausgewiesen sind. Das lässt eine sachgerechte Auseinandersetzung mit dem angesprochenen Belangen des Eigentümers vermissen.	Die Umnutzung der vorhandenen, landwirtschaftlichen Nutzflächen in Wohnbauflächen, Gemeinbedarfsflächen und Grünflächen erfolgt ausschließlich nach Abschluss des durchzuführenden Umlegungsverfahrens. In diesem Verfahren wird in Abstimmung mit den derzeitigen Nutzern und der Stadt Wassenberg sichergestellt, dass entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB die vorliegenden Flächen behandelt werden und dass entsprechend § 201 BauGB kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet wird.	

1.4 B. Private Stellungnahmen

Nr.	Schreiben von	Datum	Kurzinhalt	Beschlussvorschlag der Verwaltung	
				zur 56. Flächennutzungsplanänderung Bereich „Orsbecker Feld“	zum B-Plan Nr. 86 Bereich „Orsbecker Feld“
			Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass wir nach Rücksicht des Schalltechnischen Gutachtens der Meinung sind, dass im Hinblick auf den Verkehrslärm die Immissionsgrenzwerte an einigen Immissionspunkten z.T. deutlich überschritten werden. Es erscheint als zweifelhaft, ob die hierzu beabsichtigten Festsetzungen zum Schutz vor Lärm ausreichen, um in dem WA-Gebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, zumal die beabsichtigten Festsetzungen teilweise zu vage und unbestimmt sind. Die im Gutachten aufgeführten Anforderungen bezüglich der Nutzung der Sportanlagen finden in den Festsetzungen überhaupt keinen Niederschlag. Wir möchten nicht versäumen, zu betonen, dass unser Mandant die beabsichtigte Planung nicht partout verhindern will, sondern durchaus bereit wäre, seine jetzigen Ackerflächen im Plangebiet gegen andere Ackerflächen zu tauschen. Dabei würde er auch bei entsprechender Größe und geeignetem Zuschnitt der Tauschflächen in gewissem Umfang auch Nachteile in Kauf nehmen, die durch eine größere Entfernung der Tauschflächen zur Hofstellen entstehen. Es wäre sicherlich hilfreich, sich mit dieser Möglichkeit zu befassen, um Auseinandersetzungen sowohl im Umlegungsverfahren wie auch im bauleitverfahren zu vermeiden.	Als Ergebnis ist festzuhalten, dass sowohl die öffentlichen, als auch die privaten Interessen gleichwertig behandelt bzw. gesichert sind.	Der Schlierung des Sachverhaltes wurde nicht zugestimmt. Lärm- und Verkehrsgutachten weisen den entsprechenden Schutz durch Lärmschutzmaßnahmen wie - Gabionen entlang der B221 mit beidseitiger naturnaher Bepflanzung als Lärmschutzmaßnahme zum Wohngebiet - naturnähe beplante Verwallung (Geländemodulation 3 m Höhe) zwischen Freiluftsportanlage und Wohngebiet nach.
P03	Privat 03	15.06.2017	Hiermit lege ich Widerspruch gegen den geplanten Bebauungsplan ein. Nach Einsicht in die Planungsunterlagen muss ich feststellen, dass ich mit meinen Eigentums-, und Bewirtschaftungsflächen Gemarkung Wassenberg, Flur 3, Flurstücke Nr. 666, 669, 665 betroffen bin. Es handelt sich um hochwertiges Ackerland mit hoher Ertragsfähigkeit. Zur Erhaltung meines Milchviehbetriebes werden die Flächen zur Futtergewinnung dringend benötigt. Diese Flächen liegen zusätzlich in unmittelbarer Nähe meines Hofes, um die betriebliche Existenz zu erhalten. Ich möchte sie bitten, die genannten Flächen aus der Planung auszuschließen.	Die Umnutzung der vorhandenen, landwirtschaftlichen Nutzflächen in Wohnbauflächen, Gemeinbedarfsflächen und Grünflächen erfolgt ausschließlich nach Abschluss des durchzuführenden Umlegungsverfahrens. In diesem Verfahren wird in Abstimmung mit den derzeitigen Nutzern und der Stadt Wassenberg sichergestellt, dass entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB die vorliegenden Flächen behandelt werden und dass entsprechend § 201 BauGB kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet wird. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass sowohl die öffentlichen, als auch die privaten Interessen gleichwertig behandelt bzw. gesichert sind.	Das durchzuführende Umlegungsverfahren für die angesprochenen Flurstücke wird nachweislich - den Belang für den Landwirt nach § 201 BauGB - das öffentliche Interessen an der Errichtung der zentralen Freiluftsportanlage - die privaten Interessen eines adäquaten Ersatzes von landwirtschaftlichen Flächen gleichrangig berücksichtigen.
P04	Privat 04	15.06.2017	Hiermit erheben wir folgende Einwendungen gegen die Nutzungsänderung der Grundstücks Flur 3, Flurstück: 669 Unseren Grundbesitz wollen wir im Eigentum in der jetzigen zentralen Lage erhalten. Die Ackerlandflächen sind schon in mehreren Generationen in Familienbesitz. Bei der damaligen Erweiterung der Sportanlage Orsbecker sowie für die Umgehungsstraße L117 sind schon von unserem Vater Ackerlandflächen zur Verfügung gestellt worden. Weiterhin ist die o.a. Ackerlandflächen für den Pächter in "Hofnähe" für die Bewirtschaftung und die weiteren Flächen von uns in der Nähe für den Erhalt seines "Landwirtschaftlichen Betriebes" dringend erforderlich.	Die Umnutzung der vorhandenen, landwirtschaftlichen Nutzflächen in Wohnbauflächen, Gemeinbedarfsflächen und Grünflächen erfolgt ausschließlich nach Abschluss des durchzuführenden Umlegungsverfahrens. In diesem Verfahren wird in Abstimmung mit den derzeitigen Nutzern und der Stadt Wassenberg sichergestellt, dass entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB die vorliegenden Flächen behandelt werden und dass entsprechend § 201 BauGB kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet wird. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass sowohl die öffentlichen, als auch die privaten Interessen gleichwertig behandelt bzw. gesichert sind.	