

6. Änderung des Flächennutzungsplanes Teilbereich "Am Hofacker" in Leverkusen Bergisch Neukirchen

Stellungnahmen

im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch
(BauGB) u. der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Offenlage
und

Abwägungsvorschlag der Verwaltung mit Beschlussentwurf

INHALTSVERZEICHNIS:

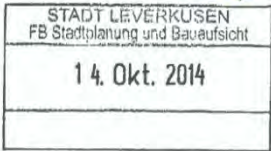
Vorbemerkung.....1

Vorbemerkung:

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind 13 Antwortschreiben der Träger öffentlicher Belange eingegangen. In den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden keine Bedenken geäußert oder Anregungen mitgeteilt.

II / A: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

II / A 1 Ruth Ludewigs, Sandstr. 54, 51379 Leverkusen;
Meinhard Mombauer, Im Rapsfeld 58, 50933 Köln.....1

II / A 1	Ruth Ludewigs, Sandstr. 54, 51379 Leverkusen Meinhard Mombauer, Im Rapsfeld 58, 50933 Köln Ruth Ludewigs Sandstraße 54 51379 Leverkusen An den Oberbürgermeister der Stadt Leverkusen 51311 Leverkusen  Meinhard Mombauer Im Rapsfeld 58 50933 Köln 14.10.2014 Änderung des Flächennutzungsplanes Teilbereich „Am Hofacker“ Unser Schreiben vom 05.07.2013 Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister, wir sind Alleineigentümer der im Flächennutzungsplan bezeichneten Teilfläche des Grundstückes „Am Hofacker“. Das Grundstück ist seit jeher im Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen als allgemeines Wohngebiet nach § 34 BauGB ausgewiesen. Es ist nun geplant den bisherigen Flächennutzungsplan im Bereich unserer bezeichneten Teilfläche dahingehend zu ändern, daß lediglich unser Teilbereich der bezeichneten Teilfläche „Am Hofacker“ (und es ist tatsächlich nur unser Grundstück betroffen) nach der Änderung des Flächennutzungsplanes als „Landwirtschaftliche Fläche“ ausgewiesen werden soll.
----------	---

1)

	Mit unserem Schreiben vom 05.07.2013 (Eingangsstempel der Stadt Leverkusen vom 08.07.2013) haben wir gegen diese Beschlussfassung rechtzeitig Einspruch eingelegt. Weiterhin hatten wir in unserem Einspruchsschreiben den Wunsch zu einem persönlichen Gespräch zum Sachverhalt geäußert. Danach sollte die ausführliche Begründung zum Einspruch nachgereicht werden. Leider wurde jedoch weder zu irgendeinem Zeitpunkt auf unseren Einspruch reagiert, noch ist es bisher zu einem persönlichen Gesprächstermin zum Sachverhalt gekommen. Wir bitten daher nochmals dem Wunsch der Eigentümer nach einem persönlichen Gespräch zu entsprechen. In der folgenden Stellungnahme wird auf die Begründung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Teilbereich „Am Hofacker“ in Leverkusen Bergisch Neukirchen verwiesen. Die in der vorliegenden Begründung formulierten Annahmen sind wie aus der nachfolgenden Begründung erkennbar nicht nur falsch, sondern betreffen in keinem Punkt unser Grundstück. Vielmehr ist hier wohl der Versuch gemacht worden aus den Erkenntnissen anderer Grundstücke auf unser Grundstück zu schließen.				
2)					
3)					
4)	Unser Grundstück wurde vom Verfasser der Begründung niemals persönlich in Augenschein genommen, d. h. zu keinem Zeitpunkt ist der Verfasser der Begründung zur Begehung des Grundstücks auf den Eigentümer zugekommen, um einen gemeinsamen Ortstermin zu vereinbaren. Richtigstellung des Eigentümers gegen die Begründung der Verwaltung der Stadt Leverkusen zum Beschlussentwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Teilbereich „Am Hofacker“				
5)	Die Annahme einer erheblichen Beeinträchtigung der ökologischen Wertigkeit unseres Grundstückes, sowie des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes durch eine ökologische Wohnbebauung nach § 34 BauGB ist unbegründet.				
6)	<table><tr><th>Text der Begründung der Stadt Leverkusen</th><th>Gegendarstellung der Eigentümer</th></tr><tr><td> zu 4. Rechtsverhältnisse zu 4.2. Darstellungen des bisherigen Flächen-nutzungsplanes „Im derzeit rechtswirksamen Flächen-nutzungsplan ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Vor der Neuaufrstellung des Flächen-nutzungsplanes im Jahre 2006 war der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen, was der derzeitigen Nutzung entspricht. </td><td> Auch vor 2006 war das Grundstück bereits als Wohngebiet nach § 34 BauGB ausgewiesen. Die Darstellung der Verwaltung ist daher unzutreffend. Das Plangebiet ist auch nicht im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes von 1987 enthalten. </td></tr></table>	Text der Begründung der Stadt Leverkusen	Gegendarstellung der Eigentümer	zu 4. Rechtsverhältnisse zu 4.2. Darstellungen des bisherigen Flächen-nutzungsplanes „Im derzeit rechtswirksamen Flächen-nutzungsplan ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Vor der Neuaufrstellung des Flächen-nutzungsplanes im Jahre 2006 war der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen, was der derzeitigen Nutzung entspricht.	Auch vor 2006 war das Grundstück bereits als Wohngebiet nach § 34 BauGB ausgewiesen. Die Darstellung der Verwaltung ist daher unzutreffend. Das Plangebiet ist auch nicht im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes von 1987 enthalten.
Text der Begründung der Stadt Leverkusen	Gegendarstellung der Eigentümer				
zu 4. Rechtsverhältnisse zu 4.2. Darstellungen des bisherigen Flächen-nutzungsplanes „Im derzeit rechtswirksamen Flächen-nutzungsplan ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Vor der Neuaufrstellung des Flächen-nutzungsplanes im Jahre 2006 war der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen, was der derzeitigen Nutzung entspricht.	Auch vor 2006 war das Grundstück bereits als Wohngebiet nach § 34 BauGB ausgewiesen. Die Darstellung der Verwaltung ist daher unzutreffend. Das Plangebiet ist auch nicht im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes von 1987 enthalten.				
7)	<table><tr><td> zu 6.3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen </td><td></td></tr><tr><td> Schutzgut Tiere: „Das Plangebiet weist aufgrund Lage und Ausgestaltung eine Biotopfunktion auf. Wiesenfläche, Waldbestände und Buschwerk stellen für verschiedene Tiergattungen Nahrungs- und oder Lebensraum dar.“ </td><td> Dies gilt für alle Flächen in und um Bergisch Neukirchen gleichermaßen und betrifft nicht nur unser Grundstück </td></tr></table>	zu 6.3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen		Schutzgut Tiere: „Das Plangebiet weist aufgrund Lage und Ausgestaltung eine Biotopfunktion auf. Wiesenfläche, Waldbestände und Buschwerk stellen für verschiedene Tiergattungen Nahrungs- und oder Lebensraum dar.“	Dies gilt für alle Flächen in und um Bergisch Neukirchen gleichermaßen und betrifft nicht nur unser Grundstück
zu 6.3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen					
Schutzgut Tiere: „Das Plangebiet weist aufgrund Lage und Ausgestaltung eine Biotopfunktion auf. Wiesenfläche, Waldbestände und Buschwerk stellen für verschiedene Tiergattungen Nahrungs- und oder Lebensraum dar.“	Dies gilt für alle Flächen in und um Bergisch Neukirchen gleichermaßen und betrifft nicht nur unser Grundstück				

	Ein Vorkommen planungsrelevanter Arten ist nicht auszuschließen. Um die potentiell im Planungsgebiet vorkommenden planungsrelevanten Arten zu ermitteln wurde das Fachinformationssystem FIS des Landesamtes für Natur- Umwelt- und Verbraucherschutz des Landes NRW zurate gezogen. Die Artenliste nach der Angabe des Messtischblattes (MTB) 4908 Leverkusen unter Konkretisierung der Lebensraumtypen... erstellt.	Alle potentiellen und hypothetischen Annahmen sind nur Theorie ohne Nachweise und daher auch ohne Aussage. Eine artenschutzrechtliche Prüfung zur Bestimmung der vorhandenen Tierarten hat zu keinem Zeitpunkt stattgefunden.
	Demnach ist beispielsweise nicht ausgeschlossen, dass Habichte das Plangebiet als Jagdhabitat nutzen, da diese in Wäldern leben und angrenzende Freiflächen zum Jagen nutzen. Gleiches kann auch für Fledermausarten wie den großen Abendsegler gelten. Der große Abendsegler ist eine Waldfledermaus, die vor allem Baumhöhlen in Wäldern und Parklandschaften als Sommer- und Winterquartiere nutzt und bevorzugt auf offene Flächen jagt. Möglicherweise ist das Gebiet auch Habitat der Feldlerche, die ihr Nest in Bereichen mit kurzer und lückiger Vegetation in einer Bodenmulde anlegt und dabei u. a. extensiv genutztes Grünland präferiert. Laut Artenliste gibt es eine Vielzahl anderer planungsrelevanter Tierarten, die potentiell im Plangebiet vorkommen. Zur genauen Bestimmung müsste eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erfolgen.	Die Aufstellung im Umweltbericht stellt eine Ansammlung von Annahmen da durch die Verwendung der folgenden Satzteile: - „Demnach ist beispielweise nicht ausgeschlossen, dass...“ - „Möglicherweise ist das Gebiet auch...“ - „...eine Vielzahl anderer planungsrelevanter Tierarten, die potenziell im Plangebiet vorkommen.“ Der kleine Exkurs in die Tierwelt ist ebenfalls wiederum nur eine Annahme ohne irgendwelche Nachweise und entspringt lediglich der nicht zu zügelnden Phantasie des Autors. Wir, als direkte Anwohner, haben hier noch nie Fledermausarten, Habichte, Abendsegler oder ähnliches beobachtet. Auch hier ist alles wieder nur auf Annahmen aufgebaut. Alle potentiellen und hypothetischen Vermutungen sind bloße Theorien ohne jegliche Nachweise.
8)	Schutzgut Pflanzen: Die vorhandene Vegetation besteht überwiegend aus den typischen Gräsern für Fettwiesen, Brennesseln in den weniger benutzten Randbereichen und heimischen Gehölzarten. Dabei handelte es sich insbesondere um Laubbäume, v. a. Obstbäume von geringem Alter, sowie Strauchgehölze. Die Grundstücke, die an das Plangebiet grenzen, sind teilweise mit heimischen Hecken abgetrennt.	Der Hinweis es handle sich hierbei vor allem um Obstbäume von geringem Alter ist falsch. Es gibt sie gar nicht. Auch Strauchgehölze und angrenzende Hecken sind nicht vorhanden. Das bezeichnende Grundstück wird regelmäßig vom Eigentümer mit dem Rasenmäher gepflegt.

9)	Schutzgut Boden: Laut Bodenkarte (BK 50) von NRW sind im Plangebiet zwei verschiedene Bodenarten vorzufinden, die sich in ihren Eigenschaften sehr unterscheiden. In der Karte wird der Nordwestliche Bereich als schutzwürdiger, aktuell grundwasser- und staunässefreier, tiefgründiger Sand- und Schuttboden dargestellt. Diese Bodenart ist trocken und somit versickerungsg geeignet. Der Boden im Südosten des Gebietes ist als besonders schutzwürdiger Boden mit regional hoher Bodenfruchtbarkeit gekennzeichnet. Seine ökologische Feuchtestufe wird als sehr frisch benannt, wodurch dieser Boden für Versickerung ungeeignet ist. Seine Wertzahl der Bodenschätzung liegt im hohen Bereich(55-75), wohingegen sie im Nordwestlich des Plangebietes nur im mittleren Bereich liegt. Eine Teilfläche des von der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes betroffenen Areals liegt im Bereich der im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen. Unter der Bezeichnung Informationen über die Ausdehnung der Altablagerung und die im Zuge der Verfüllung des Siepens zur Ablagerung genannten Materialien liegen dem Fachbereich Umwelt nicht vor.	Mit der Formulierung des Autors - „im Plangebiet“ oder - „des Gebietes“ oder des - „betroffenen Areals“ ist lediglich unser Grundstück gemeint. Hier soll wohl eine besondere Größe suggeriert werden die tatsächlich aber nicht vorhanden ist. Die „als altlastenverdächtige Fläche / Verdachtsfälle geführte Altablagerung“ liegen dem Fachbereich Umwelt nicht vor weil es sie hier überhaupt nicht gibt.
10)		
11)	Schutzgut Wasser: Das Niederschlagswasser kann insbesondere auf den Vegetationsflächen im Nordwesten des Plangebietes direkt versickern und damit wieder dem natürlichen Kreislauf zugute kommen. Der Boden im südöstlichen Bereich stellt sich für eine Versickerung ungeeignet dar. Das Gebiet ist weder als Überschwemmungsfläche gekennzeichnet, noch dient es als Fläche für Hochwasserschutzanlagen. Überdies ist es nicht als Wasserschutzzone ausgewiesen. Unmittelbar südlich des Plangebietes verläuft der Imbach, der in die Wupper mündet.	Unser Grundstück, dass hier wieder als „Das bezeichnete Gebiet“ erklärt wird, um es wesentlich größer darzustellen als es tatsächlich ist, ist tatsächlich weder als Überschwemmungsfläche gekennzeichnet, noch dient es als Fläche für Hochwasserschutzanlagen. Die Aussage, daß unser Grundstück als Wasserschutzzone ausgewiesen ist, ist falsch. Es gibt zwar solche in der Nähe. Diese haben jedoch mit unserem Grundstück nichts zu tun.
12)	Schutzgut Luft / Klima Das Plangebiet zeichnet sich aufgrund seiner Lage im ländlich geprägten Norden des Stadtgebietes abseits des lokalen Siedlungs- und Industrieschwerpunktes durch eine vergleichsweise gute Luftqualität aus. Überschreitungen ges. Grenzwerte für die Luftqualität gem. 39.BImSchV sind hier nicht zu erwarten. Die Freiflächen im Bereich des Planungsgebietes und in der Umgebung stellen aus stadtklimatischlufthygienischer Sicht vorteilhafte Freiland-	Die Luft- und Klimaqualitäten würden durch eine ökologische Bebauung nicht beeinträchtigt.

	Gartenstadtklimatope (bzw. gem. Klimagutachten von 1987: Frischlufttherkunfts- bzw. durchzugsräume) dar.	
13)	Schutzgut Landschaft: Das Planungsgebiet stellt sich durch den Wechsel von Grünland mit den typischen Gräsern für Fettwiesen an den weniger genutzten Stellen auch Brennesseln sowie unterschiedliche Arten von Laubbäumen und Hecken als vielfältige Landschaft dar. Bei den angrenzenden Grundstücken sind zudem unterschiedliche Bepflanzungen wie Ziergehölze vorzufinden.	Es gibt weder unterschiedliche Arten von Laubbäumen, Hecken und Ziergehölzen. Die ökologische Qualität ist also gerade nicht so schutzwürdig wie die bestehenden Teile des Landschaftsschutzgebietes.
	Der Geltungsbereich ist aufgrund seiner ökologischen Qualität dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet 2.2-4 „Unteres Tal der Wupper“ zuzuordnen und wird als ebenso schutzwürdig wie die bestehenden Teile des Landschaftsschutzgebietes betrachtet.	
14)	Schutzgut Mensch: Durch seine Nähe zur Wohnbebauung und dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet bietet das Gelände eine attraktive Freifläche für die Bewohner der Umgebung. Das örtliche Kleinklima wird durch Staubbindung und Verdunstung der Wiesenflächen und der Gehölze positiv beeinflusst. Die Straße am Hofacker wird fast ausschließlich von Anwohnern benutzt so dass es kaum Durchgangsverkehr gibt. Die Wuppertalstraße stellt durch ihre Frequentierung die maßgebliche Lärmquelle dar.	Unser Grundstück befindet sich ausschließlich im Privatbesitz der Eigentümergemeinschaft und ist daher keine „attraktive Freifläche für die Bewohner der Umgebung“ Die Straße am Hofacker ist eine Sackgasse und würde auch nach einer erweiterten Bebauung ausschließlich von Anliegern benutzt.
15)	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches befinden sich einige denkmalgeschützte Bauten entlang der Wuppertalstraße, zwei davon in nur ca. 30m Entfernung (Wuppertalstraße 81 und 85), sowie in der Parallelstraße Imbach in etwa 200 m Entfernung. Ca. 1.200 m vom Plangebiet entfernt liegt der historische Stadtkern von Bergisch Neukirchen, der stark geprägt ist von denkmalgeschützten Bauten, die sich schwerpunktmäßig um die evgl. Kirche aber auch längs der Burscheider Str. gruppieren. Nach Angabe des Rheinischen Amts für Bodendenkmalpflege sind innerhalb des Plangebietes keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern gegeben.	Es gibt keine Bodendenkmäler auf unserem Grundstück.

16)	6.3.2 Prognose zu den Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege Da sich an der derzeitigen Nutzung der Fläche durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nichts ändern wird, sind auch keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Eine Ausweitung des Geltungsbereiches des Landschaftsschutzgebietes nach § 26 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz „Unteres Tal der Wupper“ auf die genannte Fläche ist sinnvoll und dient dem langfristigen Erhalt der ökologischen Qualität der Fläche. Naturschutz- und Umweltverbände sprachen sich daher auch gegen eine Wohnbebauung aus.	Die Sinnhaftigkeit der Ausweitung des Geltungsbereiches des Landschaftsschutzgebietes auf die genannte Fläche kann anhand der Ausführung zu den vorgenannten Punkten nicht nachgewiesen werden. Soweit sich Naturschutz- und Umweltverbände in ihrer Beschlussfassung auf die bisherigen Ausführungen beziehen ist das Ergebnis sich gegen eine Wohnbebauung auszusprechen genauso falsch wie die dazu herangezogenen nicht zutreffenden Annahmen. Mitglieder der Naturschutz- und Umweltverbände haben sich zu keinem Zeitpunkt den Zugang zu dem Grundstück über den Eigentümer erfragt. Sie können daher das Grundstück gar nicht kennen.
17)	6.3.2.1 Prognose Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.	
	Schutzgut Tiere Durch die weitere Nutzung als Wiesenfläche wird der Lebens- und Nahrungsraum der Tiere bewahrt, sodass sie dauerhaft im Gebiet bleiben können. Es wird davon ausgegangen, dass die Fläche in einem ähnlichen Maße wie bisher von Anwohnern, Erholungssuchenden oder spielenden Kindern belastet wird um die Tiere folglich nicht vermehrt in ihrem natürlichen Lebensraum gestört werden.	Das Vorhandensein der aufgeführten Tierarten konnte wie bereits ausgeführt nicht stichhaltig belegt werden. Da es sie nicht gibt können sie auch nicht gestört werden. Im Gegenteil sind von dem Eigentümer, der die Fläche regelmäßig bewirtschaftet und dauernd mit dem Hund begeht nie irgendwelche Tiere vorgefunden worden.
	Schutzgut Pflanzen Die Flora wird ebenfalls durch die Änderung des Flächennutzungsplanes in ihrem derzeitigen Zustand erhalten bleiben. Bei gleicher Annahme, daß der Mensch die Fläche in einem ähnlichen Maße wie bisher nutzt, wird künftig nicht vermehrt in den Naturhaushalt und die Pflanzenwelt eingegriffen werden.	Die beschriebene Flora ist nicht vorhanden und kann demzufolge auch nicht beeinträchtigt werden. Davon kann sich der Eigentümer beim regelmäßigen Rasenmähen auf dem Gelände überzeugen.
18)		

23)	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter Kultur- und sonstige Güter werden durch die Flächennutzungsplanänderung nicht berührt.	Es sind auf dem Grundstück keine Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden.
24)	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete: Im Plangebiet sind keine entsprechenden Flächen und / oder Arten betroffen.	Es sind keine entsprechenden Flächen und / oder Arten vorhanden.
25)	Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern. Es entstehen keine Abfälle oder Emissionen durch die Änderung des Flächennutzungsplans.	Der öffentliche Abwasserkanal wurde bereits vor vielen Jahren über das Grundstück zum Wassersammler geführt und ist die einzige öffentliche Nutzung auf unserem Grund und Boden.
26)	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Energienutzung Eine Nutzung erneuerbarer Energien ist derzeit nicht vorgesehen. Konzentrationszonen für Windenergie sind zwar in Landschaftsschutzgebieten nicht allgemein ausgeschlossen, jedoch dürfen sie dort nur nach Einzelfallprüfung und Abwägung der Auswirkungen auf den Schutzzweck mit dem öffentlichen Interesse am Ausbau der Windenergie ausgewiesen werden.	Es ist keine Windenergieanlage geplant.
27)	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern Wie schon aus den obigen Ausführungen ersichtlich, sind die einzelnen Schutzgüter intensiv miteinander verknüpft. Die Bodenflächen sind Grundlage der Vegetation, reinigen durch Bakterien u.a. das einsickernde Regenwasser und stellt es durch Kapillarkräfte auch wieder für Verdunstung zur Verfügung. Die Vegetationsflächen ermöglichen Tieren Nahrungsaufnahme und teilweise Lebensraum, bewirken Verdunstung von Regenwasser und damit eine Verbesserung des Kleinklimas. Da die einzelnen Schutzgüter nicht berührt werden, ergeben sich auch keine neuen Wechselwirkungen.	Wie aus den vorhergehenden Ausführungen erkennbar ist, sind keine der erwähnten Tiere und Pflanzen (gedachten Hecken, jungen Obstbäume und Strauchgehölze) auf dem Grundstück vorhanden. Wechselwirkungen kann es daher zwischen diesen keine geben. Es wird lediglich regelmäßig der Rasen gemäht.

28)	6.3.4 Alternativen Bei Nichtumsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass sich das Areal wesentlich verändert: eine Bebauung hätte erhebliche Auswirkungen auf sämtliche Schutzgüter und würde die ökologische Qualität der Fläche sehr verringern. Durch die weitere Ausweisung des Gebietes als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan wäre die Ausweitung des Geltungsbereiches des Landschaftsschutzgebietes „Unteres Tal der Wupper“ auf die betroffene Fläche ausgeschlossen.	Eine Bebauung des Grundstückes hätte nicht die Auswirkung auf die beschriebenen Schutzgüter. Sie würde die ökologische Qualität des Grundstückes nicht verringern, da für die bebaubare Fläche in direkter Umgebung eine ausreichend große Ausgleichsfläche zur Verfügung steht. Hierdurch ist ein ökologischer Ausgleich bereits im Vorfeld gewährleistet.
29)	6.3.5 Zusammenfassung Das Plangebiet wird durch die 6. Änderung des Flächennutzungsplans in seinem derzeitigen Zustand erhalten und seine ökologische Qualität gesichert, was den Zielvorstellungen für das Gebiet vor der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans im Jahre 2006 entspricht. Da die Fläche die gleiche Schutzbedürftigkeit wie das angrenzende Landschaftsschutzgebiet „Unteres Tal der Wupper“ aufweist, wurde sie beim Vorentwurf des Landschaftsplanes bereits in diese eingegliedert und ihr Schutzstatus somit noch erhöht. Sämtliche Schutzgüter werden durch die Erhaltung der Wiesenflächen geschützt. Negativ wirkt sich die Planung lediglich für die Grundstückseigentümer aus, deren Grundstücke durch die Bebaubarkeit derzeit einen höheren Wert haben sowie für Wohnraumsuchende, die eins der attraktiven Wohngrundstücke erwerben wollten. Schlussfolgernd ist die Änderung des Flächennutzungsplanes unter dem Aspekt der Sicherung von ökologisch wertvollen Flächen in Leverkusen als positiv zu betrachten.	Das Grundstück hat, wie bereits dargelegt, nicht die gleiche Schutzwürdigkeit wie das angrenzende Landschaftsschutzgebiet „Unteres Tal der Wupper“. Das Grundstück ist seit jeher als allgemeines Wohngebiet im Flächennutzungsplan ausgewiesen worden. Dieses trifft für den Bereich „Unteres Tal der Wupper“ nicht zu.
30)	zu 7. Auswirkung der Planung und Abwägung Bevor neue Flächen an den Stadträndern in den Außenbereichen des Stadtgebietes in Anspruch genommen werden sollen im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung innerstädtische Baupotentiale genutzt werden. Unter diesem Aspekt und insbesondere aufgrund der ökologischen Qualität der Fläche erscheint es sinnvoll, eine künftige Bebauung im öffentlichen Interesse an dieser Stelle auszuschließen und geeignetere Flächen im Stadtgebiet als Bauflächen auszuweisen. Da bei der Prüfung der Fläche festgestellt wurde, dass sie die gleiche Schutzbedürftigkeit wie das	Es handelt sich bei dem Grundstück nicht um eine neue Fläche am Stadtrand sondern um ein Grundstück in der Wohnbebauung „Am Hofacker“. Die gleiche Schutzbedürftigkeit wie das angrenzende Landschaftsschutzgebiet „Unteres Tal der Wupper“ ist, wie bereits dargelegt, nicht gegeben. Die Annahme, die Topographie des Grundstückes würde zu Problemen bei der bautechnischen Ausführung einer Bebauung führen kann nur falsch sein, da die

	angrenzende Landschaftsschutzgebiet „Unteres Tal der Wupper“ aufweist, wurde sie beim Vorentwurf des Landschaftsplanes bereits in dieses eingegliedert. Zusätzlich würde die bautechnische Ausführung einer möglichen Bebauung auf dieser Fläche durch die Topographie des Geländes erheblich erschwert werden. Es ist daher notwendig, die im Schreiben der Grundstückseigner formulierten privaten Belange der Werterhaltung der Grundstücke im Bezug auf die oben formulierten öffentlichen Belange des Schutzes des Freiraumes zurückzustellen.	Rasenfläche auf dem Grundstück mit einem handelsüblichen Sitzrasenmäher regelmäßig gepflegt wird. Die Umwidmung des Grundstücks aufgrund falscher umweltpolitischer Annahmen und hypothetischer Betrachtungsweisen, nur vom Papier aus, zur Topographie des Grundstücks, hat bereits zu einer Fehlbeurteilung der Naturschutz- und Umweltverbände und der zu entscheidenden Politiker geführt. Die Eigentümergemeinschaft lehnt aus den dargelegten Gründen die Beschlussfassung ab und bittet um Überprüfung und Änderung der falschen Vorlage. Soweit auf dieser Vorlage Entscheidungen mit Bestandskraft getroffen werden, handelt es sich hierbei um einen Akt bloßer Willkür, der faktisch einer Enteignung der Eigentümer gleich kommt.
31)	Im Übrigen ist zu erwähnen, dass unser Grundstück offensichtlich über die Enteignung hinaus als allgemeine Ausgleichsfläche sowohl im politischen Sinne als auch als allgemeine Ausgleichsfläche für andere potentielle Baumaßnahmen herangezogen werden soll. Dies alles ohne Wissen und erst recht ohne Einverständnis der Eigentümer. Die Eigentümergemeinschaft spricht sich hiermit gegen jegliche weitere Nutzung Dritter für evtl. geplante oder bereits bestehende Ausgleichsflächen sowohl in privater als auch in politischer Hinsicht aus, die ohne das Wissen und die schriftliche Zustimmung der Eigentümer erfolgen. Mit freundlichen Grüßen Die Eigentümer <i>Buth Rudewigs</i> <i>Michael Lohmann</i>	

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

zu 1)

Im bis zum 13.03.2006 rechtswirksamen Flächennutzungsplan war der Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes innerhalb der Darstellung „Dorfgebiet“.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum „neuen“ Flächennutzungsplan wurde der Bereich im 1. Entwurf des „neuen“ Flächennutzungsplanes als landwirtschaftliche Fläche dargestellt (siehe dazu Vorlage Nr. R 1300/15 TA., beschlossen am 28.07.2003).

Aufgrund verschiedener Stellungnahmen im Rahmen der ersten Offenlage des Entwurfes des „neuen“ Flächennutzungsplanes wurde der Entwurf überarbeitet und erneut offengelegt. Im Zuge der ersten Offenlage haben Frau Ludewigs und Herr Mommbauer angeregt, den Bereich als Wohnbaufläche darzustellen. Dieser Stellungnahme wurde gefolgt, so dass der Bereich im 2. Entwurf des „neuen“ Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt wurde (siehe dazu Vorlage Nr. R 200/16 TA., beschlossen am 02.05.2005).

Die Darstellung „Wohnbaufläche“ findet sich auch im seit dem 13.03.2006 rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Der Flächennutzungsplan stellt die generellen Planungs- und Entwicklungsziele einer Gemeinde dar, in dem er die Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet aufzeigt (§ 5 Baugesetzbuch (BauGB)).

Die Art der baulichen Nutzung (Baugebietsausweisung) wird im Rahmen eines Bebauungsplanes festgesetzt. Ist zur Schaffung der städtebaulichen Ordnung ein Bebauungsplan notwendig, bedeutet dies implizit, dass die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB für den gesamten Bereich nicht bestand. In 2008 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 178 / II „Am Hofacker“ im Sinne des § 30 BauGB gefasst. In 2010 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 178 / II „Am Hofacker“ aufgehoben.

Die in der Stellungnahme gewählte Formulierung einer „Ausweisung nach § 34 BauGB“ ist, wie oben dargestellt, sachlich nicht richtig.

zu 2)

Die Äußerung von Frau Ludewigs und Herrn Mombauer während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist eingegangen und wurde dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen mit einer Stellungnahme der Verwaltung in der Vorlage Nr. 2014 / 0124 vorgelegt.

zu 3)

Im Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit werden die Äußerungen der Öffentlichkeit abgewogen und fließen je nach Abwägungsergebnis in das weitere Verfahren ein. In diesem Verfahrensschritt werden die Bürgerinnen und Bürger nicht über den Eingang ihrer Äußerung oder das Abwägungsergebnis informiert. Dies geschieht, wie es im BauGB vorgesehen ist, erst nach dem Feststellungsbeschluss des Rates, der alle im Verfahren eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen abwägt und entscheidet.

Sowohl telefonisch zwischen Frau Mombauer und dem zuständigen Sachbearbeiter als auch in einem persönlichen Gespräch zwischen einem Beauftragten und der Leitung des Fachbereiches Stadtplanung wurde die Thematik intensiv diskutiert. Ein darüber hinaus gehender Gesprächsbedarf wurde von Seiten Frau Ludewigs oder Herrn Mombauer nicht geäußert.

zu 4)

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde der Bereich „Am Hofacker“ mehrfach von Mitarbeitern des Fachbereiches Stadtplanung besichtigt. Ein gemeinsamer Ortstermin mit Frau Ludewigs oder Herrn Mombauer wurde nicht vorgenommen.

zu 5)

Eine bauliche Inanspruchnahme von Freiflächen ist aus der Natur der Sache heraus eine Beeinträchtigung der ökologischen Wertigkeit der in Anspruch genommenen und benachbarten Flächen.

zu 6)

In der Tat stellt sich die Aussage, dass das Plangebiet vor der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen war, als redaktioneller Fehler heraus. Unter Punkt zu 1) ist dargestellt, in welcher Phase des Aufstellungsprozesses des „neuen“ Flächennutzungsplanes der angesprochene Bereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt war. Dieser redaktionelle Fehler ist in der Begründung zum Feststellungsbeschluss beseitigt. Zur Frage der Zulässigkeit von

Vorhaben entsprechend § 34 BauGB sei ebenfalls auf die Ausführungen unter Punkt 1) verwiesen. Der beschriebene Bereich befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des gültigen Landschaftsplans. Es wird vermutet, dass hier der „alte“ Flächennutzungsplan gemeint ist.

zu 7)

Der Inhalt des Umweltberichts ist in der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und § 2a) des BauGB festgelegt. Vereinfacht geht es darum, die Auswirkungen des Bauleitplans auf die unterschiedlichen Schutzgüter darzustellen und die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen zu nennen. Um Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter abschätzen zu können, ist es beispielsweise beim Schutzgut Tiere sinnvoll in einem ersten Schritt die potentiell vorkommenden Arten zu erheben. Ein zur Stufe I der Artenschutzprüfung analog durchgeführtes Prüfverfahren ist hierbei allgemein üblich. Die Zuhilfenahme des Fachinformationssystems (FIS) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes NRW und die daraus resultierende Schlussfolgerung, dass das Plangebiet Lebensraum für die genannten Tierarten bietet, sind Anlass genug, die Änderung als positiv zu bewerten. Bei diesem Vorgehen wird für jedes Messtischblatt (MTB) in Nordrhein-Westfalen eine aktuelle Liste aller nachgewiesenen planungsrelevanten Arten erstellt. Kombiniert mit einer Auswertung nach den 24 Lebensraumtypen, wobei die Planfläche dem Typ „Fettwiese“ zuzuordnen ist, lässt sich nun die aktuelle Präsenz der einzelnen Arten beurteilen. Die Datengrundlage für die Messtischblattabfrage fußt vorwiegend auf dem Fundortkataster NRW sowie ergänzenden Rasterkartierungen aus publizierten Daten. Die so gewonnenen Hinweise über die Vorkommen der Arten in NRW stellen ernstzunehmende Belange in der planerischen Abwägung dar. Je nach Art des Vorhabens und der Schwere des Eingriffs sind die durch die Abfrage gewonnenen Erkenntnisse durch weitere Untersuchungen zu vertiefen. Durch die Änderung der Flächennutzungsplandarstellung „Wohnbaufläche“ in „landwirtschaftliche Fläche“ sind aber keine schwerwiegenden Eingriffe zu erwarten, so dass eine vertiefte Untersuchung nicht notwendig ist.

zu 8)

In der zitierten Formulierung des Umweltberichts ist der in dem Bereich vorzufindende Bewuchs korrekt beschrieben. Die beschriebenen Laubbäume finden sich im Randbereich.

zu 9)

Die Darstellungen der Bodenkarte sind im Umweltbericht korrekt beschrieben.

zu 10)

Die Aussagen des Bodenschutz- und Altlastenkatasters des Fachbereiches Umwelt sind im Umweltbericht korrekt dargestellt.

zu 11)

In der zitierten Formulierung des Umweltberichtes wurde dargelegt, dass das Plangebiet nicht als Wasserschutzzone ausgewiesen ist.

zu 12)

Aus der Natur der Sache heraus beeinträchtigt eine wie auch immer geartete Bebauung das Schutzgut Luft und Klima.

zu 13)

siehe auch Stellungnahme zu 8). Eine Einbeziehung der Plangebietsfläche in das geplante Landschaftsschutzgebiet 2.2-4 unterstützt und fördert die ökologische Qua-

lität dieses Landschaftsschutzgebietes und hat als Entwicklungs- und Abstandsfläche zum heute bestehenden Landschaftsschutzgebiet eine wichtige Funktion.

zu 14)

Eine Freifläche hat nicht lediglich eine attraktive Wirkung auf die Bewohner der Umgebung wenn sie durch diese begehbar ist. Der natürliche Charakter des Plangebietes wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus und ermöglicht einen freien Ausblick in die dahinter liegende Natur. Aus diesem Grund ist das Plangebiet als attraktive Freifläche für die Bewohner der Umgebung zu bewerten.

zu 15)

keine Stellungnahme notwendig

zu 16)

siehe Abwägungsvorschlag zu 13). Ein Betreten des Grundstückes ist zur Beurteilung der Eignung als Ergänzungsfläche für ein Schutzgebiet nicht notwendig.

zu 17)

zur Frage der Systematik des Umweltberichtes siehe Stellungnahme zu 7).

zu 18)

zur Frage der Systematik des Umweltberichtes siehe Stellungnahme zu 7).

zu 19)

Eine Versiegelung von Boden, selbst wenn Baukörper nach ökologischen Standards errichtet werden, ist ein Eingriff in das Schutzgut Boden, der ausgeglichen werden müsste. Entfällt der Eingriff wird das Schutzgut nicht beeinträchtigt.

zu 20)

Eine Versiegelung von Boden, selbst wenn Baukörper nach ökologischen Standards errichtet werden, vermindert die Fläche, die zur Versickerung zur Verfügung steht, ist damit ein Eingriff in das Schutzgut Wasser, der ausgeglichen werden müsste. Entfällt der Eingriff wird das Schutzgut nicht beeinträchtigt.

zu 21)

Selbst wenn Baukörper nach ökologischen Standards errichtet werden, sind Baukörper und die weiteren begleitenden Versiegelungen ein Eingriff in das Schutzgut Luft / Klima, der ausgeglichen werden müsste. Entfällt der Eingriff wird das Schutzgut nicht beeinträchtigt.

zu 22)

keine Stellungnahme notwendig.

zu 23)

keine Stellungnahme notwendig.

zu 24)

keine Stellungnahme notwendig.

zu 25)

keine Stellungnahme notwendig.

zu 26)

keine Stellungnahme notwendig.

zu 27)
keine Stellungnahme notwendig.

zu 28)
Selbst wenn Baukörper nach ökologischen Standards errichtet werden, sind Baukörper und die weiteren begleitenden Versiegelungen Eingriffe in verschiedene Schutzgüter, die ausgeglichen werden müssten. Benachbarte Flächen hätten die Eignung und das Potential Ausgleich für den Eingriff zu schaffen. Inwieweit der Eingriff vollständig auf Nachbarflächen ausgeglichen werden könnte, würde sich nach Art und Umfang des Eingriffes bemessen. Aus Umweltgesichtspunkten ist ein vermiedener Eingriff besser zu bewerten als ein ausgeglichener Eingriff.

zu 29)
siehe Abwägungsvorschlag zu 13)

zu 30)
Zweifelsfrei handelt es sich bei dem Plangebiet um eine Fläche in Stadtrandlage. Bzgl. der Einbeziehung in das geplante benachbarte Landschaftsschutzgebiet siehe Abwägungsvorschlag zu 13)

zu 31)
Der Planbereich soll nicht als Fläche zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB herangezogen werden. Wäre dies geplant, müsste dies entsprechend in der Begründung und im Umweltbericht der Flächennutzungsplanänderung dargestellt und beschrieben sein. In seiner Sitzung am 25.02.2013 hatte der Bau- und Planungsausschuss beschlossen, bei Neudarstellung einer Baufläche eine entsprechende Fläche an anderer Stelle im Flächennutzungsplan von Bauflächendarstellung in eine Freiraumdarstellung umzuwidmen. Damit soll die Gesamtbilanz zwischen Bauflächen- und Freiflächendarstellungen im Flächennutzungsplan in Bergisch Neukirchen im Gleichgewicht gehalten werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.