

ABWÄGUNG ZUR ÖFFENTLICHKEIT

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



Landgemeinde Titz – Ortslage Müntz

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: 18-112

INHALT

1	EINWENDER 1	1
	1.1 Mit Schreiben vom 06.02.2021	1
	1.1.1 Bedenken Fläche 5	1
2	EINWENDER 2	4
	2.1 Mit Schreiben vom 26.02.2021	4
	2.1.1 Bedenken Fläche 5	4
	2.1.2 Anhang 1	5
3	EINWENDER 3	6
	3.1 Mit Schreiben vom 15.02.2021	6
	3.1.1 Bedenken Fläche 5	6
	3.1.2 Anhang 1	7
	3.1.3 Anhang 2	8
4	EINWENDER 4	8
	4.1 Mit Schreiben vom 15.02.2021	8
	4.1.1 Beschreibung des Sachverhaltes	8
	4.1.2 Bedenken Fläche 5	16
	4.1.3 Zusammenfassung	31

LEGENDE

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

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvor- schläge
1 EINWENDER 1		
1.1 Mit Schreiben vom 06.02.2021		
1.1.1 Bedenken Fläche 5		
<p>hiermit möchte ich zu o. g. Abrundungssatzung, bezogen auf den Teilbereich 5- Bebauung Burgstraße in Müntz, gemäß öffentlicher Bekanntmachung vom 18.12.2020 Stellung nehmen.</p> <p>Die Gemeinde Titz hat im Jahre 2013 u. a. den Grüngürtel, der die Ortschaft Müntz mit Hasselsweiler und Hompesch verbindet, als prägendes und Schützenswertes Element herausgehoben und eine weitere Bebauung dieses Bereichs ausgeschlossen. Aus diesem Grunde wurden Teile der Ortschaft Müntz und das Umland als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.</p> <p>Gerade im Zuge des kommunalen Bestrebens, weiterer Versiegelung von Freiflächen entgegenzuwirken (aus Gründen der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes) trägt das Landschaftsschutzgebiet seinen Teil dazu bei.</p> <p>Umso mehr verwundert es mich, nun aus einer öffentlichen Bekanntmachung zu erfahren, dass man innerhalb dieses Landschaftsschutzgebiets Bauflächen ausweisen möchte. Hier sollen Grünflächen, die größtenteils als Weideflächen für Nutzvieh dienen, sowie Ackerland zu Bauland umgewidmet werden. Dies widerspricht zum einen Ihrer damaligen Haltung, keine weitere Ausweitung der Ortschaften und eine damit einhergehende Zersplitterung der Siedlungskerne zuzulassen, wobei im Gegenzug marode leerstehende Bauwerke im Innenbereich der Siedlung ungenutzt bleiben. Zum anderen läuft dies einer nachhaltigen Flächeninanspruchnahme entgegen, wie sie von den Kommunen gemäß Agenda 2030 gefordert wird.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund erheblicher wasserschutzrechtlicher und artenschutzrechtlicher Bedenken wird die Fläche 5 nicht in den Innenbereich nach § 34 Abs. 4. Satz. 3 BauGB einbezogen. Die Flächen verbleiben somit im planungsrechtlichen Außenbereich.</p>	<p><i>Der Ausschuss empfiehlt dem Rat einstimmig, mit zwei Enthaltungen, der Stellungnahme zu folgen.</i></p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvor- schläge
<p>Das von der Gemeinde Titz mit der Untersuchung der Abrundungssatzung beauftragte Büro VDH Projektmanagement GmbH kommt in seinem Gutachten zu dem Schluss, dass weder die Klarstellungs- noch die Entwicklungssatzung für das Teilgebiet 5 in Betracht kommen können, da die notwendigen rechtlichen Voraussetzungen nicht erfüllt werden können.</p> <p>Hier wird nun die Einbeziehungssatzung als Planungsinstrument aufgeführt. So soll eine "bauliche Lücke" zwischen den letzten Wohnhäusern in der Burgstraße und dem "Wohnhaus" Burghof geschlossen werden. Hier muss zunächst klargestellt werden, dass es sich bei dem Gebäude Burghof nicht um ein Wohnhaus gemäß BauGB handelt, sondern um einen landwirtschaftlichen Betrieb mit dazugehörigem Wohnhaus des Landwirts, das im Jahre 1990 gemäß § 35 BauGB als privilegiertes Bauvorhaben genehmigt wurde. Dies ist eine genehmigte Bebauung im Außenbereich und gerade im ländlichen Raum häufig anzutreffen. Das Schließen einer "Baulücke" zwischen Randbebauung der Ortschaft und dem nächsten landwirtschaftlichen Betrieb hätte weitergedacht katastrophale Folgen, sofern man dies bei jedem landwirtschaftlichen Betrieb im Außenbereich anwenden würde. So müsste konsequenterweise auch die Lücke bis hin zum Luisenhof geschlossen werden. Gleiches würde zukünftig für die gesamte Ralshovener Straße am Ortsausgang Richtung Hottorf gelten, wo ein Landwirt ebenfalls ein Wohnhaus neben seinem landwirtschaftlichen Betrieb errichten wird. Ich vermute, dass der Sachverhalt Burghof=landwirtschaftlicher Betrieb nicht eingehend vom Büro VDH Projektmanagement GmbH untersucht wurde und es daher zu einer Fehleinschätzung kam.</p> <p>Als weitere Voraussetzung zur Umwandlung von Grünland in Bauland wird die Begründung aufgeführt, dass die vorhandene bauliche Nutzung die Nutzung der Grundstücke im Außenbereich prägt. Dies erscheint mir vollkommen unverständlich. Auf beiden Straßenseiten schließen lediglich</p>		

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>die schmalen Giebelseiten der bestehenden Wohnhäuser an die Grundstücke an. Zudem erfolgt eine zusätzliche Zäsur durch die landwirtschaftlichen Wirtschaftswege. Westlich der Burgstraße nimmt das Büro diese Zäsur auf. Östlich der Burgstraße wird diese nicht weiter beachtet, sogar der Malefinkbach wird nicht als Zäsur angesehen. Prägend ist hier nicht die angrenzende Bebauung, sondern das Grünland! Alle betreffenden Grundstücke sind Weideland bzw. Grünfläche und gehören zum Grüngürtel, der die Ortschaften Hasselweiler und Hompech mit Müntz verbindet. Hier gibt es keinen Anlass, die vorhandene bauliche Nutzung nördlich der Grundstücke als prägend anzusehen. Im Übrigen würde gleiches Argument für die Teilfläche 7 gelten. Hier lehnt das Büro die Ausweisung von Bauland jedoch aus exakt diesem Grund ab.</p> <p>Die Artenschutzprüfung des Büros für Ökologie & Landschaftsplanung, Hartmut Fehr kommt zu folgendem Schluss: "Das Gesamtkonzept bedarf der intensiven Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Düren. (...) Eine Zerstörung von Fortpflanzung- und Ruhestätten (Anm.: des Steinkauzes) ist(...) sicher anzunehmen. Konsequenterweise wäre der vollständige Verzicht auf die Planung (Nullvariante) oder zumindest eine sehr deutliche Reduzierung der Planfläche (Variante 1)." Bei Variante 1 wäre die Planung auf die westliche Seite der Burgstraße beschränkt.</p> <p>Im Übrigen möchte ich auf Folgendes aufmerksam machen: Eine Abrundungssatzung grenzt den in Zusammenhang bebauten Ortsteil vom Außenbereich ab. Eine Abrundungssatzung darf nicht dazu genutzt werden, die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß §34 BauGB in den Außenbereich zu erweitern. An dieser Stelle ist nicht der Außenbereich durch den geschlossenen Innenbereich geprägt. Vielmehr ragt der Außenbereich in den Innenbereich hinein und prägt diesen!</p>		

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>Hier dürfte also nur gemäß §35 entschieden werden – Bebauung im Außenbereich. Und hier ist eine Wohnbebauung ausgeschlossen!</p> <p>Ich bitte Sie und die Verwaltung der Gemeinde Titz freundlichst darum, dem Vorschlag des Artenschutzprüfers zu folgen und, sofern die Nullvariante für Sie nicht in Betracht kommt, zumindest nur das westliche Grundstück der Burgstraße als Bauland auszuweisen, sofern Sie nicht gänzlich von diesem Vorhaben Abstand nehmen können.</p>		
<p>2 EINWENDER 2</p>		
<p>2.1 Mit Schreiben vom 26.02.2021</p>		
<p>2.1.1 Bedenken Fläche 5</p>		
<p>in den Unterlagen, die im Zusammenhang mit dem Änderungsantrag offengelegt wurden, wird von einer vorhandenen Erschließung der Teilfläche 5 ausgegangen. Sofern sich diese Erschließung auf die Wasserver- und Entsorgung bezieht (eine Gasversorgung ist nicht vorhanden) möchte ich Sie darauf hinweisen, dass es in den letzten Jahren wiederholt zu Wasserrohrbrüchen gekommen ist, trotz eines schon deutlich abgesenkten Wasserdrucks (xxx bar). Außerdem ist die Kapazität der Abwasserführung (Kanal) schon jetzt deutlich überschritten, so dass es bei Starkregenereignissen regelmäßig zu einer Kanalüberflutung kommt. Für die Ver- und Entsorgung von weiteren an die Burgstraße angrenzenden Wohngebäude ist meiner Ansicht nach keine Kapazität vorhanden, so dass man die Teilfläche 5 nicht als erschlossen bewerten kann.</p> <p>Im Zusammenhang mit der zu geringen Kanalkapazität kommt es außerdem zu einer massiven Überschwemmung von Teilen der Teilflächen 5 (Abb. 1) bei Starkregenereignissen. Eine sinnvolle und wirtschaftliche Bebaubarkeit mit entsprechenden</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund erheblicher wasserschutzrechtlicher und artenschutzrechtlicher Bedenken wird die Fläche 5 nicht in den Innenbereich nach § 34 Abs. 4. Satz. 3 BauGB einbezogen. Die Flächen verbleiben somit im planungsrechtlichen Außenbereich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvor- schläge
<p>Hochwasserschutzmaßnahmen ist aus meiner Sicht daher nicht gegeben.</p> <p>Aus meiner Sicht ist die abschließende positive Bewertung im Änderungsantrag hinsichtlich der Schaffung von Wohnungsbauflächen nicht zutreffend.</p>		
2.1.2 Anhang 1		
	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
3 EINWENDER 3		
3.1 Mit Schreiben vom 15.02.2021		
3.1.1 Bedenken Fläche 5		
<p>hiermit möchte ich zu o. g. Abrundungssatzung, bezogen auf den Teilbereich 5 – Bebauung Burgstraße in Müntz, gemäß öffentlicher Bekanntmachung vom 18.12.2020 Stellung nehmen.</p> <p>Der Umwandlung von Grün- und Weideland eines intakten Landschaftsschutzgebietes mit großem Artenreichtum in Bauland möchte ich hiermit widersprechen. Außerdem möchte ich Sie mit beiliegenden Fotos darauf aufmerksam machen, dass die ausgewiesenen Grundstücke regelmäßig bei starken Regenvorkommnissen vollständig überschwemmt sind. Eine Nutzung als Bauland kann hier nur unter erheblichen Eingriffen in die Bodenverhältnisse erfolgen, was dem Landschaftsschutzgebiet schaden würde.</p> <p>Zudem befindet sich zwischen Burgstraße und den Grundstücken parallel zum Straßenverlauf ein Wassergraben, der im Laufe der letzten Jahre zugewachsen ist. Auf die dringende Notwendigkeit des Freiräumens dieses Grabens möchte ich hiermit nochmals hinweisen. Im Falle der Grundstückerschließung, müsste dieser Graben entweder mit Brücken überbaut oder durch einen unterirdischen Kanal ersetzt werden. Auf diesen Sachverhalt wird im Gutachten des Planungsbüros leider überhaupt nicht eingegangen.</p> <p>Zudem möchte ich Sie auf den Wirtschaftsweg zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb Burghof und dem benachbarten Ackergrundstück Aufmerksam machen. Dieser ist mit einer Breite von 4,50 m für unseren Betrieb unverzichtbar beizubehalten. Auf diesen Wirtschaftsweg wird im Gutachten leider ebenfalls nicht eingegangen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund erheblicher wasserschutzrechtlicher und artenschutzrechtlicher Bedenken wird die Fläche 5 nicht in den Innenbereich nach § 34 Abs. 4. Satz. 3 BauGB einbezogen. Die Flächen verbleiben somit im planungsrechtlichen Außenbereich.:</p>	<p><i>Der Ausschuss empfiehlt dem Rat einstimmig, die Stellungnahme zu berücksichtigen.</i></p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
Ich bitte Sie und die Verwaltung der Gemeinde Titz freundlichst darum, gänzlich von diesem Vorhaben Abstand zu nehmen und die landschaftliche Schönheit zu erhalten.		
3.1.2 Anhang 1		
	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
3.1.3 Anhang 2		
	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4 EINWENDER 4		
4.1 Mit Schreiben vom 15.02.2021		
4.1.1 Beschreibung des Sachverhaltes		
<p>1. Kurzbeschreibung im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens wurde die Änderung der Abrundungssatzung (I) der Gemeinde Titz für den Ortsteil Müntz offengelegt. um die gemäß Verfahrensvorschrift geforderte öffentliche Beteiligung zu gewährleisten. Der Änderungsantrag (I) verfolgt das Ziel, einzelne Grundstücke, die im Außenbereich des Ortsteils Müntz liegen, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen und mit dieser Maßnahme die Möglichkeit für eine Wohnbebauung zu</p>	Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvor- schläge
<p>schaffen. Die betroffenen Flächen werden als Teilfläche 4 und 5 bezeichnet.</p> <p>Im Rahmen des Verfahrens wurde die dem Änderungsantrag (1) zugrunde liegenden Planungsunterlagen und Bewertungen (2) bis (7) der Öffentlichkeit über eine Einsichtnahme vor Ott bzw. über die Veröffentlichung im Internet zur Verfügung gestellt.</p> <p>Mit der Offenlegung ist die Möglichkeit verbunden, bis zum 26. Februar 2021 eine Stellungnahme zum Änderungsantrag (I) abzugeben. Für die Stellungnahme besteht nach §3 BauGB, Abs. 2, die Pflicht zur Prüfung und Ergebnismitteilung. Nachfolgend nehme ich Stellung zu dem Änderungsantrag (I) und den in diesem Zusammenhang offengelegten Unterlagen bezüglich der Teilfläche 5.</p> <p>2. Prüfgegenstand</p> <p>Gegenstand der vorliegenden Stellungnahme ist die Prüfung der offengelegten Unterlagen und begleitenden Unterlagen (I) bis (7) hinsichtlich der nachfolgenden Prüfpunkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Konsistenz der dargestellten Sachverhalte in den offengelegten und begleitenden Unterlagen und • Übereinstimmung der dargestellten Sachverhalte und Bewertungen anhand der Kriterien für die Änderung der Abrundungssatzung mit den Gegebenheiten vor Ort. <p>Die Prüfung und Bewertung anhand der oben genannten Prüfpunkte wird auf Basis der in Kapitel 3 dieser Stellungnahme genannten Prüfgrundlagen für die Teilfläche 5 vorgenommen. Die Ergebnisse der Prüfung und Bewertung werden jeweils für die einzelnen Unterlagen in der zitierten Reihenfolge wiedergegeben. Gleichlautende Sachverhalte, die in verschiedenen Unterlagen ausgeführt werden, werden einmalig bei der ersten Nennung geprüft und bewertet. Es werden nur diejenigen</p>		

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvor- schläge
<p>Sachverhalte angesprochen, bei denen die Prüfung und Bewertung ein von der Darstellung im Rahmen der Änderung der Abrundungssatzung (I) abweichendes Ergebnis ergeben hat.</p> <p>3. Offengelegte Unterlagen (1) Landgemeinde Titz Änderung der Abrundungssatzung der Gemeinde Titz für den Ortsteil Müntz öffentliche Bekanntmachung Amtsblatt der Landgemeinde Titz 14. Jahrgang 10. Januar 2021</p> <p>(2) VDH Projektmanagement GmbH Begründung zur 1. Änderung der Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Gemeinde Titz - Ortslage Müntz Projektnummer: 18-1 12 September 2020</p> <p>(3) VDH Projektmanagement GmbH Planurkunde Z-Nr.: PM-B-18-11 2-KS-01-01 Stand 18. 11.2020</p> <p>(4) VDH Projektmanagement GmbH Einschätzung zu Einbeziehungssatzungen (Abrundungssatzungen) gern. §34 Abs. 4 und 5 BauGB Gemeinde Titz - Ortslage Müntz September 2019</p> <p>(5) VDH Projektmanagement GmbH</p>		

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvor- schläge
<p>Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur I. Änderung der Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Gemeinde Titz - Ortslage Müntz Projektnummer: 18-112 September 2020 (6) Gemeinde Titz Integriertes kommunales Entwicklungskonzept (IKEK) Titz HJPianer, Aachen Stand Mai 20 18 (7) VDH Projektmanagement GmbH Einschätzung zu Einbeziehungssatzungen (Abrundungssatzung) gem. § 34 Abs. 4 und 5 BauGB Gemeinde Titz- Ortslage Müntz</p> <p>4. Prüfgrundlagen</p> <p>I. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artike12 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist (Quelle: Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz)</p> <p>II. Begriffsdefinitionen, juristisch (Quellen: htq>://www.juramaiazin.de, htq>s://www.juraforum.de/lex kon/anlaie, 3 https://www.hlpster.de/, https://www.spektrum. de/lexikon/f:eo~raphie/arrondierung/, btt.ps://www.umweltbundesamt.de/ und weitere Quellen) 111. Einsichtnahme (persönlich)</p>		

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvor- schläge
<p>in Unterlagen zur Offenlegung Gemeindeverwaltung Titz, Rathaus, Zimmer 5 vom 21.1.2021</p> <p>IV. Flächennutzungsplan Gemeinde Titz V. Grundbuch Müntz</p> <p>VI. Ministerium des Inneren des Landes Nordrhein-Westfalen Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) Stand 30.1.2021</p> <p>VII. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel I des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist</p> <p>VIII. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist</p> <p>5. Sachstand</p> <p>Mit dem Amtsblatt der Landgemeinde Titz vom 10. Januar 2021 wurde die Änderung der Abrundungssatzung (1) und der Gemeinde Titz für den Ortsteil Müntz öffentlich bekanntgemacht.</p> <p>Anlass und Ziel dieser Änderung ist, einzelne Grundstücke, die im Außenbereich liegen und durch vorhandene bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche entsprechend geprägt sind, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Müntz (Innenbereich) einzubeziehen. Mit (I) wird festgestellt, dass sich die verfahrensgegenständlichen Flächen besonders für eine Einbeziehung in den Innenbereich eignen. Dies wird damit begründet, dass eine bauliche Prägung vorhanden sei (bauliche Nutzung angrenzender Bereiche) und einzelne Flächen in den Innenbereich einbezogen</p>		

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>werden können. Als weitere Begründung wird ausgeführt, dass die genannten Flächen zur Arrondierung der Ortslage beitragen. Bei den genannten Flächen handelt es sich nach (2) u.a. um die Fläche 5.</p> <p>In der Begründung zur Änderung (2) wird eingangs die Planungserfordernis ausgeführt, nach der eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland besteht.</p> <p>Weiterhin wird in Kapitel 1.3 "Beschreibung des Plangebietes" ausgeführt, welche Flurgrundstücke von der Fläche 5 (in Übereinstimmung mit (2) im Weiteren als Teilfläche 5 bezeichnet) betroffen sind. Für Teilfläche 5 wird ausgeführt, dass die Prüffläche Gartenland sei und dass sich auf dem Flurgrundstück 166 außerhalb der Prüffläche ein Wohnhaus befände. Für die übrigen Flächen der östlich der Burgstrasse wird festgestellt, dass sie landwirtschaftlich genutzt werden.</p> <p>In (2), Kapitel 2, werden die Voraussetzungen genannt, unter denen gemäß BauGB (I) Außenbereichsflächen als Innenbereich ausgewiesen werden können. Diese Voraussetzungen lauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Einbeziehung von einzelnen Außenbereichsflächen, b) die bestehende, umliegende Bebauung muss die einbezogenen Flächen entsprechend prägen, c) eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist erkennbar, d) es wird keine Zu Iässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet (§34 Abs. 5 BauGB), e) es liegen keine Beeinträchtigungen von FFH und europäischen Vogelschutzgebieten vor (§34 Abs. 5 BauGB). <p>Es wird festgestellt, dass die Voraussetzungen des §34 BauGB Abs. 5, erfüllt seien, dass das Vorhaben mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sei, keine Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Durchführung einer UVP begründet sei und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der</p>		

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>in §I Ab. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestünden.</p> <p>Es wird festgestellt, dass nur ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird, bei dem nur die beteiligte Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange zu beteiligen seien.</p> <p>In (2) Kapitel 2, wird hinsichtlich der Voraussetzung b) festgestellt, dass das Plangebiet von einer Seite von Bebauung umgeben sei, so dass eine Prägung vorläge. Hinsichtlich der Art und Maß der baulichen Nutzung wird festgestellt, dass eine angrenzende Wohnbebauung gegeben sei. Weiterhin wird ausgesagt, dass die Grundstücke bereits erschlossen seien.</p> <p>Die Teilfläche 5 wird hinsichtlich ihrer Nutzung als Grünfläche bezeichnet. Es wird festgestellt, dass das Plangebiet gemäß des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, als "Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche" (AFAB) dargestellt sei. Vorrangiges Ziel dieser AFAB ist es, die existenz- und entwicklungsfähigen Betriebe im Plangebiet zu erhalten. Bezugnehmend auf den Flächennutzungsplan der Gemeinde Titz wird ausgesagt, dass Teilfläche 5 überwiegend als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt sei. Für die von der Teilfläche 5 erfasste Burgstrasse wird die Darstellung als "Überörtliche oder örtliche Verkehrsstraße" zitiert. Es wird festgestellt, dass die Einbeziehung der Teilfläche 5 in die Innenbereichssatzung nicht von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abhängig sei und dem Änderungsvorhaben demnach nicht entgegen stehen würde.</p> <p>In (2), Kapitel 2.3, werden hinsichtlich der Bewertung als "Naturschutzfachliche Schutzgebiete" für die Teilfläche 5 die wesentlichen Schutzkriterien ausgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung als Landschaftsschutzgebiet 2.2-3, • Festsetzung des Entwicklungsziels I "Erhaltung der Naturraumpotenziale einer mit naturnahen Lebensräumen 		

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>oder sonstigen naturnahen Landschaftselementen reichen oder vielfältig ausgestatteten Landschaft",</p> <ul style="list-style-type: none"> • bestehendes Grünland-Umbruchverbot für Teile der Teilfläche 5, woraus sich eine Pflicht zur Genehmigung für eine Umwandlung von Grünland ergibt Voraussetzung für die Genehmigung ist ein mindestens gleichwertiger Ausgleich von Grünlandfläche in derselben Region, • Für den nordwestlichen Teil der Teilfläche 5 sind geschützte Landschaftsbestandteile 2.4. 1- 6 "Obstwiese südöstlich von Müntz" erfasst. Diese vorhandenen Gehölze sind vollständig zu erhalten und die unmittelbar östlich angrenzenden Flächen ökologisch aufzuwerten. • Teilfläche 5 ist als schutzwürdiges Biotop sowie als Teil des Biotopverbunds VB-K-5003-009 ausgewiesen. Hierfür ist der Erhalt der bestehenden Bäume festgelegt sowie die ökologische Aufwertung angrenzender Flächen vorgesehen. <p>Weiterhin wird festgestellt, dass das Planungsvorhaben keine Auswirkungen, z.B. eine erhebliche Veränderung der Grundwasserneubildungsrate, erwartet, die zur Annahme führen könnte, dass mit einer mittelbaren Beeinträchtigung zu rechnen bzw. der Regeluntersuchungsabstand zu erhöhen sei.</p> <p>In (2), Kapitel 2.4, wird auf die Situation hinsichtlich des Aspekts "Wasserschutzgebiete" eingegangen. Im Hinblick auf den Punkt "Hochwasserentstehungsgebiet" gemäß §78d Abs. 2 WHG (VII) wird festgestellt, dass für NRW eine entsprechende Rechtsverordnung noch nicht erfolgt sei.</p> <p>In (2), Kapitel 3.2, werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für die Teilfläche 5 aufgeführt. Hierbei wird auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (VIII) verwiesen. Als Maßnahme für die Einhaltung von § 44 Abs. 1 Nr. I BNatSchG (VIII) wird die Baufeldräumung und</p>		

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvor- schläge
<p>Abrissarbeiten in der Zeit von 1. März bis 30. Oktober untersagt.</p> <p>In (2), Kapitel 3.4, wird festgestellt, dass der Großteil der bestehenden Gehölze auf den Flächen erhalten werden soll. Es seien die in der Planurkunde zeichnerisch festgesetzten Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.</p> <p>In (2), Kapitel 5 und 5.2, wird zur Darstellung der Auswirkungen der Planung festgestellt, dass mit der Zuordnung zum Innenbereich diejenigen Vorhaben zulässig seien, die den Kriterien nach §34 BauGB (I) entsprechen. Für die in (I) veröffentlichte Änderung der Abrundungssatzung ist als Vorhaben eine Bebauung mit Wohnhäusern vorgesehen. Dabei wird Kredit von der umliegenden maßgeblichen Bebauung genommen.</p> <p>Bei der Bewertung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nach BnatSchG (VII I) und BauGB (I) und unter Bezugnahme auf den landschaftspflegerischen Fachbeitrag (6) wird festgestellt, dass planbedingte Eingriffe zu einem ökologischen Defizit von 7390 Ökopunkten führt. Diese Ökopunkte sollen mit artenschutzgerechten Maßnahmen in der unmittelbar östlich angrenzenden Ausgleichsfläche ausgeglichen werden. Als Ausgleich wird die Aufwertung des Grünlandes zu einer Obstbaumwiese vorgesehen. Eingriffe in die Teilfläche 5 seien erst dann zulässig, wenn die Ausgleichsfläche nachweislich als Habitat vom Steinkauz angenommen wurde.</p>		
<p>4.1.2 Bedenken Fläche 5</p>		
<p>6.1 Änderung der Abrundungssatzung der Gemeinde Titz für den Ortsteil Müntz öffentliche Bekanntmachung CI)</p> <p>Die öffentliche Bekanntmachung beinhaltet eine Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Begründung zum Änderungsantrag (2) ohne weitere eigene Schlussfolgerungen, Begründungen oder referenzierte Unterlagen. Daher werden diese in (I) zusammengefassten Aussagen im Rahmen der Prüfung und</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>Bewertung von (2) in Kapitel 6.2 dieser Stellungnahme abgehandelt.</p> <p>6.2 Begründung zur I. Änderung der Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Gemeinde Titz - Ortslage Müntz</p> <p>In (2), Kapitel 1.1, wird hinsichtlich des Erfordernisses zur Schaffung von Wohnraum eine mittel bis langfristige Planung festgelegt. Auch wenn keine konkreten Angaben bzgl. der Mittel- bis Langfristigkeit gegeben werden ist davon auszugehen, dass der Planungszeitraum einen Zeitraum von 20 Jahren nicht wesentlich überschreitet. Kann die zur Bebauung vorgesehene Fläche nach aktuellem Kenntnisstand innerhalb dieses Zeitraums offensichtlich nicht wirtschaftlich als Bauland für den Wohnungsbau genutzt werden, erfüllt die Umwidmung der Teilfläche 5 nicht die dem</p> <p>Änderungsantrag (1) zugrunde gelegte Zielsetzung und damit auch nicht das Ziel der Entwicklungsplanung der Ortslage Müntz. Auf diesen Punkt wird nachfolgend noch verwiesen.</p> <p>In (2), Kapitel 1.1, wird festgestellt, dass sich die verfahrensgenständlichen Flächen besonders für eine Einbeziehung in den Innenbereich eignen würde. Für diese Feststellung wird keine Begründung genannt oder auf eine entsprechende zugrundeliegende Unterlage verwiesen, die eine Beurteilung als "besonders geeignet" anhand von Kriterien nachvollziehbar macht. Hinsichtlich der Eignung der Teilfläche 5 wird in (2) auf einen vorausgegangen Schritt hingewiesen, hierzu werden aber keine Unterlagen zitiert oder auf einen entsprechenden Vorgang verwiesen. Eine Nachvollziehbarkeit der Beurteilung im Sinne einer Öffentlichkeitsbeteiligung für ein vereinfachtes Verfahren nach BauGB (I) auf Basis der im Rahmen der Offenlegung veröffentlichten Unterlagen ist somit nicht gegeben. Die Aussage ist daher als unbelegte Behauptung zu werten und bei der Prüfung und Bewertung von (I) durch die zuständige Behörde zu vernachlässigen. Im Rahmen der Einsichtnahme</p>		

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvor- schläge
<p>(III) konnte auf Nachfrage mit (7) eine Unterlage ausfindig gemacht werden, welche eine Bewertung u.a. der Teilfläche 5 beinhaltet. Die Ergebnisse der Prüfung und Bewertung dieser Unterlage sind in Kapitel 6.4 dieser Stellungnahme dargestellt.</p> <p>Es wird in (2), Kapitel 1. 1, ausgeführt, dass die genannten Flächen zur Arrondierung der Ortslage beitragen würden. Es wird jedoch nicht ausgeführt, auf welchen Kriterien diese Bewertung basiert und es wird hierzu auch keine erläuternde Unterlage zitiert. Die Aussage ist daher als unbelegte Behauptung zu bewerten und bei der Prüfung und Bewertung von (1) durch die zuständige Behörde zu vernachlässigen.</p> <p>Unter Zugrundelegen dreier einschlägiger Begriffsdefinitionen für "Arrondierung" (11) wird nachfolgend deren Anwendbarkeit auf die Aussagen in der Begründung zum Änderungsantrag der Abrundungssatzung (2) bewertet:</p> <p>1. Arrondierung im Sinne einer Anbindung an eine bestehende Infrastruktur:</p> <p>Nach dieser Definition trägt die Einbindung der Teilfläche 5 nicht zur Arrondierung bei, da die vorhandene Infrastruktur nur durch die Sackgasse "Burgstrasse" gegeben ist und diese hinsichtlich ihrer Kapazität und ihres Zustands (Frischwasserversorgung, Abwasserführung) maximal ausgelastet ist bzw. die Kapazitätsgrenze überschritten hat (siehe nachfolgende Bewertung von (I), Kap. 2)</p> <p>2. Arrondierung im Sinne einer Verbesserung des Grenzverlaufs (Abrundung des Grenzverlaufs des Innenbereichs):</p> <p>Durch die Zuordnung der Teilfläche 5 zum Innenbereich wird nicht der Charakter des Innenbereichs gemäß BauGB (I) (im Zusammenhang bebaut, mindestens von drei Seiten von Bebauung umgeben) gefördert. Vielmehr wird die Abweichung des Innenbereichs von den Kriterien nach BauGB verstärkt, da der Planungszustand keinen im Zusammenhang bebauten Zustand widerspiegelt (kein angrenzende Wohnbebauung, siehe</p>		

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>hierzu auch (7) bzw. Bewertung in Kapitel 6.4 dieser Stellungnahme), die Teilfläche 5 nur einseitig partiell an eine Bebauung angrenzt und im südlichen Bereich an der Ortsgrenze von Müntz bzw. einen landwirtschaftlichen Betrieb (Gelände "Burghof") endet, womit eine Weiterentwicklung im Sinne einer Städteplanerischen Entwicklung nicht möglich ist.</p> <p>3. Arrondierung im Sinne einer Wertsteigerung durch die Zusammenlegung von Splitterflächen zu größeren, bebaubaren Flächen I Flurbereinigung:</p> <p>Nach dieser Definition ist eine Arrondierung nicht auf die Teilfläche 5 anwendbar, da auch nach Umwidmung in Bauland die Teilfläche 5 aus den einzelnen, voneinander getrennten Flugrundstücken 46, 69/175 und 166 besteht. Außerdem erfüllen die Einzelflächen von Teilfläche 5 nicht die Anforderung, dass sie einzeln nicht bebaubar sind. Damit stellen sie keine Flächensplitter dar, die für eine Nutzung einer Zusammenlegung bedürfen. Eine Flurbereinigung wiederum muss einem vorgeschriebenen, gesetzlich festgelegten Verfahrensablauffolgen, basierend auf den vom Land NRW hierzu erlassenen Ausführungsgesetzen. Hierzu wurden im Rahmen der Offenlegung des Änderungsantrags (1) keine Unterlagen vorgelegt.</p> <p>Abschließend ist festzustellen, dass sich auch unter Berücksichtigung einschlägiger Definitionen für den Begriff der "Arrondierung" keine Begründung für eine Einbeziehung der Teilfläche 5 in den Innenbereich der Ortslage Müntz ergibt. Je nach Wahl der Begriffsdefinition widerspricht die Einbindung der Teilfläche 5 in den Innenbereich sogar den Zielen einer Arrondierung.</p> <p>In (2), Kapitel L .4, wird ausgesagt, dass die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung erfüllt werden. Diese Aussage ist im Hinblick auf Voraussetzung 2 und 3 nicht zutreffend. Voraussetzung 2 wird nicht erfüllt, da die Teilfläche 5 nahezu keine umliegende Bebauung aufweist (siehe obige</p>		

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>Diskussion zur "Prägung durch eine vorhandene bauliche Nutzung angrenzender Bereiche").</p> <p>Bzgl. Voraussetzung 3 wird nur festgestellt, dass das Vorhaben mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sei. Dies beantwortet jedoch nicht die Fragestellung von Voraussetzung 3, die fordert, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung erkennbar sein muss. Die Einschätzung der Vereinbarkeit mit einer Planung ist nicht gleichbedeutend mit einer Darstellung dieser Planung. Weiterhin ist unter Berücksichtigung des Protokolls der Auftaktveranstaltung im Rahmen des integrierten kommunalen Entwicklungskonzept (IKEK), bezogen u.a. auf den Ortsteil Müntz, nicht erkennbar, inwieweit die Einbindung der Teilfläche 5 in die konkrete städtebauliche Entwicklung eingebunden ist. Der pauschale Hinweis auf "Baumaßnahmen" ist in diesem Zusammenhang nicht ausreichend. Sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung pauschal in der Ausweisung von Wohnbauflächen besteht sei im Vorgriff auf nachfolgende Begründungen schon an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass mit einer Umwidmung ein mittel- bis langfristiger Beitrag zur Schaffung neuen Wohnraums nicht absehbar ist.</p> <p>Weiter wird festgestellt, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §I Ab. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Diese Schutzgüter sind definiert als:</p> <p>" (6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:</p> <p>7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege insbesondere</p> <p>(b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Naturschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, II</p>		

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>Auch wenn die Teilfläche 5 formal nicht als Natura 2000-Gebiet ausgewiesen ist, ergibt sich aus dem auch im landschaftspflegerischen Begleitplan (6) erläuterten Habitatsschutz für den Steinkauz mindestens ein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes hinsichtlich Erhaltungsziele und Schutzzweck. Damit werden die Voraussetzungen für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz I Nr. 2 und 3 hinsichtlich § 34 Abs. (5), Punkt 3, nicht erfüllt.</p> <p>Weiterhin wird auch für ein vereinfachtes Verfahrens nach § 13 BauGB, Abs. 1, Punkt 2 vorausgesetzt, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung bestehen dürfen.</p> <p>" ... keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 N1: 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen ... "</p> <p>Somit sind auch nicht alle Voraussetzungen für eine Durchführung der Änderung der Abrundungssatzung im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens gegeben.</p> <p>In (2), Kapitel 2, wird als Nutzung der Teilfläche 5 "Grünflächen" angegeben. Nach einschlägiger Rechtsprechung (Ii) ist der Begriff "Grünfläche" nur unzureichend definiert. [m Sinne der rechtsstaatlichen erforderlichen Normenklarheit und Normenbestimmtheit ist der Verwendungszweck für Grünflächen zu unterscheiden. Dies ist im betrachteten Fall der Teilfläche 5 insbesondere wesentlich, da die Nutzung dieser Fläche wesentlich eingeschränkt ist (siehe Umbruchverbot, Habitatsschutz).</p> <p>In (2), Kapitel 2, wird für die Teilfläche 5 eine Prägung durch eine vorhandene bauliche Nutzung angrenzender Bereiche kreditiert. Diese Feststellung ist nicht zutreffend. Die Teilfläche 5 grenzt an als Landschaftsschutzgebiet eingestufte Flächen, eine Gartenfläche, einen verlängerten Feldrain, die Burgstrasse, einen Wirtschaftsweg und nur an einem kleinen Umfangsteil an eine Bebauung an. Nach übereinstimmenden Aussagen (II) sind nach BauGB (I) (bzw. der übergeordneten</p>		

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>Landesbauordnung) unter "Bauliche Anlagen" mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen zu verstehen. Eine Verbindung mit dem Boden besteht auch dann, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Boden ruht [oder auf ortsfesten Bahnen begrenzt beweglich ist,] oder wenn sie nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden.</p> <p>Als bauliche Anlagen gelten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufschüttungen und Abgrabungen, • Lagerplätze, Abstellplätze und Ausstellungsplätze, • Sport- und Spielflächen, • Campingplätze, Wochenendplätze und Zeltplätze, • Freizeit- und Vergnügungsparks, • Stellplätze für Kraftfahrzeuge, • Gerüste, • Hilfseinrichtungen zur statischen Sicherung von Bauzuständen. <p>Nach dieser Definition fällt die Burgstrasse selbst nicht unter den Begriff "bauliche Anlage". Damit bleibt abschließend festzustellen, dass die Teilfläche 5 nicht durch die vorhandene bauliche Nutzung angrenzender Bereiche geprägt ist.</p> <p>Nach BauGB (I) endet der Bebauungszusammenhang unabhängig vom Verlauf der Grundstücksgrenzen grundsätzlich hinter dem letzten tatsächlich vorhandenen Gebäude. Im Anschluss befindet sich der Außenbereich im Sinne von §35 BauGB. Bei der Betrachtung von Bebauungen in angrenzenden Bereichen ist demnach nur die unmittelbar an die Teilfläche 5 angrenzende Bebauung an einem Teil des Umfangs von Flurstück 166 zu berücksichtigen.</p>		

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>Die Aussage in (2) Kapitel 2, dass an Flurstück 166 ein Wohnhaus grenzt, ist nicht zutreffend. Der angrenzende Teil des genannte Gebäudes stellt eine nicht mehr im Betrieb befindliche Scheune/Stall und keinen Wohnraum dar (siehe Abb. 1).</p> <p>Hinsichtlich einer ggf. vorhandenen Bebauungen auf Flächen, welche die Teilfläche 5 umgeben, sei weiterhin darauf hingewiesen, das hierbei nur maßstabsbildende Bauten zu berücksichtigen sind. Zur Begrifflichkeit "Bebauung" hat das Bundesverwaltungsgericht wie folgt Stellung genommen:</p> <p>"Unter den Begriff der Bebauung im Sinn der Definition des Bundesverwaltungsgerichts fallen nur solche Bauten, die für die angemessene Fortentwicklung der vorhandenen Bebauung maßstabsbildend sind. In den Blick zu nehmen sind ausschließlich bauliche Anlagen, die optisch wahrnehmbar sind, dem Gebiet ein bestimmtes städtebauliches Gewicht geben und die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen (Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 2. August 2001 - 4 B 26.01). Das gilt nicht für ein großes Garten- oder Wochenendhaus, für zahlreiche atif einem Friedhofsgelände vorhandene Mausoleen, für Scheunen oder Ställe."</p> <p>Die Aussage in (2), dass die übrigen Flächen östlich der Burgstrasse landwirtschaftlich genutzt werden (siehe auch (I), Kapitel 2.2), ist eine unzulässige Verkürzung des tatsächlichen Sachverhalts. Die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen ist durch ein Grünland-Umbruchverbot wesentlich eingeschränkt und genießt weiterhin einen besonderen Schutz hinsichtlich des Artenschutzes (wie in (6) näher ausgeführt).</p> <p>Weiterhin ergibt sich aus dem Grünland-Umbruchverbot für die Teilfläche 5 die Anforderung an eine Genehmigung für eine Umwandlung von Grünland. Voraussetzung für die Genehmigung ist ein mindestens gleichwertiger Ausgleich von Grünlandfläche in der selben Region. Die in (2) für die Teilfläche 5 ausgewiesene Ausgleichsfläche (Flurstücke 69, 175) ist schon</p>		

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>allein hinsichtlich ihrer Größe von ca. 2499 m² nicht mindestens gleichwertig zu Teilfläche 5 mit einer Größe von ca. 4613 m². Eine Genehmigung hinsichtlich der Umwandlung von Grünland für die Teilfläche 5 wurde im Rahmen der Offenlegung nicht vorgelegt und auf Basis der Planung der Ausgleichsflächen und der vom Umweltbundesamt für eine Genehmigung genannten Kriterien (VIII) ist die Erteilung einer derartigen Genehmigung auch nicht zu erwarten. Damit ist die Voraussetzung für die Errichtung von Wohngebäuden auf Teilfläche 5 in dieser Hinsicht nicht gegeben.</p> <p>Die Teilfläche 5 stellt auch keine Baulücke dar, die nach § 34 BauGB (I) den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit erweckt, nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses städtebauliches Gewicht besitzt oder Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Denn auch nach einer potenziellen Bebauung der Teilfläche 5 endet diese auf der östlichen Seite der Burgstrasse nicht an einer Wohnbebauung sondern an einem Feldrain. Auch erfüllt eine zum Zwecke der Wohnbebauung dem Innenbereich der Ortslage Müntz zugeordnete Teilfläche 5 nicht die Voraussetzung nach §34 BauGB (I), nach der ein Grundstück im Innenbereich regelmäßig von mindestens drei Seiten von einer Bebauung umgeben ist. Dabei ist in Abgrenzung von § 34 BauGB (I) und § 35 BauGB (II) ausschließlich von der tatsächlich vorhandenen Bebauung auszugehen.</p> <p>In (2), Kapite12, wird ausgesagt, dass die Grundstücke der Teilfläche 5 bereits erschlossen sind. Die Aussage ist eine unzulässige da missverständliche Verkürzung des tatsächlichen Sachverhalts, wie auch in (2), Kapitel 4, ausgeführt. Für die Teilfläche 5 liegt hinsichtlich der wassertechnischen Ver- und Entsorgung keine innere Erschließung vor. Die äußere Erschließung über Leitungen, die in der Burgstrasse verlaufen (Frischwasserversorgung, Abwasserkanal), ist hinsichtlich ihrer Kapazität bzw. Verfügbarkeit voll ausgelastet bzw. haben ihre Kapazität überschritten. Siehe hierzu die wiederholten</p>		

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>Wasserrohrbrüche in der Burgstrasse in den letzten Jahren, die ohne äußere Einwirkung auftraten (d.h. es lag ein alterungs- oder auslegungsbedingtes Versagen vor), das minimale Druckniveau der Frischwasserversorgung von 3 bar sowie das Versagen der Abwasserführung bei Starkregenereignissen (Überschwemmung von Teilen der Burgstrasse, siehe Abb. 2). Weiterhin ist die Burgstrasse nicht als nach dem Stand der Technik erschlossen zu bewetten, da sowohl eine Heizgasversorgung als auch eine Breitbandanbindung fehlt. In (2), Kapitel 2, wird für den an die Teilfläche 5 angrenzenden Teil der Burgstrasse die Darstellung als "Überörtliche oder örtliche Verkehrsstraße" zitiert. Diese Aussage ist eine unzulässige da unvollständige Verkürzung des tatsächlichen Sachverhalts. Die Burgstrasse endet am Ortsausgang von Müntz, ein Befahren ist ab dieser Stelle nur noch für den landwirtschaftlichen Verkehr zulässig.</p> <p>Damit stellt die Burgstrasse eine "Sackgasse" dar, die verkehrstechnisch ausschließlich der Nutzung durch die direkten Anlieger dient. Es liegt damit nur eine örtliche Verkehrsstraße unter Ausschluss eines Durchgangsverkehrs vor. Die Kriterien für eine überörtliche Verkehrsstraße werden nicht erfüllt.</p> <p>In (2), Kapitel 2.1, wird festgestellt, dass das Plangebiet gemäß des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, als "Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche" (AFAB) dargestellt ist. Als vorrangiges Ziel dieser AFAB wird der Erhalt der existenz- und entwicklungsfähigen Betriebe im Plangebiet genannt. Dieses Ziel entspricht nicht der Zielsetzung des Änderungsantrags (I) (Schaffung von Flächen für den Wohnungsbaus). Es ist daher zu erläutern, inwieweit die Planung nach AFAB mit den Zielen des Änderungsantrags (1) übereinstimmt.</p> <p>In (2), Kapitel 2.2, wird ausgesagt, dass die Einbeziehung der Teilfläche 5 in die Innenbereichssatzung nicht von der Darstellung des Flächennutzungsplans abhängig sei und dieser dem Änderungsvorhaben demnach nicht entgegenstände. Da für</p>		

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>die Ortslage Müntz nach (III) kein Bebauungsplan vorliegt, der nach § 8 BauGB rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält, ist der übergeordnete Flächennutzungsplan stattdessen heranzuziehen bzw. zu berücksichtigen. Dies wird in (7) auch entsprechend ausgeführt:</p> <p>"Die verfahrensgegenständlichen Fläche ist aktuell nicht bebaut und im Flächennutzungsplan nicht als Baufläche dargestellt." Die Aussage der Nicht-Abhängigkeit vom Flächennutzungsplan ist daher nicht zutreffend.</p> <p>In (2), Kapitel 2.3, wird die Teilfläche 5 als schutzwürdiges Biotop sowie als Teil des Biotopverbunds VB-K-5003-009 ausgewiesen. Hierfür ist der Erhalt der bestehenden Bäume festgelegt sowie die ökologische Aufwertung angrenzender Flächen vorgesehen. Die in der Planung verzeichnete Lage von betreffenden Bäumen ((I) Kap. 3.4, (III)) ist jedoch unvollständig.</p> <p>Gegenüber der Planung befinden sich am Wirtschaftsweg "Mafinkbach" 4 statt der verzeichneten 2 Bäume, die zu erhalten sind (Abb. 3). In (2), Kapitel 2.4, wird auf die Situation hinsichtlich des Aspekts "Wasserschutzgebiete" eingegangen. Im Hinblick auf den Punkt "Hochwasserentstehungsgebiet" gemäß §78d Abs. 2 WHG (VII) wird festgestellt, dass für NRW eine entsprechende Rechtsverordnung noch nicht erfolgt sei.</p> <p>Obgleich eine formelle Festlegung von Hochwasserentstehungsgebieten in NRW noch nicht erfolgt ist entbindet dieser Sachverhalt das Planungsvorhaben nicht davon, die praktische Hochwassersituation zur Kenntnis zu nehmen und im Hinblick auf das Projektziel "Wohnbebauung" zu bewerten. Die im Zusammenhang mit Starkregenereignissen der letzten Jahre wiederholt aufgetretenen Überschwemmungen wesentlicher Teile der Teilfläche 5 (Abb. 2) verdeutlichen, dass eine Hochwassersituation für die Teilfläche 5 besteht. Eine dem Hochwasserschutz entsprechende Ausführung von Bauvorhaben innerhalb</p>		

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>von wirtschaftlich sinnvollen Grenzen erscheint vor diesem Hintergrund zweifelhaft. Auch wenn die konkrete Umsetzung von Wohnbaumaßnahmen durch privatrechtliche Vorgaben geregelt wird, ist im Sinne der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung seitens der Projektplanung eine grundsätzliche praktische Bebaubarkeit der ausgewiesenen Bauflächen sicherzustellen. Mindestens jedoch sind Anzeichen für eine Einschränkung der praktischen Bebaubarkeit in der Vorhabensplanung zur Änderung der Abrundungssatzung (I) zu berücksichtigen und zu bewerten.</p> <p>In (2), Kap. 5.2, wird das ökologische Defizit bei einem planerischen Eingriff in Teilfläche 5 mit 7.390 Ökopunkten ausgewiesen. In (6) ist hierzu eine detaillierte Aufstellung gegeben. Dabei wird bei der Biotopwertbilanzierung "Planung" derselbe Beitrag "starkes bis sehr starkes Baumholz" berücksichtigt wie bei der Biotopwertbilanzierung "Bestand". Wie nachfolgend noch näher ausgeführt ist ein vergleichbarer Baumbestand aber erst nach frühestens 60 Jahren erreichbar. Zu diesem Zeitpunkt wäre die ökologische Wirksamkeit des bestehenden Baumbestandes jedoch auch weiter angestiegen. In der Bilanz der Planung darf daher nur die ökologische Differenz zwischen dem angestrebten ersetzenden Baumbestand und dem bestehenden, weiterentwickelten Baumbestand berücksichtigt werden. Damit ergibt sich eine noch zu quantifizierende Erhöhung des</p> <p>auszugleichenden ökologischen Defizits. Gleiches gilt für die Bewertung der bestehenden als "Intensivwiese, artenarm" eingestuft Fläche gegenüber der in der Planung kreditierten "Streuobstwiese mit Baumbestand, Alter I 0- 30 Jahre, gepflegt". Hierbei ist bis zum Erreichen der kreditierten Zustands "Streuobstwiese" mindestens ein Alter von 20 Jahren (Mittelwett) anzusetzen und diese zeitliche Differenz in der Berechnung der ökologischen Differenz zwischen Bestand und Planung zu berücksichtigen. Voraussetzung für die Kreditierung des Planungsziels "Streuobstwiese" ist, vertraglich belastbar</p>		

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvor- schläge
<p>darzulegen, wie der angestrebte Planungszustand erreicht werden kann (Hinweis: die als Ausgleichsflächen vorgesehene Grundstücke befinden sich in Privatbesitz (V)) und wie die kreditierte "Pflege" der Streuobstweisen fachlich qualifiziert sichergestellt wird.</p> <p>6.3 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur 1. Änderung der Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Gemeinde Titz - Ortslage Müntz (6)</p> <p>Nach (6), Kapitel 4.4, soll bei der Umsetzung des Vorhabens (I) die Bepflanzung der Teilfläche 5 vollständig entfernt werden. Zum Einen widerspricht dies grundsätzlich der Vorgabe zum Erhalt der bestehenden Bäume, wie es in (2), Kapitel. 3.4, für den Großteil der bestehenden Gehölze auch zugesichert wird. Zum Anderen ist aufgrund der Größe und des Alters der vorhandenen Bäume (u.a. Eichen mit Durchmesser von min. 30cm) das Erreichen eines gleichwertigen Ausgleichs im Sinne des Bewuchses als auch im Sinne der Annahme als geeignetes Habitat für den Steinkauz (vgl. (2), Kap. 5.2) frühestens nach 40-60 Jahren zu erwarten. Unter dieser Voraussetzung ist eine mittel- bis langfristige Erfüllung der dem Änderungsantrag (I) zugrunde gelegten Zielsetzung von (siehe I Kapitel 6, Abs. 1) praktisch ausgeschlossen.</p> <p>6.4 Einschätzung zur Abrundungssatzung (7)</p> <p>In der Einschätzung zur Teilfläche 5 kommt (7) zu den Prüfergebnissen, dass:</p> <p>I. eine Bebauung nach §34 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB nicht möglich sei und die Fläche sich nicht für eine Klarstellungssatzung eigne,</p>		

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>2. die verfahrensgegenständliche Fläche aktuell nicht bebaut sei und im Flächennutzungsplan (FNP) nicht als Baufläche dargestellt sei,</p> <p>3. die Voraussetzungen einer Entwicklungssatzung gemäß § 34 Abs. 4(1) Nr. 2 BauGB nicht vorlägen,</p> <p>4. es sich um einzelne, bebaubare Außenbereichsflächen handle,</p> <p>5. eine Prägung durch die angrenzende bauliche Nutzung vorläge,</p> <p>6. eine geordnete städtebauliche Entwicklung möglich erscheine, obwohl die Flächen im FNP nicht als Bauflächen ausgewiesen seien,</p> <p>7. eine Erschließung der Teilfläche 5 über die Burgstrasse möglich sei,</p> <p>8. bzgl. der Verpflichtung zu einer UVP Anhaltspunkte fehlen würden,</p> <p>9. bzgl. der Schutzgüter nach § I Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB die notwendigen Unterlagen nicht vorliegen und</p> <p>10. für die Prüffläche eine Einbeziehungssatzung möglich erscheint.</p> <p>Das Prüfergebnis 5. basiert dabei auf den nachfolgend angesprochenen nicht zutreffenden bzw. widersprüchlichen Annahmen.</p> <p>Nicht zutreffend ist, dass der an das Flurstück 166 angrenzende Gebäudeteil ein Wohnbereich darstellt (siehe hierzu die Ergebnisse der Prüfung in Kapitel 6.2 dieser Stellungnahme). Widersprüchlich wird in der Bestandsbeschreibung von (7) von einem angrenzenden Wohnhaus gesprochen. Im Prüfergebnis wird jedoch auf dieses Gebäude kein Bezug genommen, sondern im Sinne von "angrenzend" auf die auf der anderen Seite der Burgstrasse befindlichen Wohnhäuser.</p>		

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>Jedoch stellt weder die Burgstrasse selber eine bauliche Anlage dar noch grenzen die Wohnhäuser in diesem Bereich im Sinne des BauGB (I) unmittelbar an die Teilfläche 5 (siehe Begründung in Kap. 6.2 dieser Stellungnahme). Ferner wird das südlich befindliche Gelände "Burghof" als angrenzende, prägende Bebauung kreditiert. Für die Gebäude auf diesem Gelände gilt gleichfalls, dass es keine unmittelbar angrenzende Bebauung darstellt, da:</p> <ul style="list-style-type: none"> - das Gelände "Burghof" als landwirtschaftlicher Betrieb mit dazugehörigem "Wohnhaus" eingestuft ist, - das der Teilfläche 5 nächstliegende Gebäude eine Garage darstellt und - Teilfläche 5 und das dem Gelände "Burghof" durch einen Feldweg und einen Gartenbereich getrennt sind. <p>Im Hinblick auf die Frage der direkten Angrenzung wird in (7) auf den Feldweg als "Zäsur" (im Sinne eines Einschnitts bzw. einer Unterbrechung) hingewiesen (siehe auch Feldrain in Kap. 6.2 dieser Stellungnahme). In der abschließenden Bewertung in (7) findet dieser Sachverhalt unverständlicherweise keine Berücksichtigung mehr.</p> <p>Hinsichtlich der Erschließbarkeit der Teilfläche 5 wird die Möglichkeit einer Erschließung über die Burgstrasse beschrieben. Dies ist jedoch nicht mit einer bereits bestehenden Erschließung der Teilfläche 5 gleichzusetzen und begründet insbesondere nicht die Aussage in (2), Kap. 2, wonach die Teilfläche 5 schon erschlossen sei. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass im Zeitraum zwischen der Erstellung der Unterlagen (7) und (2) weder die Burgstrasse noch die Teilfläche 5 eine Erschließung erfahren hat.</p> <p>Es bleibt abschließend festzustellen, dass die Einschätzung zur Teilfläche 5 in (7) zu überwiegend negativen Prüfergebnissen kommt, bei den verb liebenden positiven Prüfergebnissen von nicht zutreffenden Voraussetzungen ausgeht und zu einigen Prüffragen auf nicht vorliegende notwendige Informationen</p>		

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvor- schläge
<p>verweist. Als Ergebnis wird in (7) festgestellt, dass die Teilfläche 5 nicht als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu betrachten ist und nur aufgrund einer baulichen Prägung der Umgebung für eine Einbeziehung in Frage käme. Berücksichtigt man, dass die Annahmen für die Bewertung der baulichen Prägung der Umgebung nicht zutreffen, bleibt festzustellen, dass sich aus (7) weder die Eignung der Teilfläche 5 für eine Einbeziehung ableitet noch insbesondere auf eine "besondere Eignung" (vgl. (2), Kap. 1.1) geschlossen werden kann. Vielmehr bestätigt (7) mit den sachgerechten Prüfergebnissen den Gesamteindruck, dass Teilfläche 5 ungeeignet im Bezug auf eine Einbeziehung im Rahmen der Abrundungssatzung ist.</p>		
<p>4.1.3 Zusammenfassung</p>		
<p>Nach Prüfung der im Rahmen des Änderungsantrags zur Abrundungssatzung offengelegten Unterlagen komme ich hinsichtlich des Prüfkriteriums "Konsistenz der Unterlagen" zu den nachfolgenden Prüfergebnissen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Aussagen zum bestehenden Baumbestand sind unzutreffend und Aussagen hinsichtlich des geplanten Erhaltungsgrades von vorhandenen Gehölzen und zur aktuellen landwirtschaftlichen Einstufung der Teilfläche sind inkonsistent. 2. Aussagen zur Relevanz des FNP für eine Einbindung mit dem Ziel der Schaffung von Wohnungsbauflächen sind inkonsistent. 3. Hinsichtlich der Erschließung der Teilfläche 5 wird widersprüchlich eine Erschließungsmöglichkeit angedeutet oder eine schon bestehende Erschließung kreditiert. Tatsächlich liegt keine innere Erschließung der Teilfläche 5 vor und Kapazität sowie baulicher Zustand der äußeren Erschließung weisen auf eine maximale Auslastung der bestehenden Frischwasserversorgung sowie der Abwasserführung hin. Eine Erschließung nach Stand der Technik (Gasversorgung, Breitbandanbindung) liegt nicht vor. 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund erheblicher wasserschutzrechtlicher und artenschutzrechtlicher Bedenken wird die Fläche 5 nicht in den Innenbereich nach § 34 Abs. 4. Satz. 3 BauGB einbezogen. Die Flächen verbleiben somit im planungsrechtlichen Außenbereich.:</p>	<p><i>Der Ausschuss empfiehlt dem Rat einstimmig, die Stellungnahme zu berücksichtigen.</i></p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>4. Hinsichtlich des Innenbereichs-Kriteriums "im Zusammenhang bebauter Ortsteil" wird einerseits festgestellt, dass es nicht zutreffend ist. Andererseits wird abschließend ohne weitere Begründung oder Nachweis eine "besondere Eignung" für die Einbeziehung in den Innenbereich festgestellt.</p> <p>5. Trotz einer ambivalenten Einschätzung zur Abrundungssatzung in (7) erfolgt in der Antragstellung (I) eine ausschließlich positive Einschätzung bzgl. der Einbindung der Teilfläche 5.</p> <p>6. Die Zielsetzung nach AFAB stimmt nicht mit derjenigen des Änderungsantrags (1) überein.</p> <p>Hinsichtlich des Prüfkriteriums "Sachverhaltsbeschreibung und Bewertung in Übereinstimmung mit den Gegebenheiten vor Ort" komme ich zu den nachfolgenden Prüfergebnissen:</p> <p>7. Der Änderungsantrag beinhaltet Behauptungen zur Teilfläche 5, die weder begründet werden noch anhand der weiteren offengelegten Unterlagen nachvollziehbar sind.</p> <p>8. Hinsichtlich des Kriteriums "bauliche Prägung der angrenzenden Bereiche" wird von nicht zutreffenden Voraussetzungen ausgegangen. Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort erfüllt die Teilfläche 5 dieses Kriterium nicht.</p> <p>9. Hinsichtlich des Kriteriums "Arrondierung" werden zu der Bewertung keine nachvollziehbaren Kriterien oder Begründungen vorgelegt. Eine Bewertung anhand verschiedener einschlägigen Begriffsdefinitionen zeigt, dass die Planung im Rahmen des Änderungsantrages keine Arrondierung unterstützt bzw. den Zielen einer Arrondierung sogar zuwiderläuft.</p> <p>10. Die Berechnungen des ökologischen Defizits sind unvollständig bzw. spiegeln nicht die tatsächlich auftretenden ökologischen Defizite zwischen dem Istzustand und dem Planungszustand wieder I I. Unter Berücksichtigung des geforderten Bewuchszustands der Ausgleichsflächen ist eine mittel-</p>		

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvor- schläge
<p>bis langfristige Umsetzung der Ziele des Änderungsantrags (I) praktisch ausgeschlossen.</p> <p>Abschließend möchte ich noch darauf hinweisen, dass die im Antrag zur Änderungssatzung (1) dargestellte, zusammenfassende Einschätzung ein ausschließlich positives Bild hinsichtlich der Zulässigkeit einer Einbindung und der Eignung der diskutierten Teilflächen zeichnet, was in diesem Maße nicht einmal durch die Feststellungen und Bewertungen der dem Änderungsantrag (I) zugrunde liegenden Unterlagen gedeckt ist.</p>		