

STADT WASSENBERG
21.11.2014

STADT WASSENBERG
54. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG „EFFELDER WALDSEE“
erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)
20. Oktober bis 21. November 2014

Träger öffentlicher Belange:

- Nr. 01 Kreis Heinsberg, Heinsberg, vom 18.11.2014
- Nr. 02 Landwirtschaftskammer NRW – Kreisstelle Heinsberg/Viersen, Viersen, vom 19.11.2014

Nr.	Schreiben von/Datum	Datum	Kurzzinhalt	Beschlussvorschlag der Verwaltung
01	Kreis Heinsberg, Heinsberg	18.11.2014	<p><u>Gesundheitsamt, das Amt für Bauen und Wohnen - Untere Immissionsschutzbehörde- und das Amt für Umwelt und Verkehrsplanung</u> haben keine Einwendungen erhoben.</p> <p><u>Straßenverkehrsamt</u> Grundsätzlich keine Bedenken, wenn entsprechend den Empfehlungen des Verkehrsgutachtens die Waldseestraße verbreitert und ein Rad-/Gehweg angelegt wird.</p>	<p>entfällt</p> <p>Den Anregungen wurde bzw. wird gefolgt und im Rahmen der künftigen Rad-/Gehwegeplanungen der Stadt Wassenberg berücksichtigt.</p> <p>Entsprechende Abstimmungen mit dem Ing.-Büro Schädlich und dem Straßenverkehrsamt werden in Kürze stattfinden (s. dazu beigefügte Stellungnahme des Ing.-Büros Schädlich vom 27.11.2014).</p>
02	Landwirtschaftskammer NRW Kreisstelle Heinsberg / Viersen, Viersen	19.11.2014	<p>Durch die geplante Ausweisung von Bedarfsparkplätzen sind - soweit von hier aus erkennbar - landwirtschaftliche Belange durch die mit „P 3“ und „P 4“ gekennzeichneten Areale berührt. In Ihrem Schreiben führen Sie dazu aus, dass „die Darstellung der Bedarfsparkplätze nach wie vor im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft belassen [wird], jedoch mit der überlagernden Kennzeichnung <i>öffentliche Parkplätze...</i>“.</p> <p>Diese Aussage können wir nicht nachvollziehen. In der mitgesandten Kartendarstellung zur 54. Änderung (Stand: 14.08.2014) werden die o. a. Areale mit einem schräg grün-weiß schraffierten Planzeichen dargestellt und unter der Kategorie „Verkehrsflächen“ - also nicht unter der Kategorie „Flächen für die Landwirtschaft“ - aufgeführt.</p> <p>Nachrichtlich teilen wir dazu mit, dass in der Kartendarstellung zu diesem Planzeichen textlich nur der Bezug zu „P 3“ hergestellt wird, weil „P 4 „ unter „Private Parkfläche“ aufgeführt wird.</p> <p>Nach unserem Verständnis der Planzeichenverordnung sind die grün-weiß schraffierten Areale damit eindeutig den Verkehrsflächen i. S. § 9 Abs. 1 Nr. 11</p>	<p>Die Kennzeichnung bzw. Darstellung des Parkplatzes „ P 3“ ist auf Forderung der Bezirksregierung Köln ganz bewusst mit der überlagernden Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> - öffentliche Parkflächen und - Flächen für die Landwirtschaft gewählt worden. <p>Grundsätzlich wurde zwischen allen Beteiligten festgelegt, dass diese Flächen ausschließlich temporär in den Sommermonaten während eines intensiven Bade- und Wassersportbetriebs als Parkplätze dienen und keine entsprechenden Ausbauten bzgl. Unterbau, Deckschicht und Zufahrt erhalten. Angestrebt wird eine befahrbare Wiesenfläche mit entsprechender Deckeinsaat.</p> <p>Während der nicht nutzbaren Perioden im Frühjahr und Herbst sollen diese Flächen als Wiesenmähd für eine eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung (Heu) zur Verfügung stehen.</p> <p>Diese Nutzungseinschränkungen für eine begrenzte Bewirtschaftung sind im Pachtvertrag zwischen Eigen-</p>

Nr.	Schreiben von/Datum	Datum	Kurzzinhalt	Beschlussvorschlag der Verwaltung
			<p>BauGB (Planzeichen 6.3) zuzuordnen und somit nicht den Flächen für die Landwirtschaft i. S. § 5 Abs. 2 Nr. 9 Bau GB (Planzeichen 12.1). Insofern sehen wir der von Ihnen gewählten Darstellung zwar dem Willen Ausdruck verliehen, die Nutzungsmöglichkeit der Parkplatzflächen in den Zeiten, in denen kein Parkplatzbedarf besteht, für die Landwirtschaft vorzusehen. Aus unser Sicht sind diese Flächen gleichwohl nicht mehr als Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB einzustufen. Daher stellt die geplante Darstellung einen Verlust landwirtschaftlicher Flächen im Umfang von rund 1,7 ha dar. Diese Bewertung wird durch zwei Aspekte unterstützt:</p> <p>1.) Zwar handelt es sich mit der Darstellung im Flächennutzungsplan um einen vorbereitenden, also nicht verbindlichen Bauleitplan. Daher besteht z. B. bei Darstellung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche als Gewerbefläche die landwirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit weiter, solange kein entsprechender Bebauungsplan realisiert wird. Im vorliegenden Fall verhält es sich aber anders, da die Parkplatzdarstellung - obgleich sie im Flächennutzungsplan ausgewiesen wird - konkreten Charakter hat. Dies mag auch daran ablesbar sein, dass das Planzeichen 6.3 in der Planzeichenverordnung dem § 9 BauGB zugeordnet wird. Insofern kann die zgedachte landwirtschaftliche Nutzung nur als eine besondere Form der Parkplatzunterhaltung verstanden werden.</p> <p>2.) Flächen in der o. g. Darstellung sind nicht in landwirtschaftlichen Förderverfahren antragsfähig und auch nicht nach Fachrecht, z. B. im Rahmen der Nährstoffnachweise oder als Futterfläche (im Hinblick auf § 201 BauGB) berücksichtigungsfähig.</p> <p>Bezüglich der Wahl des Planzeichens ist aus land-</p>	<p>tümer und Pächter festgelegt. D. h. sie werden in der Bilanz nicht als Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB bezüglich antragsfähigem Förderverfahren und als Flächen für Nährstoffnachweise angesetzt, sondern als Verkehrsflächen ausgewiesen.</p> <p>Sie werden somit nominell nicht als landwirtschaftliche Flächen gewertet, sondern dienen praktisch – soweit wie möglich – einer Wertschöpfung aus der Nutzung des Aufwuchses während der Zeit der „Nichtparkplatznutzung“.</p> <p>Dies bedeutet, die Anregungen der Landwirtschaftskammer sind begründet und im Rahmen der 54. FNP-Änderungsaufstellung berücksichtigt worden.</p>

Nr.	Schreiben von/Datum	Datum	Kurzzinhalt	Beschlussvorschlag der Verwaltung
			<p>wirtschaftlicher Sicht anzuerkennen, dass die Flächen damit soweit wie möglich einer tatsächlichen landwirtschaftlichen Nutzung erhalten bleiben sollen. Insofern werden Bedenken hinsichtlich der planerischen Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen als verbindliche Parkplatzflächen zurück gestellt. In einer Flächenbilanz sind diese Flächen eindeutig nicht der Kategorie „Flächen für die Landwirtschaft“ zuzurechnen.</p> <p>In der Einstufung der Flächen für die spätere landwirtschaftliche Nutzung ist zu beachten, dass die Flächen aus den o. a. genannten Gründen für die Landwirte ausschließlich Wertschöpfung aus der Nutzung des Aufwuchses ermöglichen. Weitere Aspekte, die sich für landwirtschaftliche Flächen ergeben, scheiden für die als „P 3 „ und „P 4“ dargestellten Flächen aus. Die Nutzungseinschränkungen gehen damit für die Landwirte weit über den Entzug der Flächen in der Zeit der Parkplatznutzung hinaus. Die Areale sind somit weder nominell noch praktisch als landwirtschaftliche Flächen zu werten.</p>	

KREISVERWALTUNG * 52523 Heinsberg

Bürgermeister der
Stadt Wassenberg
41849 Wassenberg

Stadt Wassenberg		
Eing.:	19. Nov. 2014	
Amt:	6	

Kreis
HEINSBERG

.....Der Landrat

Amt für Bauen und
Wohnen

Herrn Magaß / Ja
Zimmer Nr.: 602
Tel.: (02452) 136317
Fax: (02452) 13 63 95
e-mail:
gerd.magass@kreis-heinsberg.de

Geschäftszeichen:

63-1344-2014

18.11.2014

**Flächennutzungsplan der Gemeinde Wassenberg, 54. Änderung;
hier: Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange gemäß
§ 4 Abs. 3 BauGB**

in Wassenberg, ~

Gemarkung Effeld
Flur
Flurstück

Ihr Bericht vom 23. Okt. 2014, Az.: 63 26 03 Sd/Wo

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der o. g. Bauleitplanung wird wie folgt Stellung genommen:

Das Gesundheitsamt, das Amt für Bauen und Wohnen – Untere Immissionsschutz-
behörde – und das Amt für Umwelt und Verkehrsplanung haben keine Einwendungen
erhoben.

Straßenverkehrsamt

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher
Sicht nach wie vor grundsätzlich keine Bedenken, wenn entsprechend den Empfehlungen
des Verkehrsgutachtens die Waldseestraße verbreitert und ein Rad-/Gehweg angelegt wird.

Weitere Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

Zupdorff

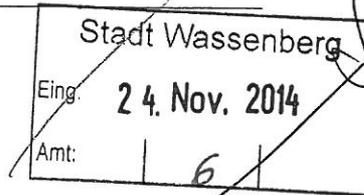
Dienstgebäude:
Valkenburger Str. 45
52525 Heinsberg
Tel: (02452) 13 – 0
Fax: (02452) 13-11-00
Internet: www.kreis-heinsberg.de
E-Mail: info@kreis-heinsberg.de

Kontoverbindungen:
Kreissparkasse Heinsberg
(BLZ: 312 512 20) Konto-Nr.: 273
IBAN DE76 3125 1220 0000 0002 73
BIC WELADED1ERK
Postbank Köln
(BLZ: 370 100 50) Konto-Nr.: 254 40-503
IBAN DE97 3701 0050 0025 4405 03
BIC PBNKDEFF

Sprechstunden:
Di. u. Do. 9.00 - 12.00 Uhr
14.00 - 17.00 Uhr

Kreisstelle Heinsberg
Gereonstraße 80 · 41747 Viersen

Stadt Wassenberg
Fachbereich 6
Herrn Sendke
Postfach 12 20
41846 Wassenberg



Kreisstelle

Viersen

Mail: viersen@lwk.nrw.de

Heinsberg

Mail: heinsberg@lwk.nrw.de

Gereonstraße 80, 41747 Viersen

Tel.: 02162 3706-0, Fax -92

www.landwirtschaftskammer.de

Auskunft erteilt: Herr Dr. Hoffmann

Durchwahl: 43

Fax: 92

Mail: christian.hoffmann@lwk.nrw.de

20141119_Stellungnahme_Wassenberg_FNP-Ä_54.docx

Viersen 19.11.2014

Vorab per Mail an: sendke@wassenberg.de

54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wassenberg

hier: Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB

Ihr Schreiben vom 23.10.2014; Az. 63 26 03 Sd/Wo

Sehr geehrter Herr Sendke,

durch die geplante Ausweisung von Bedarfsparkplätzen sind - soweit von hier aus erkennbar - landwirtschaftliche Belange durch die mit „P 3“ und „P 4“ gekennzeichneten Areale berührt. In Ihrem Schreiben führen Sie dazu aus, dass „die Darstellung der Bedarfsparkplätze ... nachwievor im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft belassen [wird], jedoch mit der überlagernden Kennzeichnung *öffentliche Parkfläche* ...“.

Diese Aussage können wir nicht nachvollziehen. In der mitgesandten Kartendarstellung zur 54. Änderung (Stand: 14.08.2014) werden die o. a. Areale mit einem schräg grün-weiß schraffierten Planzeichen dargestellt und unter der Kategorie „Verkehrsflächen“ - also nicht unter der Kategorie „Flächen für die Landwirtschaft“ - aufgeführt.

Nachrichtlich teilen wir dazu mit, dass in der Kartendarstellung zu diesem Planzeichen textlich nur der Bezug zu „P 3“ hergestellt wird, weil „P 4“ unter „Private Parkfläche“ aufgeführt wird.

Nach unserem Verständnis der Planzeichenverordnung sind die grün-weiß schraffierten Areale damit eindeutig den Verkehrsflächen i. S. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB (Planzeichen 6.3) zuzuordnen und somit nicht den Flächen für die Landwirtschaft i. S. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB (Planzeichen 12.1).

Insofern sehen wir in der von Ihnen gewählten Darstellung zwar dem Willen Ausdruck verliehen, die Nutzungsmöglichkeit der Parkplatzflächen in den Zeiten, in denen kein Parkplatzbedarf besteht, für die Landwirtschaft vorzusehen.

Aus unserer Sicht sind diese Flächen gleichwohl nicht mehr als Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB einzustufen. Daher stellt die geplante Darstellung einen Verlust

Qualitätsmanagementsystem zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2008

Konten der Hauptkasse der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen:

WGZ-Bank Münster BLZ 400 600 00 Konto-Nr. 403 213 IBAN: DE97 4006 0000 0000 4032 13, BIC/SWIFT: GENO DE MS
Volksbank Bonn Rhein-Sieg eG BLZ 380 601 86 Konto-Nr. 2 100 771 015 IBAN: DE27 3806 0186 2100 7710 15, BIC/SWIFT: GENO DE D1 BRS
Ust.-Id.-Nr. DE 126118293 Steuer-Nr. 337/5914/0780

landwirtschaftlicher Fläche im Umfang von rund 1,7 ha dar. Diese Bewertung wird durch zwei Aspekte unterstützt:

- 1.) Zwar handelt es sich mit der Darstellung im Flächennutzungsplan um einen vorbereitenden, also nicht verbindlichen, Bauleitplan. Daher besteht z. B. bei Darstellung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche als Gewerbefläche die landwirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit weiter, solange kein entsprechender Bebauungsplan realisiert wird. Im vorliegenden Fall verhält es sich aber anders, da die Parkplatzdarstellung - obgleich sie im Flächennutzungsplan ausgewiesen wird - konkreten Charakter hat. Dies mag auch daran ablesbar sein, dass das Planzeichen 6.3. in der Planzeichenverordnung dem § 9 BauGB zugeordnet wird.
Insofern kann die zugedachte landwirtschaftliche Nutzung nur als eine besondere Form der Parkplatzunterhaltung verstanden werden.
- 2.) Flächen in der o. g. Darstellung sind nicht in landwirtschaftlichen Förderverfahren antragsfähig und auch nicht nach Fachrecht, z. B. im Rahmen der Nährstoffnachweise oder als Futterfläche (im Hinblick auf § 201 BauGB) berücksichtigungsfähig.

Bezüglich der Wahl des Planzeichens ist aus landwirtschaftlicher Sicht anzuerkennen, dass die Flächen damit soweit wie möglich einer tatsächlichen landwirtschaftlichen Nutzung erhalten bleiben sollen. Insofern werden Bedenken hinsichtlich der planerischen Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen als verbindliche Parkplatzflächen zurück gestellt. In einer Flächenbilanz sind diese Flächen aber eindeutig nicht der Kategorie „Flächen für die Landwirtschaft“ zuzurechnen.

In der Einstufung der Flächen für die spätere landwirtschaftliche Nutzung ist zu beachten, dass die Flächen aus den o. a. genannten Gründen für die Landwirte ausschließlich Wertschöpfung aus der Nutzung des Aufwuchses ermöglichen. Weitere Aspekte, die sich für landwirtschaftliche Flächen ergeben, scheiden für die als „P 3“ und P4“ dargestellten Flächen aus. Die Nutzungseinschränkungen gehen damit für die Landwirte weit über den Entzug der Flächen in Zeit der Parkplatznutzung hinaus.

Die Areale sind somit weder nominell noch praktisch als landwirtschaftliche Flächen zu werten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Dr. Hoffmann

Dienststellenleiter

STEFAN
SCHÄDLICH
DIPLOM-ING. M.Sc.
BERATENDER INGENIEUR

41849 WASSENBERG
OBERER KULENBERG 9
FON 02432-9333681
FAX 02432-9331930
info@ingschaedlich.de

STEUERNR: 210/5085/1696
USt - IdNr. DE 270 932 072

27.11.2014

ING.-BÜRO S. SCHÄDLICH, OBERER KULENBERG 9, 41849 WASSENBERG

Stadt Wassenberg
Herr Norbert Sendke
Roermonder Straße 25-27
41849 Wassenberg

Ergänzung / Empfehlung zum
Verkehrsgutachten „Effelder Waldsee“ vom 27.08.2013

Sehr geehrter Herr Sendke,

bezugnehmend auf die Stellungnahme des Kreises Heinsberg vom 18.11.2014 im Rahmen der erneuten Beteiligung der TÖB am 54. Änderungsverfahren des FNP-Wassenberg, möchte ich folgende Empfehlung aussprechen.

Das seinerzeit gefertigte Gutachten ist ausgerichtet auf die sog. Endvision des Betreibes von AMICI Bay, AMICI Beach und dem Campingplatzbetrieb. Zur Zeit befindet sich der Investor in den weiteren Planungen für den Badebetrieb und die Gastronomie. Diese Planungen sollen mittelfristig umgesetzt werden und erst dann ist das prognostizierte Verkehrsaufkommen vollumfänglich zu erwarten. Daher möchte ich als Ergänzung zu meiner Empfehlung aus dem o.g. Verkehrsgutachten folgenden Vorschlag machen, um die Verkehrssituation bis zur vollständigen Umsetzung meiner Empfehlung und der Erreichung des größtmöglichen Verkehrsaufkommens aus dem Verkehrskonzept zu entschärfen.

Aus meiner Sicht ist es sinnvoll, die Geschwindigkeit auf der Waldseestraße, von der K21 kommend in Richtung Heidacker Kreuz zu reduzieren. Hierzu sind mehrere Varianten denkbar:

1. Fahrbahnverschwenkung
2. Fahrbahneinengungen
3. Fahrbahnerhöhungen

Alle diese Varianten sollten in einem Termin mit der Straßenverkehrsbehörde vorabgestimmt werden, um unnötige Eingriffe in den Straßenverkehr zu vermeiden.

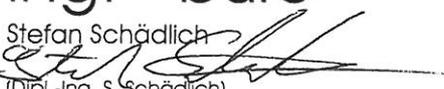
Nach Erreichen der Endvision des Ausbaustandes des Effelder Waldsees können diese temporären Maßnahmen rückgebaut, oder aber in die empfehlende Planung einbezogen werden.

Ich hoffe Ihnen mit diesen Vorschlägen gedient zu haben und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

ing. - büro

Stefan Schädlich

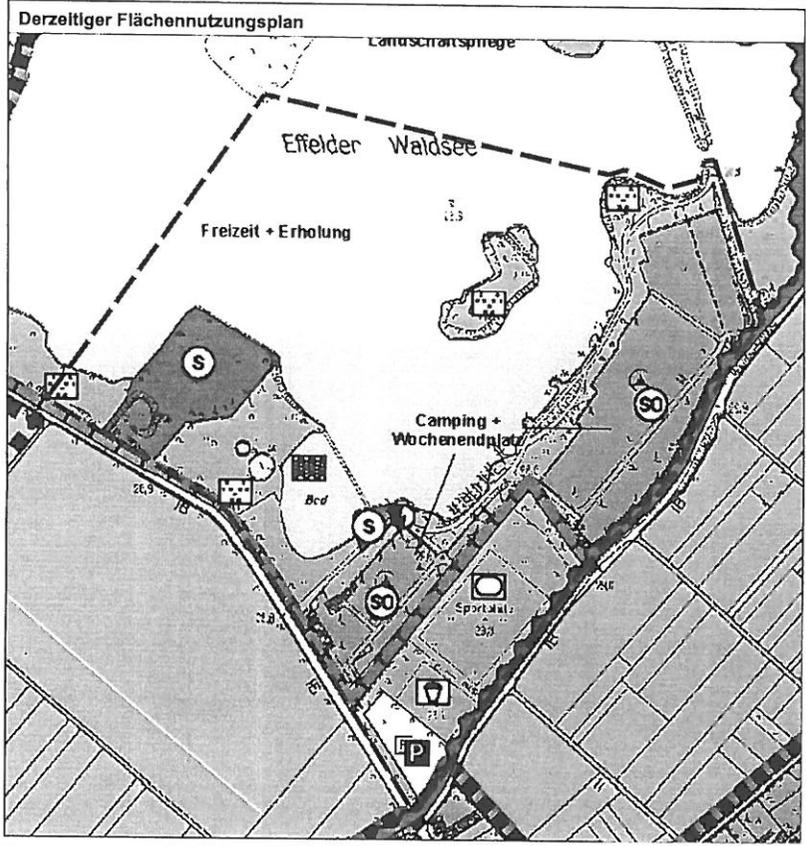

(Dipl.-Ing. S. Schädlich)

Bankverbindung: Volksbank Erkelenz – Hückelhoven – Wegberg eG · Kto.-Nr. 7820 976 015 · BLZ 312 612 82
BIC: GENODED1EHE

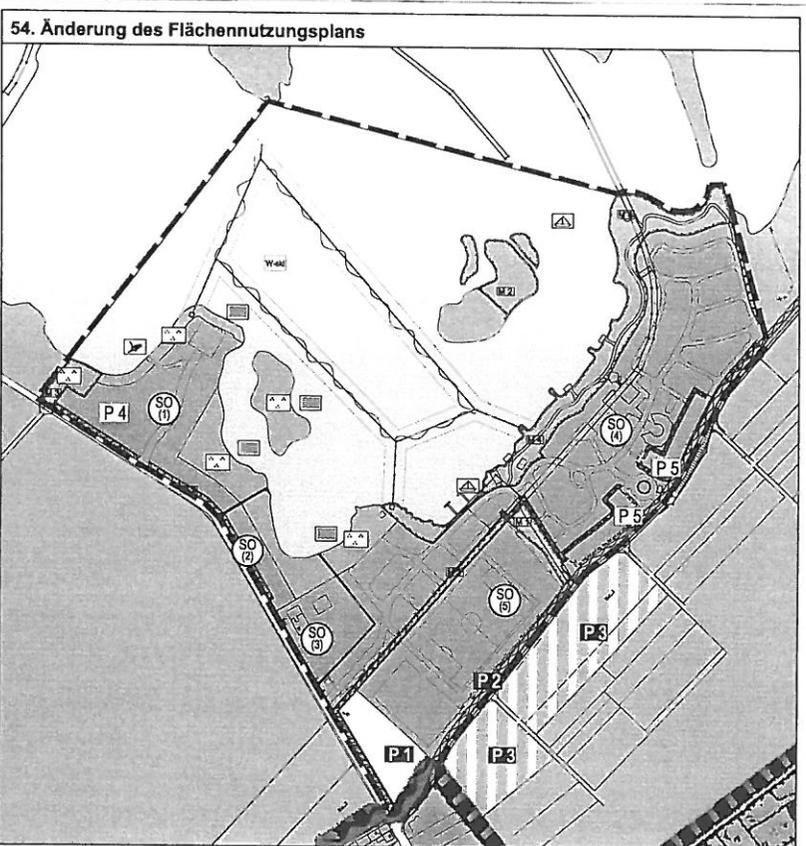
IBAN: DE 18 3126 1282 7820 9760 15

Seite 1 von 1

PLANUNG
BAULEITUNG
STRASSEN-
KANALBAU
WASSERBAU
ARCHITEKTUR
INGENIEURBAU



Art der baulichen Nutzung <ul style="list-style-type: none"> Gemischte Bauflächen Sonderbauflächen Sondergebiete 	Flächen für die Landwirtschaft und Wald <ul style="list-style-type: none"> Fläche für die Landwirtschaft
Verkehrsflächen <ul style="list-style-type: none"> Hauptverkehrszüge, vorhanden Öffentliche Parkfläche 	Kennzeichnungen, nachrichtl. Übernahmen und Vermerke <ul style="list-style-type: none"> Flächen für die Wasserwirtschaft Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft Landschaftsschutzgebiet
Grünflächen und Wasserflächen <ul style="list-style-type: none"> Grünflächen Wasserflächen Spielplatz Sportplatz Bodeplatz, Freibad Parkanlage 	Verkehrsflächen <ul style="list-style-type: none"> Hauptverkehrszüge, vorhanden Öffentliche Parkfläche
	Flächen für Versorgungsanlagen <ul style="list-style-type: none"> Elektrizität



Art der baulichen Nutzung <ul style="list-style-type: none"> Gemischte Bauflächen Sondergebiete 	Flächen für die Landwirtschaft und Wald <ul style="list-style-type: none"> Fläche für die Landwirtschaft
Zweckbestimmung: <ol style="list-style-type: none"> Freizeit/Erholung mit Indooranlage, Beachclub und wassersportliche Aktivitäten Freizeit/Erholung und wassersportliche Aktivitäten Camping und privates Wohnen Campingplatz Freizeit/Sport/Spiel 	Kennzeichnungen, nachrichtl. Übernahmen <ul style="list-style-type: none"> Flächen für die Wasserwirtschaft Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft M 1: Sicherung Eingrünung Sportplatz M 2: Sicherung Begrünung Insel „Amld Lodges“ M 3: Streifen „Amld Bay“ und „Privat“ entlang Bruchstraße M 4: Wiederaufforstung und Sicherung des Uferstreifens „Amld Lodges“
Grünflächen und Wasserflächen <ul style="list-style-type: none"> Grünflächen Wasserflächen Badeplatz, Freibad Parkanlage, Liegewiese Wasserski Segeln Taucheraut 	Verkehrsflächen <ul style="list-style-type: none"> Hauptverkehrszüge, vorhanden Öffentliche Parkfläche (P1, P2) Öffentliche Parkfläche (P3) mit überlagernder Nutzung mit Flächen für die Landwirtschaft Private Parkfläche (P4, P5)

STADT WASSENSBERG

Flächennutzungsplan, 54. Änderung 'Effelder Waldsee'

1. Ausfertigung

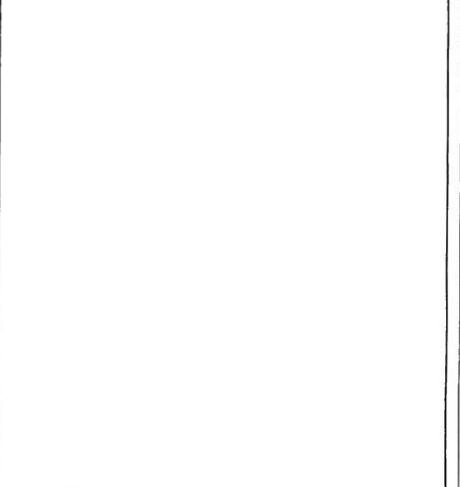
Erstellt am: 01.10.2014

Maßstab 1:2.500

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), Inkrafttreten der letzten Änderung am 08.09.2013 (Art 3 Abs. 1, 2 G vom 11. Juni 2013)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), Inkrafttreten der letzten Änderung am 20. September 2013 (Art. 3 Abs. 1 G vom 11. Juni 2013)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), Inkrafttreten der letzten Änderung am 30. Juli 2011 (Art 3 G vom 22. Juli 2011)

Die angegebenen Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Feststellungsbeschluss maßgebenden Fassung



Entwurfsvorfatter:
 PLANUNGSGRUPPE SCHELLER
 Landschaftsarchitekten, Dr. Lindemann-Str. 38, 41372 Niederröchte
 Plan-Nr. 122