

## Bebauungsplan 3-320-0

### Behörden und Träger öffentlicher Belange, Schreiben vom 29.06.2017

	Anregungssteller	Datum	Anregung	Verwaltungsstellungnahme
1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	13.07.2017	Es wird darauf hingewiesen, dass die Bundeswehr bei gleichbleibender Rechts- und Sachlage berührt und betroffen ist. Der Planungsbereich liegt im Interessenbereich des Luftverteidigungsgroßraumradars (LV-Radar) Marienbaum. Sollte die Höhe von 30 m für Gebäudeteile überschritten werden, wird um Beteiligung im jeden Einzelfall gebeten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Eingeschossigkeit der baulichen Anlagen kann eine Gebäudehöhe von 30 m nicht erreicht werden. Sollte eine Überschreitung auftreten, wird das Bundesamt erneut beteiligt.
2_1	Geologischer Dienst NRW	13.07.2017	Es werden Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasser gegeben.	Die im Zuge des Umweltberichts zu untersuchenden erforderlichen Eigenschaften der Schutzgüter Boden und Wasser werden im Rahmen des Umweltberichts abgearbeitet.  Der Umweltbericht wird bis zur Offenlage vorgelegt.
2_2			Es wird auf das Auskunftssystem über bergbaulich und geologisch bedingte Gefährdungspotenziale des Untergrundes hingewiesen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Abbau der Kiesabbaubereiche ist ausreichend, somit können die bergbaulichen Bedenken ausgeschlossen werden.
2_3			Es wird darauf hingewiesen, dass zur Untersuchung des Baugrundes hinsichtlich der Tragfähigkeit und des Setzungsverhaltens der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren abgearbeitet.
2_4			Es wird darauf hingewiesen, dass der Oberboden (Mutterboden) nach § 202 BauGB i.V.m. DIN 18915 bei Errichtung oder Änderung der baulichen Anlagen in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

2_5			Es wird darauf hingewiesen, die Möglichkeiten zur ortsnahen Versickerung gering verschmutzter Niederschlagsgewässer gem. § 51a LWG zu prüfen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren abgearbeitet.
3_1	Kreis Kleve	20.07.2017	Seitens der Unteren Naturschutzbehörde bzgl. des Naturschutzes ergeht die Information, dass noch keine weitergehende Stellungnahme erfolgen kann, da die Vorlage der Unterlagen zur Arten- und Landschaftsschutz Artenschutzprüfung und den notwendigen Ausführungen zur FFH-Verträglichkeitsprüfung erst im weiteren Verfahren erfolgen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  Eine Artenschutzprüfung wird erstellt und im Rahmen der Offenlage dem Kreis Kleve zugesandt.
3_2			Seitens der Unteren Naturschutzbehörde bzgl. des Naturschutzes wird darauf hingewiesen, dass auf Grund der Ortsrandlage eine abschließende Eingrünung vorzusehen ist. Diese soll aufgrund der eindeutigen Sicherung auf öffentlicher Fläche angelegt und durch Umzäunung vor Inanspruchnahme der zukünftigen Bewohner abgesichert werden.  In diesem Zusammenhang erfolgt der Hinweis, dass die Privatgärten der nördlichen Baureihe am Brodhof bis zu 3,50 m in die angrenzende Ackerfläche hineinragen und der geforderten Eingrünung auf ‚Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB‘ nicht in allen Fällen nachgekommen wurde bzw. außerhalb der eigenen	Der Bebauungsplan weist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Ortseingrünung‘ als Abschluss des Siedlungsbereichs sowie der Zweckbestimmung „Ausgleichsfläche“ aus. Die gesamte Grünfläche ist auch als ‚Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft‘ festgesetzt und befindet sich zum großen Teil auf öffentlicher Fläche, sodass Maßnahmen diesbezüglich zeitnah umgesetzt werden können. Der übrige Teilbereich kann derzeit nicht auf öffentlicher Fläche realisiert werden. Da die Planungsabsicht an dieser Stelle jedoch eine Eingrünung des Siedlungsbereichs ist, wird eine Ausweisung der Fläche an dieser Stelle als städtebaulich empfehlenswert für eine zukünftige Entwicklung angesehen.  Eine Einzäunung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Eine mögliche Einzäunung wird im Zuge der Umsetzung geprüft.  Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die angesprochene ‚Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB‘ befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3-320-0 und ist daher nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens. Der Hinweis bzgl. der in die Ackerfläche hineinragenden Privatgärten wird an den zuständigen Fachbereich weitergeleitet.

			Grundstücksgrenze angelegt worden ist.	
4	LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland	20.07.2017	<p>Aus bodendenkmalpflegerischer Sicht bestehen gegen die Planung zunächst Bedenken, da der Geltungsbereich an das Bodendenkmal KLE 212 – römische, fränkische, mittelalterliche und neuzeitliche Siedlung Rindern grenzt und daher damit zu rechnen ist, dass sich in diesem Areal weitere Relikte der Siedlung Rindern befinden.</p> <p>Daher ist zunächst die archäologische Befundsituation im Plangebiet durch qualifizierte archäologische Prospektionsmaßnahmen abschließend zu klären. Das Ergebnis ist im Umweltbericht darzulegen.</p> <p>Abschließend lässt sich erst klären, inwieweit die Planung negative Auswirkungen auf das archäologische Kulturgut hat und ob bzw. inwieweit dem geplanten Vorhaben Belange des Bodendenkmal-schutzes entgegenstehen und eine planerische Rücksichtnahme erforderlich machen.</p> <p>Eine abschließende Stellungnahme im Bauleitplan-verfahren wird nach Vorliegen des Ergebnisses der archäologischen Prospektion erfolgen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Es wurde bereits ein Büro in Absprache mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland mit der Durchführung einer archäologischen Prospektion beauftragt. Bis zur Offenlage wird die archäologische Prospektion durchgeführt werden und das Ergebnis der Untersuchung im Bebauungsplan sowie im Umweltbericht berücksichtigt.</p>
5_1	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland LV NRW e.V. (BUND)	24.07.2017	Gegen die Planung bestehen Bedenken, da diese gegen die Ziele des Stadtentwicklungskonzepts verstößt.	<p>Der Hinweis wird zurückgewiesen.</p> <p>Wie in Kap. 3.2 der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt, stimmt die Planung mit den Zielen des Stadtentwicklungskonzepts überein.</p> <p>Im Sinne der behutsamen Siedlungsflächenentwicklung sollen zwar insbesondere Baulücken in den Dorflagen als Wohnstandorte entwickelt werden. Jedoch sieht die behutsame Siedlungsflächenentwicklung auch eine maßvolle Ergänzung und somit eine Arrondierung der Dorfränder in den Bereichen vor, in denen es notwendig ist (vgl. Stadtentwicklungskonzept S. 21).</p> <p>Die Planung sieht eine Entwicklung von Wohnbauflächen unmittelbar angrenzend an eine bestehende Bebauung am Ortsrand von Rindern vor. Um hier einen Abschluss zum Freiraum zu schaffen, wird zudem eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortseingrünung festgesetzt.</p>

5_2			<p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Umwandlung von Ackerland in Bauland am Ortsrand nach Bodenschutzgesetz eine unzulässige Verschwendung von fruchtbaren landwirtschaftlichen Ertragsflächen ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zurückgewiesen.  In dem, in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Somit ist die Entwicklung von Bauland an dieser Stelle möglich. Es wird zudem so wenig wie möglich versiegelt.  Die Fläche der Ortseingrünung wird zudem verringert, da sich im Zuge der Bearbeitung des Umweltberichts ergeben hat, dass für eine Ortseingrünung ein 10 m-Streifen ausreichend ist. Somit wird von der landwirtschaftlichen Fläche so wenig wie möglich in Anspruch genommen.</p>
5_3			<p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Planung von Bauland an der Stelle weder mit dem derzeit geltenden FNP noch mit dem GEP / RPD übereinstimmt.</p>	<p>Der Hinweis wird teilweise zurückgewiesen.</p> <p>Der derzeitige Flächennutzungsplan stimmt nicht mit der Ausweisung im Bebauungsplan überein. Der Flächennutzungsplan der Stadt Kleve befindet sich jedoch derzeit in der Neuaufstellung. Die Ausweisung im in der Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan stimmt mit der Ausweisung im Bebauungsplan überein.</p> <p>Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Kleve sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3-230-0 Wohnbauflächen sowie eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vor. Dieser Vorgabe entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplans, der in diesem Bereich ein Allgemeines Wohngebiet sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortseingrünung festsetzt, welche auch als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen ist. Somit entspricht der Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.</p> <p>Gemäß der entsprechenden Bekanntmachung vom 13.04.2018 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW ist der Regionalplan Düsseldorf (RPD) nun in Kraft getreten und löst damit für den Planungsraum Düsseldorf (Regierungsbezirk Düsseldorf ohne die zum RVR gehörigen Kommunen) den bisherigen Regionalplan (GEP99) ab. Die Darstellungen des</p>

				<p>Regionalplans sind in einem Maßstab 1: 50.000 dargestellt und somit nicht als parzellenscharf angesehen werden. Der Allgemeine Siedlungsbereich geht jedoch über den derzeit vorhandenen Bestand hinaus. Daran angrenzend erfolgt dann die Ausweisung des Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichs. Aufgrund der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und daran anschließend der Ausweisung einer Grünfläche entspricht der Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.</p>
			<p>Es wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans von der Kernstadt entfernt liegt und weitere Wege der Infrastruktur im Offenland entlang einer Kreisstraße erfordert. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Ausdehnung Rinderns nach Norden landschaftsplanerisch nicht gewünscht ist.</p>	<p>Eine Arrondierung am nördlichen Siedlungsrand von Rindern erfordert eine weitere Ausweisung von Infrastruktur (hier: Straßenverkehrsflächen) zur Erschließung der Baugrundstücke. Diese wird jedoch nicht größer dimensioniert als nötig, sodass eine Versiegelung auf das Nötigste begrenzt wird. Mit einer maximal zulässigen GRZ von 0,25 wird auch die Versiegelung der Grundstücke beschränkt.</p> <p>Mit der Festsetzung eines 10-m breiten Grünstreifens mit der Zweckbestimmung Ortseingrünung wird zudem ein Abschluss zum dahinter liegenden Freiraum verdeutlicht, womit ein sinnvoller Abschluss des Ortsteils Rindern nach Norden gegeben ist.</p> <p>Im Bereich des Bebauungsplans befindet sich zudem kein Landschaftsplan.</p> <p>Zusätzlich ist Rindern gut mit Infrastruktur ausgestattet, es gibt Schulen, Kindergärten, verschiedene Ärzte und einen Lebensmittelladen, damit kann Rindern ohne Bedenken wachsen.</p>
5_4			<p>Es wird darauf hingewiesen, dass Rindern im Urstromtal des Rheins liegt und bei hohem Grundwasserstand Überschwemmungsgebiet mit Hochwasserrisikopotential ist und bereits das angrenzende Baugebiet Brodhof / Schürkamp nur unter Auflagen genehmigt wurde.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Entsprechende Hinweise bzgl. des Hochwasserschutzes sind in der Planzeichnung enthalten.</p>
5_5			<p>Es wird zudem auf die Stellungnahme vom 28.07.2015 zum FNP hingewiesen, welche der Stellungnahme zum Bebauungsplan angehängt</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Verfahren zum FNP berücksichtigt werden.</p>

			wurde. In dieser wird darauf hingewiesen, dass die komplette Unterstadt ein potentielles Überschwemmungsgebiet ist und dem Hochwasserrisiko-management der EU unterliegt. Das (trockene) Entwicklungsgebiet der nächsten Jahrzehnte befindet sich südlich der Querallee auf dem Gebiet der Gemeinde Bedburg-Hau von Materborn bis zum Weißen Tor. Dieses ist von sonstiger Nutzung freizuhalten und kooperativ vorzubereiten. Die übrig vorgebrachten Anregungen betreffen die Themen: euregionaler Verkehr und Windkraft.	Bzgl. des Hochwasserschutzes wird ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen (vgl. 5_4).
6	Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 35 Städtebauaufsicht, Bau-, Wohnungs- und Denkmalangelegenheiten	26.07.2017	Zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange wird darauf hingewiesen das LVR –Amt für Denkmalpflege im Rheinland und das LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu beteiligen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  Die angesprochenen Behörden wurden bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung um Stellungnahme gebeten. Das LVR-Amt für Denkmalpflege hat keine Bedenken gegenüber der Planung geäußert. Die Anregung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege ist unter Punkt 4 ersichtlich.
7	Deichschau Rindern	02.07.2017	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
8	Niederrheinische Industrie- und Handelskammer	03.07.2017	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
7	Bischöfliches Generalvikariat	04.07.2017	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
8	Thyssen Gas	04.07.2017	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
9	Deutsche Bahn	05.07.2017	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
10	Handwerkskammer Düsseldorf	05.07.2017	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
11	Erzbischöflicher Schulfonds Köln	10.07.2017	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	

12	Landesbetrieb Wald und Holz	12.07.2017	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
13	LVR Gebäude und Liegenschaften	19.07.2017	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
14	Straßen NRW	24.07.2017	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	

**Frühzeitige Beteiligung vom 12.07.2017 – 28.07.2017**

	Anregungssteller	Datum	Anregung	Verwaltungsstellungnahme
1	Privat 1 (Unterschriftenliste)	20.07.2017	<p>Es wird angeregt, von der geplanten Bebauung abzusehen. Durch die geplante Bebauung würde die Aussicht auf die freie Natur – welche eine unbezahlbare Wohnqualität darstellt – für die Grundstücke nördlich der Straße ‚Brodhof‘ nicht mehr gegeben sein. Durch die Lage der Häuser auf dem alten Rinderner Sandrücken ergab sich immer eine natürlich geschaffene Abgrenzung der Ortslage von dem landwirtschaftlich genutzten Teil der Aue, wodurch der Eindruck suggeriert wurde, dass eine weitere Bebauung ausgeschlossen wäre. Nun soll es zu einer weiteren Zersiedlung der Landschaft statt zu einer Verdichtung der Bebauung kommen.</p> <p>Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Fläche auch von Tieren – wie Rehwild, Gänse und Greifvögel – genutzt wird.</p> <p>Zudem würde es zu einer weiteren Versiegelung im Hochwassergefährdungsbereich kommen.</p> <p>Zudem wird darauf hingewiesen, dass sich in der Nähe des Bebauungsplans ein Charolaiszuchtbetrieb mit 80 Herdbuchkühen befindet.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die übergeordneten Planungen (in der Aufstellung befindlicher FNP, Regionalplan Düsseldorf) weisen Wohnbauflächen über den derzeitigen Bestand hinaus aus (vgl. 5_3). Somit entspricht hier die Ausweisung von weiterem Bauland den Zielen der Raumordnung. Ein Siedlungsabschluss zum landwirtschaftlich genutzten Teil wird durch die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortseingrünung geschaffen. Im Sinne einer behutsamen Siedlungsflächenentwicklung wird hier eine maßvolle Ergänzung und ein Abschluss des Ortsteils Rindern geschaffen. Durch die gute Infrastruktur in Rindern, ist dies städtebaulich nachvollziehbar.</p> <p>Der Artenschutz wird im Rahmen der Artenschutzprüfung abgeprüft. Diese wird bis zur Offenlage vorgelegt werden.</p> <p>Bzgl. des Hochwasserschutzes wird ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hof befindet sich in einer Entfernung von etwa 500 m Luftlinie zum Geltungsbereich des Bebauungsplans und stellt daher keine planungsrechtlichen Probleme dar. Bedenken wegen einer</p>

2	Privat 2	27.07.2017	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplanentwurf den Ausweisungen des geltenden Flächennutzungsplans sowie den Festsetzungen des Gebietsentwicklungsplans widerspricht. Der Flächennutzungsplan weist im Bereich der im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünfläche (mit der Zweckbestimmung ‚Ortseingrünung‘) Flächen für die Landwirtschaft aus.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird auch auf die Stellungnahme zum Flächennutzungsplan vom 28.08.2015 verwiesen. In dieser wird angeregt, die Ausweisung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wieder zu entfernen. Als Grund wird genannt, dass die besagten Flächen 2008 im</p>	<p>Geruchsbelästigung liegen nicht vor. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Kleve stammt aus dem Jahr 1976. In diesem ist in dem besagten Bereich eine landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Kleve befindet sich jedoch derzeit in der Neuaufstellung. Der in der Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan weist im Bereich der Grünfläche ‚Ortseingrünung‘ eine Fläche für ‚Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft‘ aus. Der Bebauungsplan entspricht somit den zukünftigen Zielen der Stadtentwicklung Kleves.</p> <p>Gemäß der entsprechenden Bekanntmachung vom 13.04.2018 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW ist der Regionalplan Düsseldorf (RPD) nun in Kraft getreten und löst damit für den Planungsraum Düsseldorf (Regierungsbezirk Düsseldorf ohne die zum RVR gehörigen Kommunen) den bisherigen Regionalplan (GEP99) ab. Die Darstellungen des Regionalplans sind in einem Maßstab 1: 50.000 dargestellt und somit nicht ganz parzellenscharf. Der Allgemeine Siedlungsbereich geht jedoch über den derzeitig vorhandenen Bestand hinaus. Daran angrenzend erfolgt dann die Ausweisung des Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichs. Aufgrund der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und daran anschließend der Ausweisung einer Grünfläche entspricht der Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.</p> <p>Die Stellungnahme zum Flächennutzungsplan wird im Verfahren zum Flächennutzungsplan berücksichtigt werden. Grundstücksverhandlungen sind zudem nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p>
---	----------	------------	---	--

			Rahmen von Grundstückstauschverhandlungen von der Stadt an den Anregungssteller übertragen wurden und es daher nicht nachvollziehbar sei, weshalb die ehemals städtischen Flächen nun derart überplant werden. Es wird angemerkt, dass die bisherigen Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan auch den langfristig angelegten Vertragsverhandlungen und geschlossenen Verträgen entsprechen.	
3_1	Privat 3	27.07.2017	Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht im Außenbereich nach § 35 BauGB befindet, da sich die Ortsgrenze in etwa entlang der Planstraße des Bebauungsplans befindet.	Der Hinweis wird zurückgewiesen.  Die Ausführung in der Drucksache, dass sich dieser Bereich derzeit im Außenbereich gemäß § 35 BauGB befindet, ist richtig.
3_2			Es wird darauf hingewiesen, dass nur der Bereich ortsseits der Planstraße im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Für den anderen Bereich gelte dies nicht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Kleve stammt aus dem Jahr 1976. Der Flächennutzungsplan der Stadt Kleve befindet sich jedoch derzeit in der Neuaufstellung. Der in der Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan weist im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets Wohnbauflächen aus. Somit entspricht die Ausweisung im Bebauungsplan den zukünftigen Zielen der Stadtentwicklung Kleves.
3_3			Es wird darauf hingewiesen, dass ein Bebauungsplan dem Flächennutzungsplan folgen und ihn nicht überholen sollte. Der Hinweis auf den Flächennutzungsplan in der Aufstellung lässt vermuten, dass die Voraussetzungen des wirksamen Flächennutzungsplans für die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nicht ausreichen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans fanden Abstimmungen mit der Bezirksregierung Düsseldorf statt. Die Ausweisung der Wohnbaufläche in Rindern wurde mit der Bezirksregierung abgestimmt und entspricht den Vorgaben des Regionalplans und ist landesplanerisch abgestimmt. Zusätzlich darf der aktuelle Flächennutzungsplan nicht als parzellenscharf aufgepasst werden. Die geringe Überschreitung der Darstellung im Flächennutzungsplan ist daher planungsrechtlich zulässig und nachvollziehbar.
3_4			Sollte die Fläche wider Erwarten im Außenbereich liegen, wird um nähere Informationen hinsichtlich des § 35 BauGB und dem Bezug zum Bebauungs-	Die Fläche des Plangebietes befindet sich derzeit im Außenbereich nach § 35 BauGB. Um an dieser Stelle die Nutzung Wohnen zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines

			plan gebeten.	Bebauungsplanes notwendig. Dies wird in der Begründung als Planungsanlass aufgeführt. Um das noch weiter zu verdeutlichen, wird folgender zusätzlicher Satz hinzugefügt: „Das bedeutet, dass dort derzeit kein Baurecht gem. § 30 BauGB besteht.“
3_5			Es wird darum gebeten, den Begriff ‚Ortseingrünung‘ (gilt auch für die Aussage ‚soll als Ortsabschluss dienen‘) näher zu definieren. Sollte eine ernsthafte Absicht bestehen, dort keine weitere Bebauung zuzulassen, müsse dies auch explizit erwähnt werden.	In die Begründung wird aufgenommen, dass die Festsetzung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortseingrünung auf Grund der Ortsrandlage den Zweck hat, als Ortsabschluss zu dienen. Ortsabschluss bedeutet in dem Fall, dass hier eine klare Grenze zwischen Siedlungsbereich und Freiraum geschaffen wird. Eine Ausweisung weiterer Wohnbauflächen darüber hinaus ist städtebaulich nicht gewünscht.
3_6			In der Sachverhaltsdarstellung steht, dass für den Bereich der Ackerfläche eine öffentliche Grünfläche vorgesehen ist. Es wird angemerkt, dass das Flurstück 471 in Privatbesitz ist und nicht zum städtischen Flurstück 484 gehört. Es wird die Frage gestellt, ob diese dann auch als Zufahrt zu den Ackerflächen auf dem Flurstück 471 gilt und für jedermann zugänglich sei.	Die Bezeichnung öffentliche Grünfläche bedeutet nicht, dass diese zwangsläufig für die Öffentlichkeit zugänglich sein muss, sondern dass die Fläche mit einem für die Öffentlichkeit dienlichen Zweck belegt ist. Eine detaillierte Umsetzung ist nicht im Bebauungsplan geregelt. Es wird hier das übergeordnete Ziel einer Ortseingrünung und einer Ausgleichsfläche ausgewiesen. Aufgrund der Verkleinerung der im Bebauungsplan festgesetzten Grünfläche ist eine Zuwegung zu den Ackerflächen auf dem Flurstück 471 weiterhin über die Keekener Straße möglich.
3_7			Es wird darum gebeten, die Notwendigkeit und den Bedarf zu erläutern, warum ein Allgemeines Wohngebiet und kein Reines Wohngebiet ausgewiesen wird.	Ein Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO ist ein Baugebiet, das nur dem Wohnen dient. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe und kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Wohnbevölkerung dienen, sowie soziale Einrichtungen sind ausnahmsweise zulassungsfähig. Das Allgemeine Wohngebiet dient als Baugebiet vorwiegend dem Wohnen. Dabei muss der Wohncharakter des Gebiets dem Betrachter trotz einer durchaus angestrebten Nutzungsmischung durch die Anzahl der Gebäude mit Wohnungen ins Auge fallen. Dabei umfasst das Allgemeine Wohngebiet eine breite Spanne von Wohnbaugebieten; die in dieser Art der baulichen Nutzung festgesetzten Baugebiete unterscheiden sich untereinander in ihrer städtebaulichen

				Dichte und den damit einhergehenden gebietstypischen Störfaktoren teils recht erheblich.
--	--	--	--	--