

ABWÄGUNG ZUR ÖFFENTLICHKEIT

zur 1. Änderung der Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils



Landgemeinde Titz – Ortslage Hasselsweiler

Juni 2021

Entwurf zur Erneuten Offenlage

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Landgemeinde Titz
Landstraße 4
52445 Titz

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
T 02431 – 97 31 80
F 02431 – 97 31 820
E info@vdh.com
W www.vdh.com



i.A. M.Sc. Sebastian Schütt



i.A. M.Sc. Jens Döring

Projektnummer: 18-111

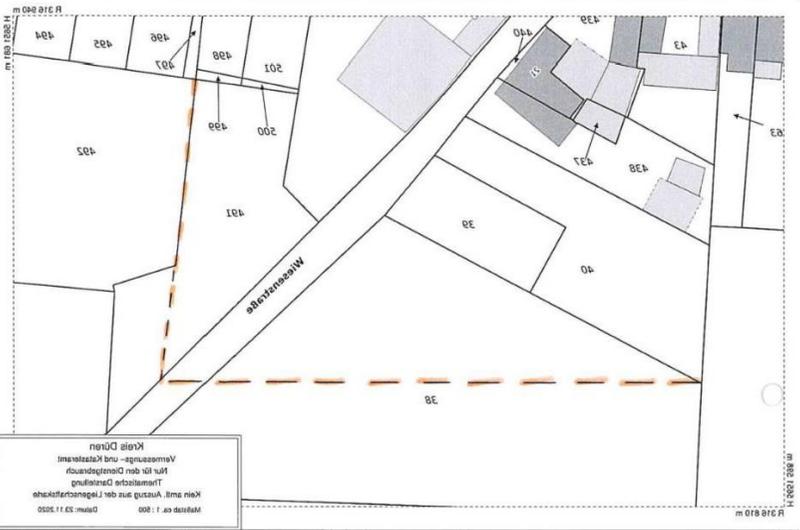
INHALT

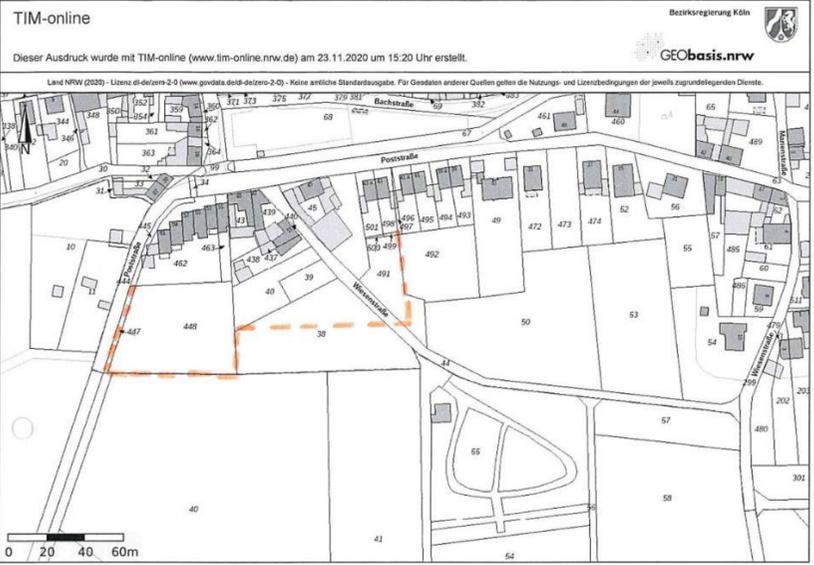
1	EINWENDER 1	1
1.1	Mit Schreiben vom 29.11.2020	1
1.1.1	Ausweisung von Flächen.....	1
1.1.2	Anhang 1	2
1.1.3	Anhang 2	3
1.1.4	Anhang 3	4
2	EINWENDER 2	4
2.1	Mit Schreiben vom 03.12.2020	4
2.1.1	Einbeziehung weiterer Flächen	4
2.1.2	Exkurs	9
2.1.3	Anhang 1	12
3	EINWENDER 3	16
3.1	Mit Schreiben vom 29.11.2020	16
3.1.1	Einleitung.....	16
3.1.2	Beschreibung des Plangebietes	20
3.1.3	Aussagen des LEP zur Landwirtschaft	23
3.1.4	Planverfahren	25
3.1.5	Zu 2.2 Flächennutzungsplan Regionalplan	29
3.1.6	Zu Bedarf an Grund und Boden	30
3.1.7	Zu 2.3 Naturschutzfachliche Schutzgebiete.....	30
3.1.8	Zu 4.1 Erschließung	39
3.1.9	Zu 4.2 Entwässerung - sowie ergänzt- Ver- und Entsorgung	39
3.1.10 Zusammenfassende Einschätzung und Bitte:.....	40

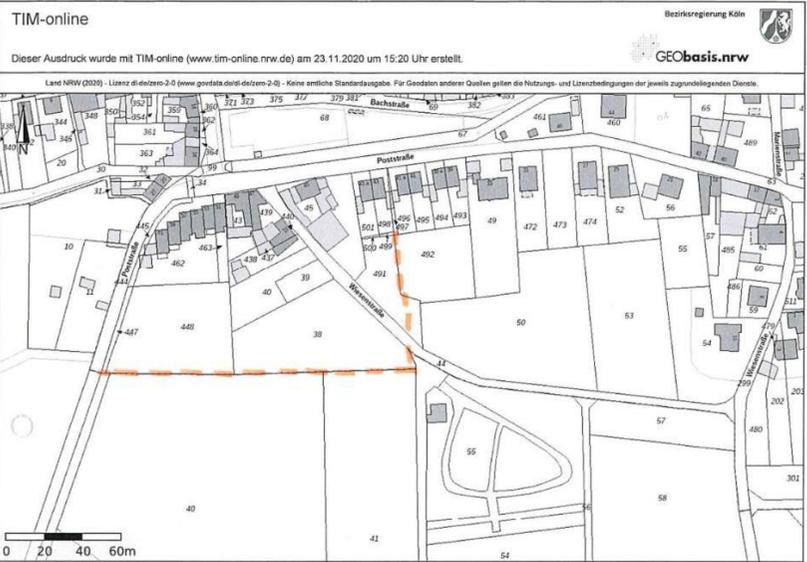
LEGENDE

Frühzeitige Beteiligung, **Offenlage**, **Erneute Offenlage**, **2. Erneute Offenlage**,
Textliche Festsetzungen und Hinweise

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
1 EINWENDER 1		
1.1 Mit Schreiben vom 29.11.2020		
1.1.1 Ausweisung von Flächen		
<p>hiermit wird die Verwaltung gebeten, die als Anlage beigefügten Änderungsansprüche der Prüffläche 3 zu prüfen und zu berücksichtigen. Begründung:</p> <p>1) Der ständig wachsende Bedarf an Bauflächen insbesondere die ständige Nachfrage im Bereich der Prüffläche 3 (Wiesenstraße).</p> <p>2) Durch die Reduzierung der Prüffläche 3 auf die Flurstücke 448, 38 und 491 oder Teilbereiche dieser Flurstücke kann eine sinnvolle Einbeziehung in den Innenbereich erfolgen.</p> <p>Das bevorstehende Baulandmobilisierungsgesetz wird zukünftig das Bauen im Innenbereich- und Außenbereich sehr erleichtern. Befreiungsmöglichkeiten zur Erleichterung der Mobilisierung von Bauland bieten den Gemeinden mehr Möglichkeiten bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau. Als Eigentümer der Flurstücke 491, 492 und 50 stehe ich für weiterführende Gespräche mit der Gemeinde bezüglich einer Wohnbauerschließung gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Um Flächen nach § 34 Abs 4, Nr. 3 BauGB in den Innenbereich einzubeziehen, müssen bestimmte Kriterien erfüllt sein. Ein zentrales Kriterium ist, dass die einzubeziehende Fläche durch angrenzende, bereits im Innenbereich befindliche Gebäude geprägt wird. Dies ist bei der Parzelle 38 nicht der Fall, weswegen die Varianten 2 und 3 im Anhang nicht umgesetzt werden können. Zudem dürfen nur einzelne Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen werden und es darf keine lückenlose Arrondierung des Ortsteils erfolgen. Die Flächen östlich der Wiesenstraße würden den Ortsteil arrondieren, sind jedoch flächenmäßig zu groß für eine Einbeziehungssatzung. Auch die Prägung durch umliegende Gebäude ist nur für maximal einem kleinen Teil der Fläche gegeben.</p> <p>Das Baulandmobilisierungsgesetz soll tatsächlich die Bebauung und so den Wohnungsnotstand mindern. Jedoch ist dieses bis zum heutigen Tage noch nicht rechtskräftig und kann deshalb derzeit nicht als Entscheidungs- oder Ermächtigungsgrundlage dienen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
1.1.2 Anhang 1		
 <p data-bbox="152 774 392 866">Kriegel Dörfler Vermessungs- und Katastramt für den Dienstbereich Timmelsdorf-Gaßling Karte mit Rücksicht auf die abwägungsfähigen Verhältnisse ca. 1:1000 Datum: 03.11.2020</p>	<p data-bbox="1070 336 1827 400">Die Abbildung zeigt einen Ausschnitt im Bereich der Fläche 3. Der Anhang 1 wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p data-bbox="1850 336 2078 464">Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>1.1.3 Anhang 2</p>		
<p>TIM-online</p> <p>Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 23.11.2020 um 15:20 Uhr erstellt.</p> <p>Land NRW (2020) - Lizenz dt-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dt-de/zero-2-0) - Keine amtliche Standardausgabe. Für Geodaten anderer Quellen gelten die Nutzungs- und Lizenzbedingungen der jeweils zugrundeliegenden Dienste.</p>  <p>Bezirksregierung Köln</p> <p>GEObasis.nrw</p> <p><i>Anregung „A“</i></p>	<p>Die Abbildung zeigt einen Ausschnitt im Bereich der Fläche 3. Der Anhang 2 wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>1.1.4 Anhang 3</p>		
 <p>TIM-online Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 23.11.2020 um 15:20 Uhr erstellt. Land NRW (2020) - Lizenz: dl-einzel-n-2-0 (www.gisportal.nrw.de/daten-2-0) - Keine amtliche Standardausgabe. Für Geodaten anderer Quellen gelten die Nutzungs- und Lizenzbedingungen der jeweils zugrundeliegenden Dienste. GEObasis.nrw Anregung B</p>	<p>Die Abbildung zeigt einen Ausschnitt im Bereich der Fläche 3. Der Anhang 3 wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2 EINWENDER 2</p>		
<p>2.1 Mit Schreiben vom 03.12.2020</p>		
<p>2.1.1 Einbeziehung weiterer Flächen</p>		
<p>hiermit zeige ich an, dass mich [REDACTED] mit der Wahrnehmung seiner Interessen beauftragt hat. Vollmacht liegt diesem Schreiben bei. Gegenstand meiner Beauftragung ist die 1. Änderung der Abrundungssatzung (heute richtig: Einbeziehungssatzung) für den Ort Haselweiler. Dabei verhehle ich nicht, dass die Einbeziehungssatzung</p>	<p>Die Stellungnahme wird vom Rat der Gemeinde Titz zur Kenntnis genommen. Die Klarstellungsatzung wurde separat bekannt gemacht, da sie lediglich den vorhandenen Stand klarstellt und eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖBs) oder der Öffentlichkeit nicht notwendig ist.</p>	<p>Der Ausschuss empfiehlt einstimmig, mit zwei Enthaltungen, dem</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>oder Innenbereichssatzung Titz Nr. HR 3 (so eine weitere Bezeichnung, diesmal in der Bekanntmachung der Gemeinde Titz) nicht ordnungsgemäß bewertet werden kann, wenn die - leider ohne Grund separat verabschiedete - "Klarstellungssatzung" nicht mit in die Betrachtung einbezogen wird.</p> <p>■■■■■ will zu Recht erreichen, dass sein Grundstücke Flur 13, Parzelle 287, gleichbehandelt wird wie die Parzelle 502. Und diese Grundsätze sollen maßstäblich auf einen kleinen Teil der Parzelle 360 übertragen werden.</p> <p>Zum besseren Verständnis füge ich als Anlage 1 einen Plan bei, der diese Fläche (nicht metrisch exakt) darstellt.</p> <p>Dass die Gemeinde beide Bereiche, die ehemals die "Prüffläche 8" darstellten, in unterschiedlichen Satzungen behandelt; ändert nichts daran: Die Lage (mindestens) der drei Parzellen 502, 287 und 260 jeweils Flur 13) ist völlig gleich. Dem kann man sich nicht dadurch Entziehen, dass man Regelungen in verschiedenen Satzungen erlässt.</p> <p>Dazu kommt auch, dass die drei Änderungsbereiche der Abrundungssatzung den Außenbereich sehr großzügig, um nicht zu sagen willkürlich, in den Innenbereich einbeziehen, während man das für die Grundstückler meines Mandanten grundlos und schon auf einer falschen Fakten-Basis verneint.</p> <p>Man muss bei der Rechtsetzung gleiches Recht für alle gelten lassen. Die Fläche, um die es ■■■■■ geht, ist ein Teil der Prüffläche "8", die in ihrem südlichen Teil (Flur 13, Parzelle 502) in der Klarstellungssatzung erfasst und damit dem Innenbereich zugeschlagen wurde. Ich erkläre ausdrücklich, dass dies im rechtlichen Ergebnis jedenfalls zutreffend ist und von mir nicht in Zweifel gezogen wird.</p> <p>Hier geht es drum um die nördliche Fortsetzung dieser Fläche auf die beiden Parzellen Flur 13 Nummern 287 und 260 (teilweise). ■■■■■ fordert zutreffend und keineswegs nur aus Gründen der Gleichbehandlung die genannten Flächen durch die Einbeziehungssatzung in den Innenbereich des Ortes Hasseisweiler einzubeziehen.</p>	<p>Das Flurstück 287 wird nach eingehender Prüfung in die Einbeziehungssatzung nach §34 Abs. 4, Satz 3 BauGB aufgenommen. Somit wird die Fläche zukünftig dem planungsrechtlichen Innenbereich angehören.</p>	<p><i>Rat der Stellungnahme zu folgen.</i></p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvor- schläge
<p>Dem liegen folgende rechtlichen und planerischen Erwägungen zugrunde.</p> <p>Die Parzelle 287 liegt - wie die Parzelle 502- in einem Bereich, der im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Titz als Baufläche M (wie Mischgebiet) dargestellt wird.</p> <p>Beide Parzellen 287 und 502 sind in der gültigen Abrundungssatzung 1998 der Gemeinde Titz in ihrem vorderen Bereich an der Kreuzstraße in einer Tiefe von 20m bis 25 m (die Ausweisung ist naturgemäß unscharf und nicht M-genau) in den Innenbereich einbezogen worden.</p> <p>Durch die Klarstellungssatzung 2020 wurde nun aus unverständlichen Gründen der Fehler des Jahres 1998 nur für den Bereich des Grundstücks Parzelle 502 auf etwa 45 m hinter der Straßenbegrenzungslinie korrigiert und die Hausgartenfläche nunmehr als Teil des Innenbereichs begriffen wird. Das ist jedenfalls im Ergebnis planerisch und rechtlich korrekt. Ich könnte vertreten, dass hier zumindest die Voraussetzungen des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB vorliegen.</p> <p>Nicht korrekt ist dagegen, dass die Parzelle 287 von [REDACTED] nicht auch in ihrem hinteren Teil einbezogen wird. Diese Parzelle darf nach heute bereits geltendem Recht in einer üblichen Bautiefe bebaut werden. Wird sie bebaut, liegt (bei nur rein formaler Betrachtung) der Hausgarten dann wie bis zur Klarstellungssatzung auch bei der Parzelle 502 im "Außenbereich" oder wie die Gemeinde Titz durch ihre Klarstellungssatzung 2020 zum Ausdruck gebracht hat, gehören die Hausgärten immer zum Innenbereich. Dass Parzelle 502 bebaut und Parzelle 287 noch unbebaut sind, spielt rechtlich und planerisch keine Rolle - das hat die Gemeinde Titz selbst in der neuen Klarstellungssatzung zum Ausdruck gebracht: Für beide Grundstücke liegt dasselbe Baurecht (nach § 34 BauGB) vor. Das hängt eben nicht von der Bebauung ab-</p> <p>Daher hat mein Mandant hinsichtlich der Parzelle 287 den Anspruch darauf, dass die Innenbereichsline auf seiner Parzelle 287 geradlinig</p>		

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvor- schläge
<p>nach Norden weitergeführt wird. Es gibt keinen rechtfertigenden Unterschied. Das gilt jedenfalls im Ergebnis auch für den hier zu betrachtenden Teil der Parzelle 260.</p> <p>Hier ist zunächst festzuhalten, worauf VDH leider überhaupt nicht eingeht und daher den Rat in die völlig falsche Richtung gelenkt hat: Die Parzelle 260 meines Mandanten ist im Teil an der Kreuzstraße in einer Tiefe hinter der Begrenzungslinie der Kreuzstraße von etwa 25 m (zur Genauigkeit siehe schon oben) in den Innenbereich einbezogen. Warum wird das von VDH nicht erwähnt? Hätte VDH dies erwähnt, wäre ihr aufgefallen, wie widersprüchlich ihre Argumentation ist.</p> <p>Als Grund für die Ablehnung der Einbeziehung der (weiteren) Fläche der Parzelle 260 wird angeführt, dass dieses Grundstück "durch die Mauer" vom Dorf abgeschottet sei. Abgesehen davon - wie sprechen hier nicht von der "Berliner Mauer" - eine Mauer ist eine bauliche Anlage iSd der BauO NRW und zeigt gerade durch ihre Zulässigkeit, dass der Bereich nicht von § 35 BauGB (Außenbereich), sondern von § 34 BauGB (Innenbereich) geprägt ist. Sonst dürfte die Mauer dort nicht stehen. Das verkennt VDH.</p> <p>So wie mein Mandant und ich hat das auch die Gemeinde Titz schon 1998 so (also als Innenbereich) gesehen, als sie den Grundstücksteil "hinter der Mauer" mit Zustimmung des Kölner Regierungspräsidenten in den Innenbereich einbezogen hat. Das was 1998 verband, soll 2020 trennen? Die Logik verstehe ich nicht.</p> <p>Auf diese Einbeziehung hat sich die Gemeinde Titz auch berufen, als sie [REDACTED] für einen Teil der Parzelle 260 zu Anliegerbeiträgen nach § 8 KAG NRW für den Ausbau der Nebenanlagen an der K 5 (= von-Leerodt-Straße) herangezogen hat. Die Gemeindeverwaltung hat sich also (zutreffend) von der Auffassung VDH distanziert. Warum sie sich dann im Planungsverfahren doch wieder hinter der Auffassung von VDH versteckt, ist unbegreiflich und widersprüchlich. Die Einschätzung von VDH hört dort auf, wo Planung anfängt.</p> <p>Es ist daher widersprüchlich, aber auch rechtlich falsch, wenn die Gemeinde nunmehr vorträgt, hinter der Mauer sei kein Innenbereich,</p>		

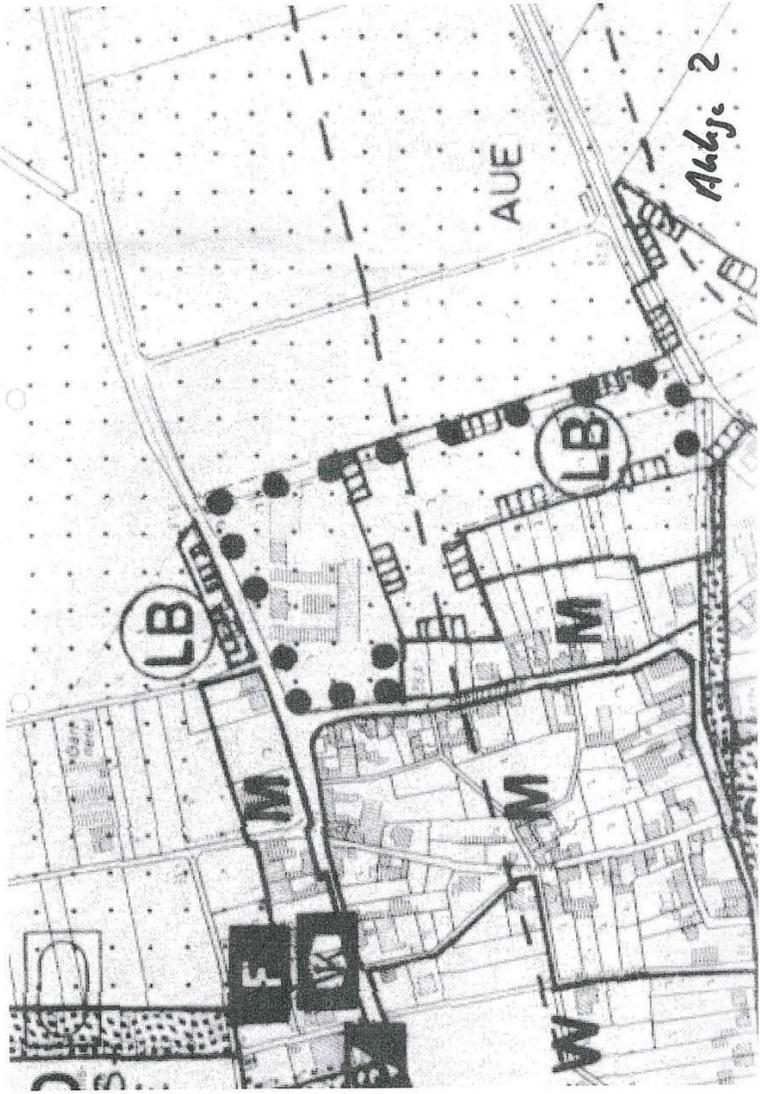
Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvor- schläge
<p>weil die Mauer trenne. Das ist - Verzeihung – planerischer und rechtlicher Unsinn.</p> <p>Daher besteht hinsichtlich der Parzelle 260 derselbe Anspruch wie auch für die Parzellen 287 und 502: Südlich des Parkes- dieser steht unter Denkmalschutz und wir in der Örtlichkeit von der südlich davon liegenden Wiese klar erkennbar geschieden - besteht ein Anspruch, den Innbereich so auszudehnen wie auf den Parzellen 287 und 502. Ein irgendwie rechtlich bedeutsamer Unterschied ist nicht zu erkennen. VDH irrt nämlich insoweit auch ein weiteres Mal: Die Fläche nördlich der Parzelle 287 ist im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Titz als Mischfläche dargestellt. Das geht in etwa bis zum südlichen Ende des Hauses Kreuzstraße 39 auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Erst nördlich einer gedachten Verlängerung der Hauswand nach Osten beginnt die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft. Diese vorbereitende Darstellung im FNP ist aber rechtlich (und planerisch) zu vernachlässigen, wie ja auch die wirksame Ab- rundungssatzung 1998 der Gemeinde Titz überzeugend belegt.</p> <p>Zum Beleg füge ich als Anlage 2 einen Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Titz bei.</p> <p>Daher rege ich an und beantrage für meinen Mandanten: Die Fläche östlich der Kreuzstraße wird in einer Parallele von etwa 50 m zur Straßenbegrenzungslinie in den Innenbereich einbezogen. Diese Fläche wird im Norden durch den südlichen Beginn des Parks markiert (in der Örtlichkeit gut sichtbar) und im Süden durch die südliche Grenze der Parzelle 287.</p> <p>Zum besseren Verständnis lege ich als Anlage 3 vor: Die dort rot umrandete Fläche ist Gegenstand der Anregungen und Beschwerden meines Mandanten.</p> <p>Die Einbeziehungssatzung nach § 34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB für Hasseisweiler HR3 ist soweit es die Grundstücke meines Mandanten betrifft- nicht gelungen: Die Grundstücke zwingend ganz (Parzelle 287) bzw. tlw. (Parzelle 260) hätten in den Ionenbereich einbezogen werden müssen. Das beantrage ich für meinen Mandanten.</p>		

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>Sollte die Gemeinde diesem berechtigten Anliegen (etwa 1.000 m²) nicht folgen, werde ich meinem Mandanten empfehlen, den Nonnenkontrollantrag nach § 47 VwGO zu stellen, um die Gleichbehandlung durchzusetzen.</p> <p>Aus Gründen der anwaltlichen Vorsorge sähe ich mich ebenfalls gezwungen meinem Mandanten zu empfehlen, auch die Klarstellungssatzung gerichtlich überprüfen zu lassen, da die (zumindest) hier aufgezeigten Fehler bezüglich bzgl. der Parzellen 287 und 260 genau die Erwägungen betreffen, die auch bei der Klarstellungssatzung hätten angestellt werden müssen.</p> <p>Was die Parzelle 502 zum Innenbereich macht, kann nicht derselbe Grund sein, der verhindert, dass die Parzellen 287 (hinterer Bereich) und- 260 im Zwickel von Kreuz- und von Leerodt-Straße in den Innenbereich einbezogen wird.</p> <p>Die Einbeziehung von vielleicht 1.000 m² Fläche sollte nicht ein Problem sein, das unlösbar ist.</p>		
<p>2.1.2 Exkurs</p>		
<p>Exkurs:</p> <p>Gestatten Sie mir als Nachtrag für die Rats- und Ausschussmitglieder, die nicht Experten des Planungsrechts sind Folgendes zur grundsätzlichen Erläuterung beizutragen. Planung ist nicht nur ein Gedankenspiel Planung sagt etwas aus, wie sich etwas entwickeln soll. Nach der Frage "Was ist" muss der Blick auf die Nachbarschaftsgrundstücke gerichtet werden und dann die Frage beantwortet werden "Was soll daraus werden?"</p> <p>Und die Antwort ist mehr als ein frommer Wunsch von Verwaltung und/oder Rat. Die Folgen spiegeln sich sofort "auf Erden", also im Grundstück wider. Und das heißt: Hier ist Eigentum betroffen - und damit Verfassungsrecht Und deshalb muss das Grundrecht in der Abwägung berücksichtigt werden - auch wenn die reine Lehre verkündet, bei der "Klarstellung" werde nichts verändert, sondern nur das</p>	<p>Der Exkurs wird zur Kenntnis genommen. Die Vollziehbarkeit der Planung wird nicht in Frage gestellt. Für eine aktive Baulandentwicklung sind die Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB nicht das richtige Instrument. Die Satzungen können lediglich einzelne Flächen in den Innenbereich einbeziehen und die Ortslage teilweise arrondieren. Für eine aktive Baulandentwicklung müssen Bebauungspläne aufgestellt, wo der Regelungshalt und die Gestaltungsmöglichkeiten deutlich größer sind.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

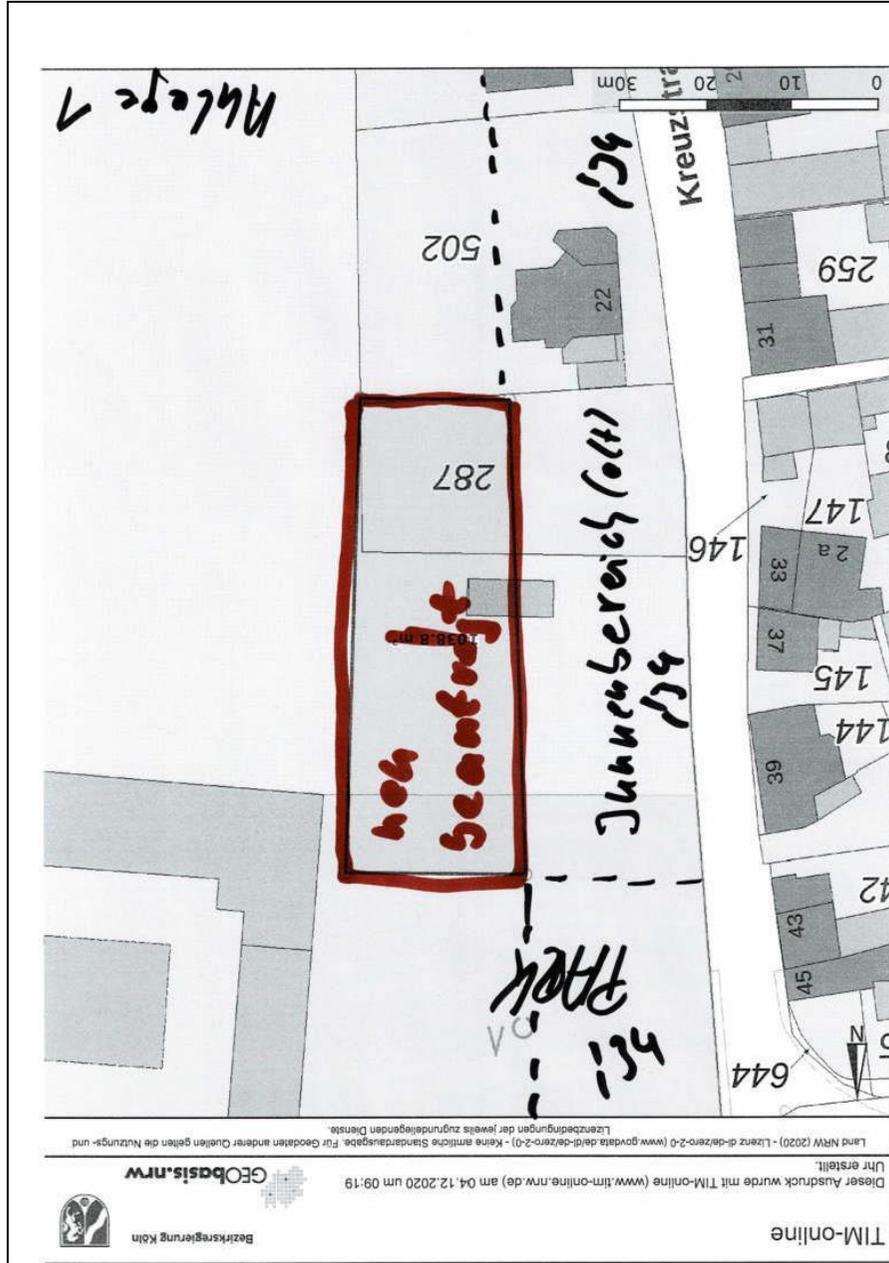
Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>Vorhandene "klargestellt". Das leuchtet ein, das brauchen wir nicht zu vertiefen.</p> <p>Für den Laien muss man aber den planensehen Hintergrund deutlich machen, soweit er eigentumsrelevant ist. Bauland kann- im Prinzip, der Außenbereich wird hier vernachlässigt- entweder durch einen Bebauungsplan hergestellt werden (§ 30 BauGB) oder es hat diese Qualität, weil es einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet ist, so dass aus dieser vorhandenen Bebauung Baulandqualität abgeleitet werden.</p> <p>Solange es das BauGB gibt, solange wird auch der Kampf um die "unbürokratische" Vergrößerung des Baulands geführt.</p> <p>Auf diesen Prozess griffen in fünf Jahrzehnten zwei gegensätzliche Interessen zu: Die einen wollten die "Investitionstätigkeit", als das Gewinnmachen, erleichtern, die anderen die Einwohner auf die urbanen Zentren konzentrieren und den Flächenbedarf zu reduzieren. Dass dies in NRW anders als z. B. in RLP, Ba-Wü und Bayern gehandhabt wurde und wird und damit entgegen dem BauGB erwähne ich hier nur am Rande. Dadurch wurden kleinere Orte wie Außenbereich behandelt. Das war und ist contra Iegern.</p> <p>Diesem Konflikt wurde angesichts wechselnder Mehrheiten mit immer neuen Regelungen versucht, Rechnung zu tragen. Es scheint jetzt aber zur Ruhe gekommen zu sein.</p> <p>Das jetzige Bundesrecht ist recht stabil und sieht ohne großen planerischen Aufwand vor, auf drei Wegen es zu erleichtern, an eine Baugenehmigung zu kommen (darum und nicht um hehre Gedanken geht es).</p> <p>Aus der früheren "Abrundungssatzung" wurden drei Teilbereiche herauskristallisiert</p> <p>1.</p> <p>Die Klarstellungssatzung: Sie gibt der Kommune die Möglichkeit, die Grenze Innen/ Außen deklaratorisch festzuhalten, also konkret gegenüber der Bauaufsichtsbehörde verbindlich zu (er)klären.</p>		

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvor- schläge
<p>2. Die Entwicklungssatzung (um Außenbereichsgrundstücke zu "Innen" zu machen).</p> <p>3. Die Einbeziehungssatzung: Hierdurch erhält die Kommune das Recht, in sehr begrenztem Maß den bebauten Bereich durch Hinzuziehen von Außenbereichsgrundstücken "abzurunden."</p> <p>Man kann von allen drei Möglichkeiten in einer Satzung Gebrauch machen. Man kann einige wenige Festsetzungen nach § 9 durch die jeweilige Satzung zu treffen. Diese Satzungen müssen nicht immer den ganzen Ort betreffen.</p>		

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
2.1.3 Anhang 1		

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
	<p>Die Abbildung zeigt einen Ausschnitt im Bereich der Parzellen. Der Anhang 1 wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

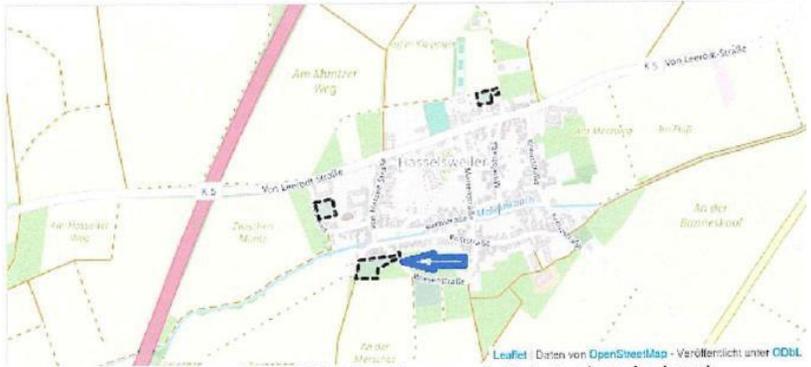
Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
2.1.4 Anhang 2		



Die Abbildung zeigt einen Ausschnitt im Bereich der Parzellen mit Abgrenzung des aktuellen Innenbereiches. Der Anhang 1 wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

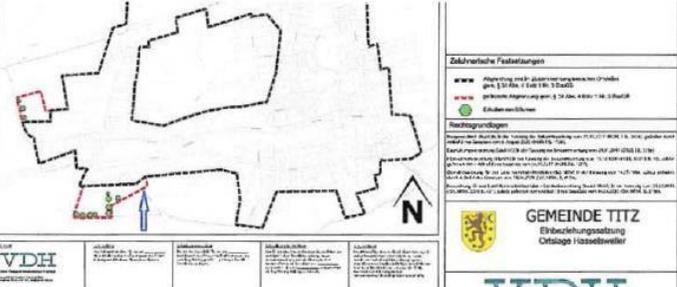
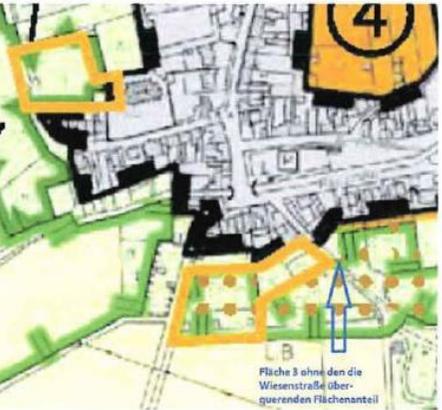
Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvor- schläge
3 EINWENDER 3		
3.1 Mit Schreiben vom 29.11.2020		
3.1.1 Einleitung		
<p>die Gemeinde Titz beabsichtigt die Erweiterung der Innenbereichssatzung der Ortslage Hasselsweiler:</p> <p>Ziel der Planung ist somit, die Innenbereichssatzung zu erweitern. Gemäß § 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung durch „einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind!“ (s. Begründung zur 1. Änderung der Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, S. 1).</p> <p>Zu der im Amtsblatt veröffentlichten Bekanntmachung der Gemeinde Titz mit Hinweis auf die im Internet veröffentlichten Planunterlagen in Form der vorgesehenen Änderung der Abrundungssatzung verwundert uns sehr, dass die unserem landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb benachbart und gegenüberliegende dargestellte Fläche zwischen Wiesenstraße und Poststraße im Rahmen einer Änderung der Innenbereichssatzung in den Innenbereich einbezogen werden soll. Hierzu nehmen wir im Rahmen des vereinfachten Verfahrens der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Träger öffentlicher Belange als direkt betroffene Bürger folgendermaßen Stellung.</p> <p>Als Eigentümer unseres landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes mit Schafhaltung, einschließlich unseres Wohnhauses, werden wir bei Umsetzung der vorgesehenen Fläche 3 der vorgesehenen Innenbereichssatzung in Verbindung mit der vorgesehenen Einbeziehungssatzung und der vorgesehenen Abrundungssatzung direkt betroffen. Die vorgesehene Klarstellungs- und Ergänzungssatzung betrifft uns indirekt, weil durch die zusätzlich vorgesehenen Wohnbauflächen der Charakter der Ortschaft vom Dorfgebiet zunehmend in Richtung Wohngebiet verändert wird.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Durch die Erweiterung des Innenbereiches wird innerhalb dieser Flächen ein Baurecht nach § 34 BauGB geschaffen. Dies bedeutet, dass neue Gebäude und Nutzungen sich in die nähere Umgebung einfügen müssen. Die Ortslage Hasselsweiler besitzt den Charakter eines Dorfgebietes oder eines Mischgebietes. Neben Wohngebäuden befinden sich Grundstücke mit größeren Anbauten, Schuppen oder Scheunen wie auch gewerbliche Einrichtungen (Friseur, Tischler, Autowerkstatt, etc.) vorzufinden. Nördlich befindet sich ein Dorfplatz (Parkplatz) sowie nach Südosten der Friedhof von Hasselsweiler. Der Flächennutzungsplan weist in diesem Bereich „gemischte Bauflächen“ (M) aus. Demnach würden sich Nutzungen die im Hinblick auf die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Mischgebieten (MD) oder Dorfgebieten (MD) zulässig sind, in die nähere Umgebung einfügen. Es sind folglich nicht nur klassische Wohngebäude zulässig. Insofern wird der Charakter durch die Erweiterung des Innenbereiches nicht verändert.</p> <p>Eine Einschränkung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung wird durch die Planung nicht begründet. Auf den Flächen wären auch Gebäude für die landwirtschaftliche Nutzung grundsätzlich zulässig.</p> <p>Die Flächen sind zudem bereits erschlossen und weitere Erschließungsmaßnahmen werden durch die vorliegende Planung nicht begründet.</p>	<p>Der Ausschuss empfiehlt einstimmig dem Rat der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>Zu der Einbeziehung der vorgesehenen Fläche 3 in den Innenbereich haben wir aus Gründen</p> <ul style="list-style-type: none"> • der weiteren Durchführung unserer landwirtschaftlichen Bewirtschaftung mit Mutterschafhaltung, des Existenzerhalts bzw. ggf. zukünftiger Betriebsentwicklungsmoglichkeit und auch • als Anwohner der Poststraße, die an die Wiesenstraße grenzt mit ggf. möglichen weiteren Erschließungsbeiträgen erhebliche Bedenken.  <p>(Pfeil-Markierung der vorgesehenen Fläche 3 sowie unseres Betriebsstandorts durch uns)</p> <p>In dem vorliegenden Fall handelt es sich u.E. klar um eine Erweiterung der Siedlungsbebauung in den landwirtschaftlichen Flächenbereich, der raumplanerisch als Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich' (AFAB) dargestellt ist; s. Ausschnitt ff.:</p>	<p>Bei der Planung handelt es sich nicht um eine Erweiterung des Siedlungsansatzes, sondern um eine Arrondierung der Ortslage. Zudem werden keine neue Baugebiete ausgewiesen, sondern eine Bebauung von einzelnen Bauflächen im Rahmen der Eigenentwicklung moglichgemacht. Die Flächen sind von der umliegenden Bebauung geprägt und zudem durch klare Zäsuren vom Außenbereich abgegrenzt. Diese Flächen befinden sich, wie die komplette Ortslage Hasselsweiler, im Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich (AFAB). „Der Verzicht auf eine zeichnerische Darstellung von Ortschaften mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2000 Einwohnern als Siedlungsbereich hat jedoch weder ein allgemeines Bauverbot zur Folge, noch wird die weitere Entwicklung dieser Ortschaften im Rahmen der Bauleitplanung verhindert (Bezirksregierung Köln, 2016: 12f.) Die Gemeinde kann folglich kleine Flächen zur Eigenentwicklung ausweisen ohne dass der Regionalplan dem entgegen steht.</p> <p>Der hintere Teil der Hofstelle wird mit einbezogen, weil insgesamt zum Grundstück der Hofstelle gehört und druch klare Zäsuren vom Außenbereich abgetrennt ist.</p>	

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
 <p>Die vorgesehene Fläche unterschreitet zwar die Raumbedeutsamkeit des Regionalplans, ist jedoch u.E. aufgrund der klaren Erweiterungsabsicht in einen von keinerlei Bebauung geprägten Bereich zu sehen. (Oder soll die geringe Flächenabgrenzung quer über die Wiesenstraße in den östlichen Flächenbereich unmittelbar hinter unserem landwirtschaftlichen Betrieb allein dazu dienen, überhaupt einen, flächenmäßig äußerst geringen, Anschluss an die (landwirtschaftliche) Bebauung in hinterer Reihe planerisch darzustellen ... ??).</p> <p>Hilfsweise legen wir allein aus Gründen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unseres landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes zur Existenzhaltung gegen die Einbeziehung der hinter unserer Hofstelle liegenden Flächen als Innenbereichsflachen erhebliche Bedenken ein.</p> <p>Bei der Fläche 3 handelt es sich u.E. eindeutig um eine Erweiterung des Dorfgebietes, welches im Rahmen einer Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen wäre. Diese könnte sich ergeben aufgrund eines Anpassungserfordernisses des aktuell geltenden Regionalplans (der hier keinerlei raumbedeutsamen Siedlungsbereich darstellt) oder im Rahmen einer Neuaufstellung unter Berücksichtigung des Gegenstromprinzips.</p> <p>Dies wird indirekt auch in der veröffentlichten Klarstellungssatzung, geplante Darstellung' ersichtlich, s. Bildschirmkopie:</p>		

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvor- schläge
<p>vorgesehene Fläche 3 nicht von außenliegenden Straßen als erkenn- barer Siedlungs- bzw. Bebauungsgrenze und benachbart zu bereits bestehender Bebauung („als im Zusammenhang bebauter Ortsteil“) umgeben.</p> <p>Die vorgesehene Fläche 3 stellt u.E. eindeutig eine Erweiterung des Siedlungsraums in den Freiraum dar.</p> <p>Dies verwundert uns umso mehr als dass es weder für die Erweiterung des Siedlungsraums eine Ermächtigungsgrundlage (z.B. Gebietsentwicklungsplan Köln, Teilabschnitt Aachen oder ggf. Flächen- nutzungsplan) gibt und obwohl gerade der geltende Landschaftsplan Titz/Jülich-Ost den flächenmäßig überwiegenden Teil dieses Bereichs in der Festsetzungskarte als Landschaftsschutzgebiet 2.2-1 darstellt.</p> <p>Die Prägung dieser Fläche 3 ist u.E. eindeutig eine des Freiraums. Die rückwärtigen Gärten der direkt an der Wiesenstraße gelegenen Be- bauung stellen u.E. den Übergangsbereich zur freien Landschaft dar.</p>		
<p>3.1.2 Beschreibung des Plangebietes</p>		
<p>Zu 1.3 Beschreibung des Plangebiets (Begründung der Einbeziehungssatzung)</p> <p>In der Beschreibung des Plangebietes in der o.g. Begründung der 1. Änderung der Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils wird unsere landwirtschaftliche Hofstelle zutref- fend beschrieben, s. ff.:</p> <p>"Der Großteil der Fläche 3 wird landwirtschaftlich in Form von Weide- oder Dauergrünland genutzt. Zudem befinden sich vereinzelt Vege- tationsstrukturen in Form von Bäumen und Sträuchern auf der Flä- che. Im Osten der Flächen befinden sich die Wiesenstraße sowie eine Halle und Lagerflächen des landwirtschaftlichen Hofes, Poststraße 45'. Im Norden wird die Fläche von rückwärtigen Privatgärten und einem landwirtschaftlichen Hof begrenzt. Im Osten befinden sich pri- vate Gärten und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Süden be- finden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Gehölz-</p>	<p>Eine Prägung der Fläche auf der Parzelle 45 östlich der Wiesenstraße ist durch die im planerischen Innenbereich liegende Hofstelle und der klaren Abgrenzung zu den an- grenzenden Freiflächen durchaus vorhanden. Die Einbe- ziehung dieser Fläche dient der sinnvollen Arrondierung der Ortslage und ergibt zusammen mit der Prägung durch angrenzende Gebäude eine sinnvolle Abgrenzung zum planungsrechtlichen Außenbereich.</p> <p>Die fehlerhafte Abgrenzung in Luftbild und Landschafts- plan wurde zur erneuten Offenlage angepasst. Zudem wurde die Hofstelle im LFB ebenfalls beschreiben. Es handelt sich dabei um eine rein redaktionelle Änderung, die keinen Fehler der Öffentlichen Bekanntmachung dar- stellt. Maßgeblich ist die Planurkunde, auf dem das Plan- gebiet bereits korrekt dargestellt wurde.</p>	<p>Die Stellung- nahme wird zur Kenntnis ge- nommen.</p>

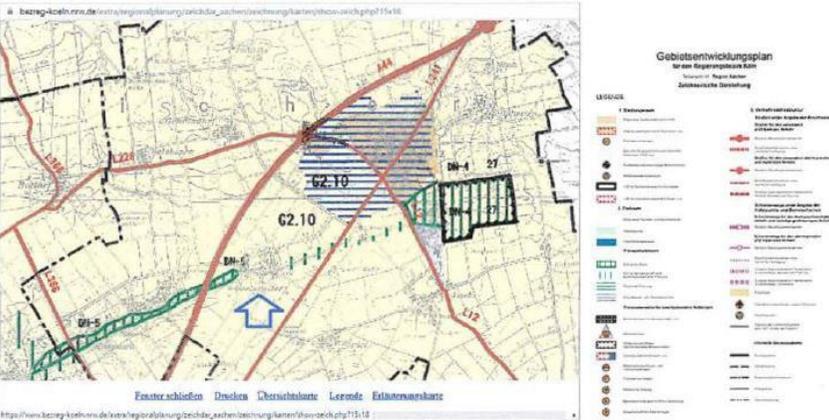
Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>reihen. Im Westen wird die Fläche von der Poststraße begrenzt. Dahinter befinden sich private Schrebergärten", vgl. o.g. Begründung, s. 2).</p>  <p>Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung der räumlichen Geltungsbereiche (gelbe Linien) (Land NRW, 2020)</p> <p>Die Beschreibung des Plangebietes in der o.g. Begründung zur 1. Änderung unterstreicht die überwiegende landwirtschaftliche landschaftsprägende Funktion in Form unserer Hofstelle mit landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen und auch den Übergang von den Privatgärten in die offene Landschaft.</p> <p>Von einer baulichen Vor- bzw. Überprägung dieses Raumes kann ja wohl keine Rede sein! In der Beschreibung des Plangebietes in der o.g. Begründung der 1. Änderung der Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils sowie im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird das Plangebiet derart beschrieben, als dass es von der Poststraße begrenzt und von der Wiesenstraße gequert wird. Dies trifft zu.</p> <p>Jedoch macht die vorgesehene Querung des Plangebietes über die Wiesenstraße hinaus in sehr geringer Größe aus unserer Sicht als Eigentümer des größeren Teils der kleinen Fläche überhaupt keinen Sinn. Bei dem derzeitigen Zuschnitt wäre eine spätere Bebauung nicht möglich, allenfalls eine geringe Erweiterung unseres Betriebsgebäudes. Eine Einbeziehung in den Innenbereich erscheint uns als nicht notwendig. Für den Fall einer Beibehaltung der Fläche 3 als Innenbereichs-Erweiterungsfläche regen wir an, das Plangebiet nur bis zur Wiesenstraße begrenzen zu lassen.</p> <p>Dies entspricht der Darstellung der Fläche 3 in der Einbeziehungssatzung_Begrundung_Offenlage mit Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LFB), s. Ausschnitt:</p>		

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p data-bbox="125 260 728 284">267762_04_20-09-16_18-111_einbeziehungssatzung_lfb_offenlage_mit_anhang.pdf</p>  <p data-bbox="125 459 958 483">Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung der räumlichen Geltungsbereiche (gelbe Linien) (Land NRW, 2020)</p> <p data-bbox="125 539 705 563">266909_01_20-09-16_18-111_einbeziehungssatzung_planurkunde_offenlage.pdf</p>  <p data-bbox="125 922 851 946">Ausschnitt aus 266910_02_20-09-16_18-111_einbeziehungssatzung_begrueundung_offenlage.pdf</p>  <p data-bbox="392 1332 526 1380">Fläche 3 ohne den die Wiesenstraße überquerenden Flächenanteil</p>		

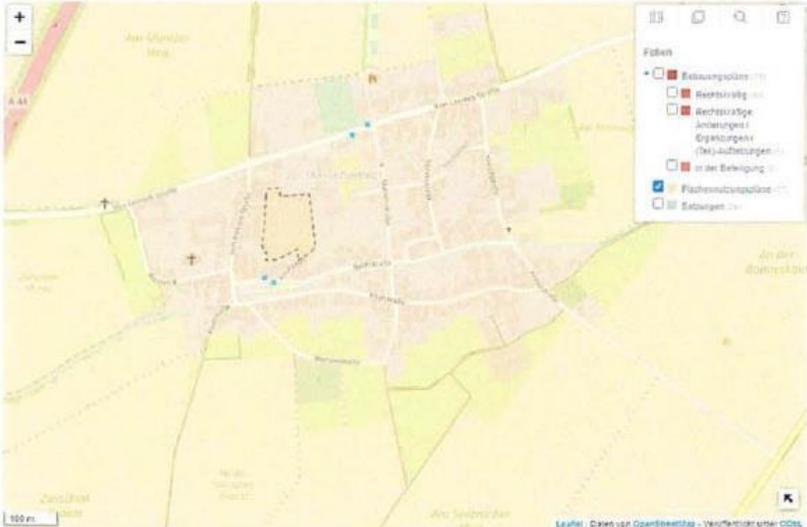
Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>Die unterschiedliche Darstellung der Fläche 3 in den verschiedenen veröffentlichten Planunterlagen (hier: s. Begründung zur 1. Änderung der Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und vorgenannte Einbeziehungssatzung) stellt u.E. einen formellen Fehler der Veröffentlichung I öffentlichen Bekanntmachung dar, der so nicht zulässig ist.</p> <p>In der Beschreibung des Plangebietes im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LFB) wird die Hofstelle unseres landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes überhaupt nicht dargestellt. Dies ist u.E. sowohl verfahrensrechtlich als auch fachlich-inhaltlich als Mangel anzusehen, da landwirtschaftliche Hofstellen nach dem gültigen Landesentwicklungsplan (LEP) NRW, 7.5-1 und 7.5-2 als besonders wichtig anzusehen sind, s.ff.:</p>  <p><small>Abbildung 4: Luftbild mit Abgrenzung der Fläche 3 (gelbe Linie) Quelle: Land NRW, 2020</small></p>		
<p>3.1.3 Aussagen des LEP zur Landwirtschaft</p>		
<p>Aussagen des LEP zur Landwirtschaft 7.5 Landwirtschaft Ziele und Grundsätze</p>	<p>Die Ziele und Grundsätze der Landesplanerischen Entwicklung sind grundsätzlich bei Planungsentscheidungen zu berücksichtigen. Nach Ansicht der Gemeinde wird im</p>	

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvor-schläge
<p>7.5-1 Grundsatz Räumliche Voraussetzung der Landwirtschaft Im Rahmen der Sicherung des Freiraums sollen die räumlichen Voraussetzungen dafür erhalten werden, dass sich die Landwirtschaft in allen Landesteilen, insbesondere in den überwiegend ländlich strukturierten Räumen Nordrhein-Westfalens, als raumbedeutsamer und für die Kulturlandschaft bedeutsamer Wirtschaftszweig entwickeln kann.</p> <p>Einer flächengebundenen, multifunktionalen Landwirtschaft, die auch besondere Funktionen für den Naturhaushalt, die Landschaftspflege, sowie die Gestaltung und Erhaltung der ländlichen Räume erfüllt, kommt hierbei eine besondere Bedeutung zu.</p> <p>7.5-2 Grundsatz Erhalt landwirtschaftlicher Nutzniehen und Betriebsstandorte Die Im Freiraum liegenden, von der Landwirtschaft genutzten Flächen sollen, als wesentliche Grundlage für die Produktion von Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen erhalten werden. Wertvolle landwirtschaftliche Böden mit besonders hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit oder besonderer Eignung für eine landwirtschaftliche Nutzung sollen für Siedlungs- und Verkehrszwecke nicht in Anspruch genommen werden.</p> <p>Zu 7.5-2 Erhalt landwirtschaftlicher Nutzflächen und Betriebsstandorte Die agrarstrukturellen Erfordernisse sollen bei der Abwägung konkurrierender Nutzungen berücksichtigt werden. Nach Möglichkeit sollen für andere Nutzungen keine Flächen in Anspruch genommen werden. Die eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit besitzen oder in anderer Weise für die Landwirtschaft besonders wertvoll sind.</p> <p>Die natürliche Bodenfruchtbarkeit bezeichnet das natürliche Vermögen von Böden zur nachhaltigen Pflanzenproduktion.</p> <p>Da diese Fähigkeit weitgehend unabhängig von Kulturmaßnahmen wie Düngung, Humuswirtschaft und Be- oder Entwässerung ist, haben Böden mit hoher Bodenfruchtbarkeit für die Landwirtschaft einen</p>	<p>Zuge der Planung gegen keine Ziele des Landesentwicklungsplans (LEP) verstoßen. Es handelt sich bei der Einbeziehung um eine flächenmäßig kleine Fläche, die zurzeit ackerbaulich nicht genutzt wird. Die Abgrenzung zur freien Feldflur ist deutlich erkennbar, sodass in absehbarer Zeit nicht damit gerechnet werden kann, dass dort eine ackerbauliche Nutzung wiederaufgenommen wird. Die Entwicklung der Landwirtschaft, wird durch die geringe Erweiterung ebenfalls nicht beeinträchtigt. Auch die Erweiterung eines landwirtschaftlichen Betriebes wird durch die Planung nicht verhindert. Der hier betroffene landwirtschaftliche Betrieb befindet sich ebenfalls im planungsrechtlichen Innenbereich. Durch die geringe Erweiterung des planungsrechtlichen Innenbereiches werden keine Erweiterungsmöglichkeiten verhindert. Es wird lediglich möglich auf diesen heutigen Dauergrünlandflächen Gebäude und Nutzungen zu errichten die nach §34 BauGB zulässig sind.</p> <p>Die zu erwartenden Immissionen wurden gutachterlich bewertet und als unbedenklich eingestuft. Darin heißt es unter anderem „Der verhaltensbedingte Lärm von Tieren oder auch landwirtschaftlich genutzte Flächen unterliegen keinen verbindlichen Regelungen und Immissionsgrenzen wie beispielsweise der Verkehrslärm nach 16. BImSchV oder der Sportlärm nach 18. BImSchV.“ (Kadansky-Sommer, 2021) Weiterhin heißt es im Bezug auf die Tierhaltung in einem Dorf/Mischgebiet, „In der Rechtsprechung wird bezüglich Tierhaltung (z. B. Pferde) ausgeführt, dass dies "in einem Dorf ortsüblich" sei. Es wird hierbei im Kontext auch beschrieben, dass jeder, der sich in einem Dorf ansiedelt, auch mit den dorftypischen Beeinträchtigungen zu rechnen habe.“ (Kadansky-Sommer, 2021)</p>	

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvor- schläge
<p>besonderen Wert. Ab einer Bodenwertzahl von über 55 Punkten gelten Böden als besonders fruchtbar.</p> <p>Auch landwirtschaftliche Flächen unterhalb dieser Bodenwertzahlen können für die Landwirtschaft eine besondere Bedeutung haben. Dies kann insbesondere dann gegeben sein, wenn sie nach Lage, Form und Größe sowie ihren Eigenschaften ein wichtiger Bestandteil in der wirtschaftlichen Struktur eines landwirtschaftlichen Betriebes oder der allgemeinen Agrarstruktur sind. Oder - eine zweckmäßige Erschließung der Flächen vorhanden ist. Unvermeidbare Beeinträchtigungen der Agrarstruktur, beispielsweise durch neue Verkehrsstraßen. Sollen auch künftig durch Bodenordnungsmaßnahmen ausgeglichen werden.</p> <p>Die Erhaltung und die Weiterentwicklung der Betriebsstandorte sind als Ausgangspunkte der landwirtschaftlichen Flächenbewirtschaftung von herausragender Bedeutung.</p> <p>Aufgrund unserer Tierhaltung mit etwa 25 - 30 Mutterschafen, ca. 35 - 50 Lämmern und etwa 2 - 3 Zuchtböcken weisen wir hier insbesondere auch auf die Geruchs-, lärm- und Staubemissionen unserer landwirtschaftlichen Bewirtschaftung hin. Wir wollen eine gute Nachbarschaft und sind gerne bereit unseren Teil hierzu beizutragen. Zur Klarheit ist jedoch auch festzustellen, dass der landwirtschaftliche Betrieb zuerst hier war, Bestandsschutz genießt und es uns daher sehr wichtig erscheint den notwendigen Abstandsradius vor einer - nach derzeitiger Rechtslage im Außenbereich liegenden - heranrückenden Wohnbebauung deutlich anzusprechen.</p> <p>Aus Vorsorgegründen und auch aus Gründen der künftigen Entwicklungsmöglichkeit unseres landwirtschaftlichen Betriebes bitten wir eindringlich darum, die Fläche 3 aus der Innenbereichs-, Einbeziehungs- und Abrundungssatzung herauszunehmen.</p>		
<p>3.1.4 Planverfahren</p>		
<p>Zu 1.4 Planverfahren Zu 2.1 Regionalplan (Begründung der Einziehungssatzung)</p>	<p>Um die Folgen für die Natur und Landschaft zu klären, wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, der sich auch mit der Kompensation auseinandersetzt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>Zu prüfen sind die Ermächtigungsgrundlage des Planungsziels in der Ortschaft Hasselsweiler in Verbindung mit der Eingriffskaskade (Vermeidung - Verminderung - Ausgleich und Ersatz) nach dem Bundesnaturschutzgesetz.</p> <p>In seiner Funktion als Landschaftsrahmenplan stellt der Gebietsentwicklungsplan (GEP) Köln, Teilabschnitt Aachen für die Gemeinde Titz innerhalb der Ortschaft Hasseisweiler ausschließlich Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich (AFAB) als raumplanerische Kategorie dar, s. Auszug:</p>  <p>Der aktuell gültige GEP stellt in der Ortschaft Hasseisweiler keinerlei (raumbedeutsame) Allgemeine Siedlungsflächen (ASB) oder ASB in Form einer Eigenentwicklungsortsloge als Flächen für Wohnbebauung dar (Allgemeine Siedlungsflächen sind für die Gemeinde Titz entsprechend der rötlich/braunen Farbe der legende, s. o.g. Ausschnitt, dargestellt).</p> <p>Erweiterungen sind nach unseren Informationen nur innerhalb der Eigenentwicklungsortslogen (i.d.R. > 2.000 Einwohner) zulässig bzw. zur Abrundung bestehender im Zusammenhang bebauter Ortsteile.</p> <p>Die GEP-Darstellung ‚Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich‘ ist u.E. als maßgebliche, entscheidungsrelevante Planungsgrundlage aufzu-</p>	<p>Eine Verminderung des Eingriffes stellen unter anderem die Festsetzung der Bäume dar. Diese müssen dauerhaft erhalten werden. Der Ausgleich wird über ein Ökokonto abgegolten. Somit sind die Belange des Naturschutzes ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Der Gebietsentwicklungsplan NRW steht dem Vorhaben nicht entgegen, da Siedlungen und Verkehrswege im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) unterhalb der regionalbedeutsamen Darstellungsschwelle gelegen sein können. Jedoch ist hier eine gewisse Bautätigkeit im Rahmen der Eigenentwicklung zulässig.</p> <p>Die Einbeziehung der Flächen in den Innenbereich kann die Gemeinde als Satzung erlassen, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind. Im vorliegenden Fall werden diese erfüllt (vgl. Kapitel 1.4 der Begründung). Somit ist in diesem Fall keine weitere Abstimmung mit der Bezirksregierung erforderlich. Auch der Flächennutzungsplan muss infolgedessen nicht angepasst werden.</p>	<p>Kenntnis genommen.</p> <p>ge-</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>fassen. (laut der Darstellungen in der o.g. Begründung wird das Fehlen entsprechender raumbedeutsamer Planzeichen zur Siedlungsentwicklung u.E. hier als indirekter Impuls für eine fachliche Prüfung zur Bestimmung von Wohnbauflächen unterhalb der Darstellungsschwelle des GEP's aufgefasst (...). Die Sachverhaltsebene der, im Zusammenhang bebauten Ortsteile' ist überprüfbar).</p> <p>Der Gebietsentwicklungsplan I Regionalplan Köln als Landschaftsrahmenplan befindet sich bekanntlich in der Überarbeitung.</p> <p>Gerade weil der Regionalplan/Gebietsentwicklungsplan (GEP) die Funktion des Landschaftsrahmenplans hat, sind die gültigen GEP-Festsetzungen auch als natur- und landschaftsrechtliche Vorgaben anzusehen. (Dies stellt einen wesentlichen Unterschied zu Punkt 3 Übergeordnete Vorgaben; zu 3.1 Regionalplan/Flächennutzungsplan im Landschaftspflegerischen Begleitplan (LFB) dar).</p> <p><i>Im Unterschied zu der Meinung des Planungsbüros sind wir der Einschätzung, dass die Zulässigkeit der Bebauung und der Erweiterung des Innenbereichs durch Satzungsrecht und/oder durch Flächennutzungsplanänderungen in diesem Fall mit der Bezirksregierung als Oberer Planungsbehörde abzustimmen ist, insbesondere weil im Gebietsentwicklungsplan Köln eine Bebauung nur nach den vorgenannten Aspekten zur Abrundung von im Zusammenhang bebauten Ortsteile sowie bestimmter privilegierter Bauvorhaben zulässig ist. (Eine sog. Landesplanerische Abstimmung ist u.E. nur bei bestehenden raumbedeutsamen Darstellungen mit ausdrücklicher Siedlungsbebauung, die hier nicht dargestellt sind, zulässig).</i></p> <p>Nach den Planunterlagen sind im Flächennutzungsplan {FNP) alle drei zur Einbeziehung in den Innenbereich vorgesehenen Flächen als, Flächen für die Landwirtschaft' dargestellt.</p> <p>Dies korrespondiert mit den im Internet verfügbaren Darstellungen des Flächennutzungsplans, s. Bildschirmkopien ff.:</p>		

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>Dieser Karte können Sie die aktuelle planungsrechtliche Situation in der Gemeinde Titz entnehmen, die eine Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben bildet.</p> <p>Dargestellt werden rechtsverbindliche bzw. wirksame Bauleitpläne, sonstige baurechtliche Satzungen (Außenbereichs- und Innenbereichssatzungen) sowie Bauleitpläne, die sich noch im Aufstellungsverfahren befinden.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht alle Bauleitpläne in der Stadtplanübersicht dargestellt sind. Der FB 3 - Gemeinde- und Strukturentwicklung, Wirtschaftsförderung bemüht sich, zeitnah eine vollständige Übersicht zu erstellen.</p>  <p>Baurecht wurde - entsprechend der Veröffentlichungen der Gemeinde Titz im Internet - bisher überwiegend über Satzungsrecht geschaffen.</p>		

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>Dieser Karte können Sie die aktuelle planungsrechtliche Situation in der Gemeinde Titz entnehmen, die eine Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben bildet.</p> <p>Dargestellt werden rechtsverbindliche bzw. wirksame Bauleitpläne, sonstige baurechtliche Satzungen (Außenbereichs- und Innenbereichssatzungen) sowie Bauleitpläne, die sich noch im Aufstellungsverfahren befinden.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht alle Bauleitpläne in der Stadtplanübersicht dargestellt sind. Der FB 3 - Gemeinde- und Strukturentwicklung, Wirtschaftsförderung bemüht sich, zeitnah eine vollständige Übersicht zu erstellen.</p> 		
<p>3.1.5 Zu 2.2 Flächennutzungsplan Regionalplan</p>		
<p>Zu 2.2 Flächennutzungsplan Regionalplan (Begründung der Einbeziehungssatzung)</p> <p>Hierzu wird auf unsere vorhergehenden Einschätzungen im Gesamtzusammenhang verwiesen (Frage eines Anpassungserfordernisses des Flächennutzungsplans an ggf. raumbedeutsame Darstellungen des aktuellen bzw. nach Rechtskraft eines überarbeiteten Regionalplans/Gebietsentwicklungsplans unter Berücksichtigung des Gegentromprinzip etc.).</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, jedoch wurden die angesprochenen Punkte bereits zuvor sachgerecht abgewogen.</p>	

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvor-schläge																				
3.1.6 Zu Bedarf an Grund und Boden																						
<p>Zu 2.2 Bedarf an Grund und Boden (einbeziehungssatz.ung_lfb_of-fenfage_mit_anhang)</p> <table border="1" data-bbox="129 408 943 647"> <thead> <tr> <th colspan="3" data-bbox="129 408 943 440">Flächenbilanz</th> </tr> <tr> <th data-bbox="129 440 499 528" rowspan="2">Festsotzung</th> <th colspan="2" data-bbox="499 440 943 472">Fläche in m² (ca.)</th> </tr> <tr> <th data-bbox="499 472 728 528">Gesamt</th> <th data-bbox="728 472 943 528">Voraussichtliche Versie-gelung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="129 528 499 560">Fläche 1</td> <td data-bbox="499 528 728 560">1.917</td> <td data-bbox="728 528 943 560">1.554</td> </tr> <tr> <td data-bbox="129 560 499 592">Fläche 2</td> <td data-bbox="499 560 728 592">2.584</td> <td data-bbox="728 560 943 592">2.067</td> </tr> <tr> <td data-bbox="129 592 499 624">Fläche 3</td> <td data-bbox="499 592 728 624">5.281</td> <td data-bbox="728 592 943 624">4.225</td> </tr> <tr> <td data-bbox="129 624 499 647">Räumlicher Geltungsbereich / Summe</td> <td data-bbox="499 624 728 647">9.782</td> <td data-bbox="728 624 943 647">7.826</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="129 647 271 671">Tabelle 1: Flächenbilanz</p> <p data-bbox="129 683 1048 778">Der voraussichtliche Versiegelungsgrad ist nur in dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag als Bestandteil der veröffentlichten Planunterlagen dargestellt.</p> <p data-bbox="129 790 1048 949">Der voraussichtliche Versiegelungsgrad beträgt auch bei der Fläche 3 wie bei allen anderen Flächen 80 % und ist für eine Siedlungsrandbebauung als sehr hoch anzusehen; insbesondere, wenn die Siedlungsbebauung den Übergang zur typischen Dorfbebauung und zur freien Landschaft darstellen soll.</p> <p data-bbox="129 960 1048 1185">Durch den hohen Versiegelungsgrad wird die jährliche Grundwasserneubildung sehr stark verringert, so dass dieser hohe vorgesehene Versiegelungsgrad der Erhaltung I Erreichung des guten mengenmäßigen Zustands des Grundwassers und gleichzeitig auch dem Verschlechterungsverbot nach der EUWasserrahmenrichtlinie (exakt: EG-WRRL) widerspricht. Der vorgesehene Versiegelungsgrad der vorgesehenen Fläche 3 ist u.E. als viel zu hoch anzusehen.</p>	Flächenbilanz			Festsotzung	Fläche in m² (ca.)		Gesamt	Voraussichtliche Versie-gelung	Fläche 1	1.917	1.554	Fläche 2	2.584	2.067	Fläche 3	5.281	4.225	Räumlicher Geltungsbereich / Summe	9.782	7.826	<p data-bbox="1070 333 1827 659">Der voraussichtliche Versiegelungsgrad von 80% hat seinen Ursprung in der Bewertung der umliegenden Flächen als Misch (MD)- oder Dorfgebiet (MD). In solchen Gebietstypen ist im Sinne der BauNVO eine Versiegelung von 60% zulässig. Darüber hinaus ist eine Überschreitung von 20% für Nebenanlagen oder Zuwegungen möglich. Eine Versiegelung von 80% bildet den „worst-case“ ab, der bei der Planung zugrunde gelegt werden muss. Über die tatsächliche Bebauung und der Übergang zur freien Landschaft macht die Planung keine Angaben.</p> <p data-bbox="1070 667 1827 794">Es ist zudem keine höhere Versiegelung zulässig als in der umliegenden Umgebung. Eine wesentliche Verschlechterung der Grundwasserneubildungsrate ist zudem aufgrund der kleinen Fläche nicht zu erwarten.</p>	<p data-bbox="1850 333 2074 528">Der Ausschuss empfiehlt einstimmig dem Rat der Stellungnahme zu folgen.</p>
Flächenbilanz																						
Festsotzung	Fläche in m² (ca.)																					
	Gesamt	Voraussichtliche Versie-gelung																				
Fläche 1	1.917	1.554																				
Fläche 2	2.584	2.067																				
Fläche 3	5.281	4.225																				
Räumlicher Geltungsbereich / Summe	9.782	7.826																				
3.1.7 Zu 2.3 Naturschutzfachliche Schutzgebiete																						
<p data-bbox="125 1270 1037 1334">Zu 2.3 Naturschutzfachliche Schutzgebiete (Begründung der Einbeziehungssatzung)</p> <p data-bbox="125 1342 1037 1406">Zu 3.2 Naturschutzfachliche Schutzgebiete (einbeziehungssatzung lfb_offenlage_mit_anhang)</p>	<p data-bbox="1070 1270 1827 1366">Im Kapitel 2.3 der Begründung werden neben den Entwicklungszielen auch die Festsetzungen des Landschaftsplans aufgeführt. Die Erweiterung des planungs-</p>	<p data-bbox="1850 1270 2074 1398">Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>																				

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvor- schläge
<p>In den hier offengelegten Planunterlagen werden ausschließlich die Entwicklungsziele des Landschaftsplans genannt. Diese Entwicklungsziele sind nach LNatSchG jedoch nicht verbindlich für uns als Bürger.</p> <p>Verbindlich sind die Festsetzungen des Landschaftsplans, hier Jülich-Ost.</p> <p>In der Entwicklungs- und Festsetzungskarte des Landschaftsplans Titz/ Jülich-Ost ist dargestellt, s. Ausschnitt:</p>	<p>rechtlichen Innenbereiches widerspricht den Festsetzungen des Landschaftsplans nicht oder sind auf der nachgelagerten Ebene zu bewältigen.</p>	

Entwicklungs- und Festsetzungskarte Landschaftsplan Titz/ Jülich-Ost

1. Entwicklungsziele für die Landschaft (§ 18 Landschaftsgesetz NRW-LG)

-  1.1 Erhaltung der Naturraumpotentiale einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen naturnahen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft.
-  1.2 Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedenden und belebenden Elementen unter Berücksichtigung der besonderen ökologischen Funktionen in der agrarisch geprägten, offenen, unzersiedelten Bördelandschaft und der Erhalt der vorhandenen Strukturelemente.
-  1.3 Wiederherstellung von in ihrem Wirkungsgefüge, ihrem Erscheinungsbild oder ihrer Oberflächenstruktur geschädigten oder erheblich veränderten Bereichen und Eingliederung in die umgebende Landschaft.
-  1.4 Temporäre Erhaltung der Naturraumpotentiale bis zur Realisierung einer den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechenden Bauleitplanung oder fachplanerischen Festsetzung.
- 1.5 Ausbau der Landschaft für die Erholung außerhalb der schutzwürdigen Bereiche nach § 23 BNatSchG, wenn nicht, wo der Schutzzweck des jeweiligen Schutzgebietes dies zulässt.
Das Entwicklungsziel ist kartographisch nicht dargestellt.

2. Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft (§§ 22, 23, 26, 28, 29 BNatSchG)

-  2.1... Naturschutzgebiet:
Naturschutzgebiete sind im Plangebiet nicht festgesetzt.
-  2.2... Landschaftsschutzgebiet
-  2.3... Naturdenkmal,
flächig, Einzelobjekt und linear
-  2.4... Geschützter Landschaftsbestandteil
flächig, Einzelobjekt und linear

Im Anhang des Festsetzungstextes sind die Abgrenzungen an den Ortsteilen in Detailkarten dargestellt.

Flächen mit besonderen Verboten innerhalb der Landschaftsschutzgebiete

 Grünland-Umbruchverbot

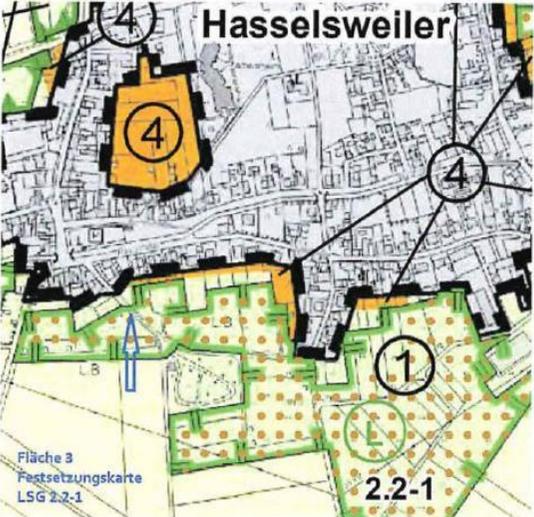
Entwicklungs- und Festsetzungskarte Landschaftsplan Titz/ Jülich-Ost

2. Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft (§§ 22, 23, 26, 28, 29 BNatSchG)

-  2.2-... Landschaftsschutzgebiet

1. Entwicklungsziele für die Landschaft (§ 18 Landschaftsgesetz NRW-LG)

-  1.4 Temporäre Erhaltung der Naturraumpotentiale bis zur Realisierung einer den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechenden Bauleitplanung oder fachplanerischen Festsetzung.

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
 <p>Auszug aus Festsetzungs- und Entwicklungskarte des Landschaftsplan Titz/Jülich-Ost, Text-Markierung durch Verfasser</p> <p>(vgl. https://www.kreis-dueren.de/kreishaus/amt/66/pdf/LP_Titz_140925_internet.pdf)</p> <p>----- tochig, Einzelobjekt und linear</p> <p>Im Anhang des Festsetzungstextes sind die Abgrenzungen an den Ortslagen in Detailkarten dargestellt.</p> <p>Die in der Legende der Festsetzungs- und Entwicklungskarte angesprochenen Detailkarten an den Ortslagen im Anhang des Festsetzungstextes sind in den im Internet verfügbaren Textversionen nicht zu ersehen, vgl. https://www.kreis-dueren.de/kreishaus/amt/66/pdf/Endfassung_Satzung_LP11.pdf</p>		

2.2 Landschaftsschutzgebiete allgemein

Planquad-
rat/Ziffer

Textliche Darstellungen und Festsetzungen

Erläuterungsbericht

2.2

Landschaftsschutzgebiete (LSG)

Die nachfolgenden Festsetzungen gelten für die Landschaftsschutzgebiete, die unter 2.2-1 bis 2.2-4 im Text und in der Festsetzungskarte festgesetzt sind.

Die Festsetzung von Landschaftsschutzgebieten erfolgt aufgrund § 26 BNatSchG.
Bei Überlagerung mit gesetzlich geschützten Biotopen gelten die weitergehenden Schutzbestimmungen des § 30 BNatSchG bzw. § 62 LG.

...)

II. In den unter Ziffer 2.2-1 bis 2.2-4 festgesetzten und näher beschriebenen Landschaftsschutzgebieten sind generell nach Maßgabe der nachstehenden Bestimmungen alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern können oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen (§ 26 (2) BNatSchG in Verbindung mit § 34 (4a) ff. LG NRW). Verstöße gegen die nachfolgend aufgeführten Verbote sowie gegen die speziellen Verbote der einzelnen Landschaftsschutzgebiete können als Ordnungswidrigkeit geahndet werden. Ordnungswidrig im Sinne des § 69 BNatSchG i. V. m. § 70 LG handelt, wer vor-

Befreiungen von den Ver- und Geboten richten sich nach § 67 BNatSchG in Verbindung mit § 69 Abs. 1 LG (vgl. unter Kap. IV).

Unabhängig von den nachfolgenden Verbotstatbeständen sind gemäß § 30 BNatSchG bzw. 62 LG alle Handlungen verboten, "...die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung folgender Biotope führen:

1. Natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verdunstungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,
2. Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,

2.2 Landschaftsschutzgebiete allgemein

Planquad-
rat/Ziffer

Textliche Darstellungen und Festsetzungen

Erläuterungsbericht

sätzlich oder fahrlässig einem oder mehreren festgesetzten Verboten zuwider handelt. Dies kann nach § 71 LG mit einer Geldbuße von bis zu 50.000,- € geahndet werden.

Insgesondere ist verboten:

1. Bauliche Anlagen im Sinne der Bauordnung NRW (§ 2) - auch wenn sie keiner baurechtlichen Genehmigung oder Anzeige bedürfen - zu errichten, deren Nutzung oder deren Außenhaut zu verändern sowie rechtswidrig angelegte oder geänderte bauliche Anlagen im Sinne des § 2 BauO NRW bereitzustellen oder zu betreiben;

Unberührt

- bleibt die Errichtung von Wildfütteranlagen, Jagdhochsitzen, offenen Melkständen, sofern sie nicht auf Flächen mit schutzwürdiger, naturnaher Vegetation errichtet werden, sowie von ortsüblichen Forstkultur- und Weidezäunen im Rahmen der ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft.
- bleiben Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) auf und im unmittelbaren baulichen Zusammenhang mit Hofstellen von land- und forstwirtschaftlichen sowie gartenbaulichen Betrieben, soweit keine Beeinträchtigung von Streuobstwiesen oder landschaftsprägenden Gehölzen entsteht und deren Zulassung unter Berücksichtigung des besonderen Schutzzweckes und des Charakters des Gebietes im Benehmen mit dem Kreis Düren als untere Landschaftsbehörde erfolgt;
- bleiben Nutzungsänderungen innerhalb des Gebäudebestandes;
- bleiben Dachgeschoßausbauten und die Errichtung von Dachgauben;
- bleibt das Abstellen von mobilen Einrichtun-

3. offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm- und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwemmetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,
4. Bruch-, Sumpf- und Auwälder, Schluch-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, (...).
5. offene Felsbildungen (...).

(...)
Die Verbote des Satzes 1 gelten auch für weitere von den Ländern gesetzlich geschützte Biotope.*

Zu den baulichen Anlagen zählen insbesondere auch:

- Lager-, Abstell- und Ausstellungsplätze, Camping- und Wochenendplätze,
- Freizeit-, Erholungs-, Sport- oder Spielanlagen aller Art,
- Einrichtungen für den Luftsport,
- Landungs-, Boots- und Angelstege,
- am Ufer oder auf dem Grund eines Gewässers verankerte Fischzuchtanlagen sowie Wohn- und Hausboote,
- Buden, Verkaufsstände, Verkaufswagen, Warenautomaten, Werbeanlagen im Sinne § 13 Abs. 1 Bauordnung NRW, Schilder (spezifische Regelungen und Unberührtheiten dazu unter Nr. 4),
- Zsune und andere aus Baustoffen oder Bauteilen hergestellte Einfriedungen.

Zur Erhaltung eines intakten und ortstypischen Landschaftsbildes sind, neben gezielter Landschaftsgestaltung und dem Landschaftsschutz, auch erhöhte Anforderungen an die Lage und Gestaltung sowohl von befestigten, unberührten, als auch von privilegierten Vorhaben zu stellen. In Zukunft neu entstehende Anlagen sind daher sowohl von der Wahl der Baumaterialien als auch von der Bauform, Einplanung und Eingrünung her in das örtliche Landschaftsbild einzufügen.

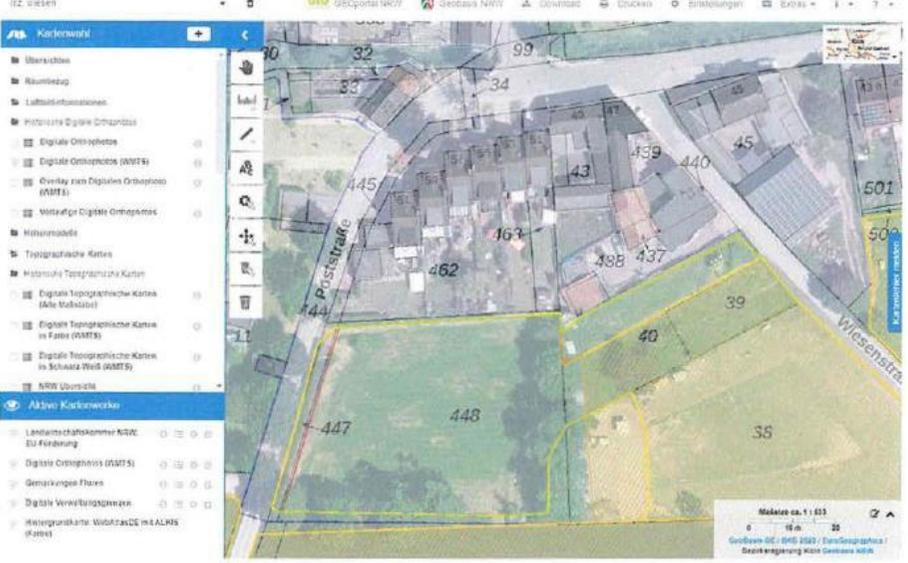
Zu den Flächen mit schutzwürdiger, naturnaher Vegetation zählen u.a. Feucht- und Nassgrünland, Seggen- und Binsenbestände, Magerwiesen, Uferhochstaudenfluren, Quellfluren, Röhrichte und Halbtrockenrasen.

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge			
<p>2.2 Landschaftsschutzgebiete allgemein</p> <p>Planquad- rat/Ziffer Textliche Darstellungen und Festsetzungen Erläuterungsbericht</p> <table border="1" data-bbox="129 368 1003 1114"> <tr> <td data-bbox="129 368 230 1114"></td> <td data-bbox="230 368 636 1114"> <p><u>Unberührt</u> bleiben bisherige ordnungsgemäße und rechtmäßige Veranstaltungen sowie traditionelle kulturelle oder sportliche Veranstaltungen mit Zustimmung des Landrats des Kreises Düren als untere Landschaftsbehörde.</p> <p>18. Waldflächen in eine andere Nutzungsart umzuwandeln.</p> <p>III. Unberührt von den Verbotsvorschriften in Kapitel II bleiben weiterhin:</p> <p>1. <u>die rechtmäßig und ordnungsgemäß ausgeübte land- und forstwirtschaftliche Nutzung mit Ausnahme des Grünland-Umbruchverbotes auf den entsprechenden Flächen sowie andere rechtmäßige und ordnungsgemäß ausgeübte Nutzungen in der bisherigen Art und im bisherigen Umfang,</u></p> </td> <td data-bbox="636 368 1003 1114"> <p>Auf die gesetzlichen Vorschriften nach §§ 39 und 42 LForstG wird verwiesen.</p> <p>Grundsätzlich wird auf die Bestimmungen der §§ 4 und 5 BNatSchG bzw. § 2c LG NRW verwiesen. Zu den rechtmäßig und ordnungsgemäß ausgeübten Nutzungen zählt auch die Wiederaufnahme der vorherigen rechtmäßig ausgeübten Nutzung landwirtschaftlicher Flächen nach Ablauf der aktuellen oder zukünftigen Teilnahme an einem landwirtschaftlichen Exensivierungsprogramm unter Berücksichtigung der entsprechenden Vorgaben. Die Unberührtheit dient einer evtl. Anpassungsnotwendigkeit an zukünftige Betriebs- und Arbeitsstrukturen.</p> <p>Hierzu zählt auch die regelmäßige, notwendige Unterhaltung und Reparatur wasserbaulicher technischer Anlagen (z.B. Rückhaltebecken) und alle im Einvernehmen mit der ULB durchgeführten Unterhaltungsmaßnahmen für Straßen, Wege und Leitungen, an Gewässern sowie anderer) ordnungsgemäß und rechtmäßig errichteter Anlagen soweit keine Eingriffe in die gewachsene Bodenstruktur erfolgen.</p> <p>Zu den auch weiterhin möglichen und nicht eingeschränkten Nutzungen gehört im Besonderen die Nutzung der Hausgärten in der bisherigen Art und Weise.</p> </td> </tr> </table> <p>(Auszug, S. 26)</p>		<p><u>Unberührt</u> bleiben bisherige ordnungsgemäße und rechtmäßige Veranstaltungen sowie traditionelle kulturelle oder sportliche Veranstaltungen mit Zustimmung des Landrats des Kreises Düren als untere Landschaftsbehörde.</p> <p>18. Waldflächen in eine andere Nutzungsart umzuwandeln.</p> <p>III. Unberührt von den Verbotsvorschriften in Kapitel II bleiben weiterhin:</p> <p>1. <u>die rechtmäßig und ordnungsgemäß ausgeübte land- und forstwirtschaftliche Nutzung mit Ausnahme des Grünland-Umbruchverbotes auf den entsprechenden Flächen sowie andere rechtmäßige und ordnungsgemäß ausgeübte Nutzungen in der bisherigen Art und im bisherigen Umfang,</u></p>	<p>Auf die gesetzlichen Vorschriften nach §§ 39 und 42 LForstG wird verwiesen.</p> <p>Grundsätzlich wird auf die Bestimmungen der §§ 4 und 5 BNatSchG bzw. § 2c LG NRW verwiesen. Zu den rechtmäßig und ordnungsgemäß ausgeübten Nutzungen zählt auch die Wiederaufnahme der vorherigen rechtmäßig ausgeübten Nutzung landwirtschaftlicher Flächen nach Ablauf der aktuellen oder zukünftigen Teilnahme an einem landwirtschaftlichen Exensivierungsprogramm unter Berücksichtigung der entsprechenden Vorgaben. Die Unberührtheit dient einer evtl. Anpassungsnotwendigkeit an zukünftige Betriebs- und Arbeitsstrukturen.</p> <p>Hierzu zählt auch die regelmäßige, notwendige Unterhaltung und Reparatur wasserbaulicher technischer Anlagen (z.B. Rückhaltebecken) und alle im Einvernehmen mit der ULB durchgeführten Unterhaltungsmaßnahmen für Straßen, Wege und Leitungen, an Gewässern sowie anderer) ordnungsgemäß und rechtmäßig errichteter Anlagen soweit keine Eingriffe in die gewachsene Bodenstruktur erfolgen.</p> <p>Zu den auch weiterhin möglichen und nicht eingeschränkten Nutzungen gehört im Besonderen die Nutzung der Hausgärten in der bisherigen Art und Weise.</p>		
	<p><u>Unberührt</u> bleiben bisherige ordnungsgemäße und rechtmäßige Veranstaltungen sowie traditionelle kulturelle oder sportliche Veranstaltungen mit Zustimmung des Landrats des Kreises Düren als untere Landschaftsbehörde.</p> <p>18. Waldflächen in eine andere Nutzungsart umzuwandeln.</p> <p>III. Unberührt von den Verbotsvorschriften in Kapitel II bleiben weiterhin:</p> <p>1. <u>die rechtmäßig und ordnungsgemäß ausgeübte land- und forstwirtschaftliche Nutzung mit Ausnahme des Grünland-Umbruchverbotes auf den entsprechenden Flächen sowie andere rechtmäßige und ordnungsgemäß ausgeübte Nutzungen in der bisherigen Art und im bisherigen Umfang,</u></p>	<p>Auf die gesetzlichen Vorschriften nach §§ 39 und 42 LForstG wird verwiesen.</p> <p>Grundsätzlich wird auf die Bestimmungen der §§ 4 und 5 BNatSchG bzw. § 2c LG NRW verwiesen. Zu den rechtmäßig und ordnungsgemäß ausgeübten Nutzungen zählt auch die Wiederaufnahme der vorherigen rechtmäßig ausgeübten Nutzung landwirtschaftlicher Flächen nach Ablauf der aktuellen oder zukünftigen Teilnahme an einem landwirtschaftlichen Exensivierungsprogramm unter Berücksichtigung der entsprechenden Vorgaben. Die Unberührtheit dient einer evtl. Anpassungsnotwendigkeit an zukünftige Betriebs- und Arbeitsstrukturen.</p> <p>Hierzu zählt auch die regelmäßige, notwendige Unterhaltung und Reparatur wasserbaulicher technischer Anlagen (z.B. Rückhaltebecken) und alle im Einvernehmen mit der ULB durchgeführten Unterhaltungsmaßnahmen für Straßen, Wege und Leitungen, an Gewässern sowie anderer) ordnungsgemäß und rechtmäßig errichteter Anlagen soweit keine Eingriffe in die gewachsene Bodenstruktur erfolgen.</p> <p>Zu den auch weiterhin möglichen und nicht eingeschränkten Nutzungen gehört im Besonderen die Nutzung der Hausgärten in der bisherigen Art und Weise.</p>			

2.2 Landschaftsschutzgebiet Struktureiche Ortsrandlagen in der Börde

Planquadrat/Ziffer	Textliche Darstellungen und Festsetzungen	Erläuterungsbericht
2.2-1 / Cd, Cf, Dd, Df, Dg, Ed, Ee, Ef, Fe, Ff	<p>Struktureiche Ortsrandlagen in der Börde</p> <p>I. Schutzzweck ist:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Erhaltung und Wiederherstellung der grünlandgeprägten, <u>„reich strukturierten Ortsrandlagen</u> mit Hecken, Baumreihen, Obstwiesen, Feldgehölzen, Brachen, Gräben, Gewässerflächen und Rainen für den Biotopverbund und den Arten- und Biotopschutz, auch als Lebensstätte und Lebensraum wild lebender Tier- und Pflanzenarten (§ 26 (1) Nr. 1); - wegen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft als Ergebnis des Landschaftswandels und der erkennbaren Landschaftsstrukturen als Zeugen dieser kulturhistorischen Entwicklung (§ 26 (1) Nr. 2); - wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit <u>der Ortsrandlagen</u> und des hohen Anteils gliedender und belebender Landschaftselemente (§ 26 (1) Nr. 2 BNatSchG); - wegen der besonderen Bedeutung für die <u>ortsnahe, ruhige, landschaftsbezogene Erholung</u> (§ 26 (1) Nr. 3 BNatSchG). <p>II. Zusätzlich zu den unter Ziffer 2.2, Kapitel II, Nr. 1.- 18 aufgeführten Verboten ist untersagt:</p> <p>19. Grünland innerhalb der in der Festsetzungskarte gesondert gekennzeichneten</p>	<p>Das Landschaftsschutzgebiet umfasst mehrere Teilflächen in den Ortsrändern von Gevelsdorf, Hasselsweiler, Ameln, Patern, Welsdorf, Güsten, Rödingen und Bettenhoven. Im Schutzgebiet liegen Abschnitte des Finkelbachs und des Landwehrgrabens, für die im Rahmen der Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie durch den Umsetzungsfahrplan Maßnahmen konzipiert wurden.</p> <p>Die Teilflächen des Landschaftsgebietes umfassen Flächen an den Ortsrandlagen im Übergang zur offenen, agrarisch geprägten Landschaft. Es handelt sich überwiegend struktureiche Flächen mit unterschiedlichen Gehölzbeständen und einem hohen Anteil an Grünlandflächen oftmals angrenzend an die Gartenbereiche aber auch ackerbaulich geprägte Bereiche in der Ortsrandlage. Die Flächen stellen oftmals Verbindungsfächen zu geschützten Landschaftsbestandteilen dar und dienen der landschaftlichen Einbindung des Ortsrands. Alle Flächen haben aufgrund ihrer Raumausstattung, ortsnahe Lage und der Erschließung durch das vorhandene Wegenetz eine besondere Bedeutung für die ruhige, landschaftsgebundene Feierabendholung.</p> <p>Die Teilflächen des Schutzgebietes sind vorwiegend kleinfächig und überwiegend durch Grünland geprägt. Insbesondere die Fläche südlich Güsten umfasst auch größere ackerbaulich genutzte Bereiche und den Landwehrgraben als verbindende Struktur.</p> <p>Aufgrund des Vorhandenseins des Steinkauzes kommt dem Erhalt und der Pflege der gehölzbestandenen Grünländer eine besondere Bedeutung zu.</p> <p>Befreiungen von den Ver- und Geboten richten sich nach § 67 BNatSchG in Verbindung mit § 69 Absatz 1 (vgl. unter Kap. IV). Verstöße gegen die Verbote können nach des § 69 BNatSchG in Verbindung mit § 70 und § 71 LG als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße von bis zu 50.000,- € geahndet werden.</p> <p>Pflegeumbruch mit Grünlandwiederensaat nach einer Zeitspanne von maximal 6 Monaten ist zulässig, soweit es sich nicht um Biotop gemäß § 30 BNatSchG bzw. §</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
 <p>(Pfeil-Markierung unseres Betriebes durch uns)</p> <p>Ein solcher landwirtschaftlicher Betrieb, wie in den Festsetzungen des Landschaftsplans beschrieben, liegt bei unserem landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb vor.</p> <p>Also ist der Ortsrand zu erhalten und nicht als zu bebauende Fläche in den Innenbereich einzubeziehen.</p> <p>Die überwiegende landwirtschaftliche Prägung dieses Bereichs wird auch durch das landwirtschaftliche Referenzsystem der EU-Zahlstelle im Rahmen der Gemeinsamen Agrarpolitik der EU bestätigt, s. ff.:</p> <p>Auszug aus dem landwirtschaftlichen Referenzsystem der EU- Zahlstelle (Förderung) der Landwirtschaftskammer NRW, Direktor als Landesbeauftragter, s. Ausschnitt, der die landwirtschaftliche Nutzung als Dauergrünland bestätigt mit den hier farbig dargestellten landwirtschaftlichen Flächen (Feldblöcken):</p>		

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
		
<p>3.1.8 Zu 4.1 Erschließung</p>		
<p>Zu 4.1 Erschließung (Begründung der Einbeziehungssatzung "Für die Flächen ist die Erschließung bereits gesichert(...)"; vgl. Einbeziehungssatzung, S. 7. Es wird dargestellt, dass die Flächen erschlossen seien. Hierbei handelt es sich um asphaltierte ländliche Wege/Wirtschaftswege, die öffentlich gewidmet sind.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Flächen sind über die Poststraße und die Wiesenstraße erschlossen. Die Vollziehbarkeit der Planung wird nicht infrage gestellt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3.1.9 Zu 4.2 Entwässerung - sowie ergänzt- Ver- und Entsorgung</p>		
<p>Zu 4.2 Entwässerung - sowie ergänzt- Ver- und Entsorgung (Begründung der Einbeziehungssatzung) „Die un bebauten Flächen sind derzeit noch nicht an die örtliche Ver- und Entsorgung angeschlossen und müssen im Zuge einer Bebauung an die vorhandenen Kanalanlagen angeschlossen werden'~ (vgl. Einbeziehungssatzung, S. 7.)</p>	<p>Die Planung schafft lediglich ein Baurecht nach §34 BauGB. Eventuelle Anschlüsse an die vorhandenen Kanalanlagen können nicht im Rahmen der Innenbereichssatzung geklärt werden. Dies geschieht auf den nachgelagerten Ebenen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvor- schläge
<p>Für unseren landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb, einschließlich unseres Wohnhauses haben wir erst vor kurzem für die Erschließung über die Poststraße etwa 12.000 € Anschlussbeiträge gezahlt.</p> <p>Eine weitere Erschließung ist für unseren Betrieb nicht notwendig.</p> <p>Daher sollten für den Fall, dass die Fläche 3 einbezogen werden sollte, die Anschlussbeiträge für sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen, -anschlüsse, -installationen einschließlich der erforderlichen Vor- und Nebenarbeiten durch die für die Erweiterungsgebiete vorgesehenen Bebauungen getragen werden.</p>		
<p>3.1.10 Zusammenfassende Einschätzung und Bitte:</p>		
<p>Nach den vorgenannten Gründen ist eine Erweiterung des Innenbereichs um die vorgesehene Erweiterungsfläche 3 in Form der hierfür veröffentlichten Planunterlagen u.E. nicht zulässig. Daher bitten wir die vorgesehene Fläche 3 aus der Einbeziehungs-, Innenbereichs- und Abrundungssatzung herauszunehmen.</p>	<p>Die Einbeziehung in den Innenbereich ist für die Erweiterungsfläche 3 durchaus zulässig, sodass die Fläche nicht aus der Abrundungssatzung herausgenommen wird.</p>	<p>Der Ausschuss empfiehlt einstimmig dem Rat der Stellungnahme nicht zu folgen.</p>