

Inhaltsverzeichnis

Bebauungsplan Nr. 35 Gemeinde Titz – Ortslage Operthen

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

1	Einwender 1 mit E-Mail vom 22.07.2018	1
2	Einwender 2 mit Stellungnahme zur Niederschrift am 13.08.2018	1
3	Einwender 3 mit E-Mail vom 14.08.2018	1
4	Einwender 4 mit Schreiben vom 15.08.2018	2
5	Einwender 5 mit Schreiben vom 15.08.2018	7
6	Einwender 6 mit Schreiben vom 16.08.2018	7
7	Einwender 7 mit E-Mail vom 19.08.2018	7
8	Einwender 8 mit E-Mail vom 20.08.2018	11
9	Einwender 9 mit E-Mail vom 20.08.2018	12
9.1	Bezugsschreiben vom 18.05.2018.....	14
10	Einwender 10 mit Stellungnahme mit unbekanntem Datum.....	15

Legende: Frühzeitige, Offenlage, Hinweise und Festsetzungen

Aus Gründen des Datenschutzes sind Textpassagen, die einen Rückschluss auf Einzelpersonen zulassen, im Folgenden geschwärzt () dargestellt.

Bebauungsplan Nr. 35 Gemeinde Titz – Ortslage Operthen
Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschluss
<p>1 Einwender 1 mit E-Mail vom 22.07.2018</p>		
<p>Hier nochmal kurz unser Anliegen, wir befürworten, dass das Flurstück ■ Baufläche ausgeschrieben wird, allerdings möchten wir das Grundstück nicht verkaufen, sondern es so wie es in der Flurkarte NRW Flur ■/Flurstück ■ eingetragen ist behalten.</p>	<p>Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Die Eigentumsverhältnisse an Grundstücken sind nicht Bestandteil der Bauleitplanung.</p>	<p>Der Rat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.</p>
<p>2 Einwender 2 mit Stellungnahme zur Niederschrift am 13.08.2018</p>		
<p>Ich habe gestern über das Amtsblatt der Gemeinde Titz Kenntnis über den Entwurf des Bebauungsplangebietes Titz Nr. 35 – Ortslage Operthen – erlangt. Von diesem Bebauungsplan ist u.a. das Grundstück Flur ■, Flurstück ■, welches im Besitz meiner Frau und mir ist, betroffen. Ich bitte darum, bevor das Grundstück dauerhaft in einem Bebauungsplan aufgenommen wird, ein Gespräch mit meiner Frau und mir zu suchen und uns die Interessenslage zu erläutern, so dass wir über die Einbeziehung aus unserer Sicht entscheiden können.</p>	<p>Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden. Um die Entwicklungsmöglichkeiten in der Ortslage langfristig zu sichern und zukünftige Entwicklungen an das bestehende Ortsbild anzupassen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.</p>	<p>Der Rat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.</p>
<p>3 Einwender 3 mit E-Mail vom 14.08.2018</p>		
<p>Wir haben von dem Bebauungsplan in Titz Nr. 35 Kenntnis genommen und möchten als Bewohner des Grundstückes ■ folgende Beschwerde einreichen :</p> <p>1. Signifikante Einschränkung in Süd-Ost Richtung 2. Verlust von Privatsphäre durch angrenzendes Grundstück und mögliche Platzierung des Hauses 3. Verlust des dörflichen Charakters</p> <p>Mit diesen Dingen haben wir bei dem Erwerb unseres Grundstücks nicht gerechnet und es hat eine negative Auswirkung auf unser Wohnleben.</p>	<p>Es werden Bedenken gegen die Planung geäußert.</p> <p>Zu 1. Die Stellungnahme formuliert nicht eindeutig, worin die „signifikante Einschränkung“ konkret besteht, eine dezidierte Stellungnahme ist daher nicht möglich.</p> <p>Zu 2.</p>	<p>Der Rat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.</p>

Bebauungsplan Nr. 35 Gemeinde Titz – Ortslage Operthen
Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschluss
	<p>Die Einhaltung der bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen (vgl. § 6 BauO NRW) gewährleistet üblicherweise ein ausreichendes Maß an Privatsphäre.</p> <p>Zu 3.</p> <p>Ein Anspruch auf den Erhalt eines „dörflichen Charakters“ ergibt sich aus den gesetzlichen Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechtes nicht. Ungeachtet dessen erfolgt durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes die Zulässigkeit von Nutzungen, die einem dörflichen Charakter nicht widersprechen. Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche tragen ebenso dazu bei, eine kleinteilige Bebauung zu gewährleisten, die sich in das nähere Umfeld einfügt.</p> <p>Der Käufer bzw. Eigentümer eines Grundstückes hat keinen Anspruch darauf, dass keine Veränderungen in seinem Wohnumfeld vorgenommen werden. Insbesondere aufgrund des akuten Wohnungsmangels überwiegt das öffentliche Interesse an der Schaffung bezahlbaren Wohnraumes das Interesse Einzelner, von Veränderungen innerhalb des Wohnumfeldes nicht betroffen zu sein.</p>	
<p>4 Einwender 4 mit Schreiben vom 15.08.2018</p>		
<p>obige von der Gemeinde Titz geplanten Baumaßnahmen stellen eine zumindest erhebliche Behinderung</p>	<p>Es werden Bedenken gegen die Pla-</p>	<p>Der Rat folgt der</p>

Bebauungsplan Nr. 35 Gemeinde Titz – Ortslage Operthen
Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschluss
<p>in der Bewirtschaftung meines landwirtschaftlichen Betriebs dar.</p> <p>- Beispielsweise gingen hofnahe Wiesen, für mich als Viehhalter unerlässlich, verloren.</p> <p>Hofnahe Wiesen sind innerhalb des engen Zeitplans, welcher mir erst die Bewirtschaftung meines Betriebs erlaubt, die Voraussetzung etwa für die Zufütterung meiner Tiere in Dürrezeiten wie der jetzigen.</p> <p>Damit zusammenhängend erleichtern hofnahe Wiesen deren Bewässern in Zeiten der Dürre.</p> <p>Allein die intensive Nutzung meiner Lagerhalle erlaubt mir den Erhalt meines landwirtschaftlichen Betriebs.</p> <p>Würde gegenüber meiner Lagerhalle gebaut, würde die Bewirtschaftung derselben erheblich erschwert wenn nicht gar unmöglich gemacht.</p> <p>Ein- und Ausfahrt mit schwerem Gerät, großen Traktoren und hochbeladenen Anhängern, das unvermeidliche Manövrieren produzieren Emissionen wie Abgase, Staub, aber auch Lärm etc. und würde zwangsläufig zu erheblichen Konflikten mit den Anwohnern führen.</p> <p>- Zudem ist meine Lagerhalle, in welcher sich - bewohnte! - Nistkästen für Schleiereule und Steinkauz befinden, Teil des einzigen noch verbliebenen Habitats in Opherten (siehe D. Liebert, Büro für Freiraumplanung, 52477 Alsdorf: Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I vom April 2018), eines Habitats, welches sich die vom D. Liebert aufgelisteten bedrohten Arten (siehe Anlage) teilen.</p> <p>Schon allein aus diesen Gründen lehne ich die der Aufstellung des Bebauungsplans Titz Nr. 35 zu entnehmenden Bauvorhaben ab.</p>	<p>nung geäußert.</p> <p>Die Planung wurde aufgrund der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB modifiziert. Es wurde eine Zweiteilung des Plangebietes vorgenommen, zunächst soll lediglich der Planbereich südlich des Irmundusweges entwickelt werden. Eine Inanspruchnahme der angesprochenen (hofnahen) Wiese ist daher mit der Planung nicht mehr verbunden.</p> <p>Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde eine schallgutachterliche Prognose zur Immissionsbelastung im geplanten Wohngebiet durch die landwirtschaftliche Nutzung angefertigt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen an den zu errichtenden Wohngebäuden (nicht öffentbare Fenster, öffentbare Fenster mit vormontierter Prallscheibe, Grundrissoptimierung) der ein immissions-technische Konflikt gelöst werden kann.</p> <p>Durch die Reduzierung des Plangebietes wird kein Eingriff in die Lagerhalle vorbereitet, die dort vorhandenen Nistkästen werden daher nicht beeinträchtigt. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan Maßnahmen für den Steinkauz festgesetzt, welche die Eingriffe in das essentielle Nahrungshabitat der Art kompensieren.</p>	<p>Stellungnahme einstimmig.</p>

Bebauungsplan Nr. 35 Gemeinde Titz – Ortslage Operthen
Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschluss																								
<p><u>Bebauungsplan Operthen Nr. 35, Gemeinde Titz</u> Artenschutzrechtliche Prüfung</p> <p>4 Methodik</p> <p>Die Flächen wurden im Zuge der Voruntersuchungen 2017 am 30.03.17 begangen und auf Hinweise des Vorkommens planungsrelevanter Arten untersucht (Nester, Baumhöhlen, Kot- oder Nahrungsreste etc.). Eine erneute Begehung fand am 05.04.2018 statt. Der besondere Fokus galt dem möglichen Steinkauzvorkommen, auf das es zu diesem Zeitpunkt bereits erste Hinweise von Seiten der ULB Kreis Düren sowie des BUND gab.</p> <p>4.1 vertiefende Untersuchungen</p> <p>Weitere vertiefende Untersuchungen aus dem Jahr 2017 werden in der folgenden Tabelle abgebildet:</p> <p>Tabelle 1: Begehungen</p> <table border="1" data-bbox="212 670 840 1220"> <thead> <tr> <th>Begehungen am</th> <th>Kartierung von</th> <th>Artnachweise (plan. Arten)</th> <th>Hinweise von Anwohnern</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>11.04.2017</td> <td>Rebhuhn</td> <td>-</td> <td>Foto von Rebhuhn vor Wohnhaus von Hr. Ohlenforst vom 22.04.2017</td> </tr> <tr> <td>09.05.2017</td> <td>Fledermäuse</td> <td>Überflug 1 Indv. an östlicher Plangebietsgrenze</td> <td></td> </tr> <tr> <td>14.05.2017</td> <td>Brutvögel</td> <td>Turmfalken Brutplatz unter Giebel Wohnhaus Ohlenforst Steinkauz (besetzte Röhre, rufend) südlich auf Streuobstwiese Schleiereulenkasten sowie Gewölle (offenbar älter) in angrenzender Scheune Rauchschwalben jagend</td> <td>Jährliche Kontrolle Steinkauzröhre durch NABU Festes Steinkauz-Revier Besitzer Scheune Hr. Sieben</td> </tr> <tr> <td>17.05.2017</td> <td>Fledermäuse</td> <td>-</td> <td>vorhanden</td> </tr> <tr> <td>06.06.2017 (mit Frau Siehoff - EGE)</td> <td>Brutvögel</td> <td>Steinkauzröhre in Esche besetzt - 2 Jungvögel (Totfund)</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Begehungen am	Kartierung von	Artnachweise (plan. Arten)	Hinweise von Anwohnern	11.04.2017	Rebhuhn	-	Foto von Rebhuhn vor Wohnhaus von Hr. Ohlenforst vom 22.04.2017	09.05.2017	Fledermäuse	Überflug 1 Indv. an östlicher Plangebietsgrenze		14.05.2017	Brutvögel	Turmfalken Brutplatz unter Giebel Wohnhaus Ohlenforst Steinkauz (besetzte Röhre, rufend) südlich auf Streuobstwiese Schleiereulenkasten sowie Gewölle (offenbar älter) in angrenzender Scheune Rauchschwalben jagend	Jährliche Kontrolle Steinkauzröhre durch NABU Festes Steinkauz-Revier Besitzer Scheune Hr. Sieben	17.05.2017	Fledermäuse	-	vorhanden	06.06.2017 (mit Frau Siehoff - EGE)	Brutvögel	Steinkauzröhre in Esche besetzt - 2 Jungvögel (Totfund)			
Begehungen am	Kartierung von	Artnachweise (plan. Arten)	Hinweise von Anwohnern																							
11.04.2017	Rebhuhn	-	Foto von Rebhuhn vor Wohnhaus von Hr. Ohlenforst vom 22.04.2017																							
09.05.2017	Fledermäuse	Überflug 1 Indv. an östlicher Plangebietsgrenze																								
14.05.2017	Brutvögel	Turmfalken Brutplatz unter Giebel Wohnhaus Ohlenforst Steinkauz (besetzte Röhre, rufend) südlich auf Streuobstwiese Schleiereulenkasten sowie Gewölle (offenbar älter) in angrenzender Scheune Rauchschwalben jagend	Jährliche Kontrolle Steinkauzröhre durch NABU Festes Steinkauz-Revier Besitzer Scheune Hr. Sieben																							
17.05.2017	Fledermäuse	-	vorhanden																							
06.06.2017 (mit Frau Siehoff - EGE)	Brutvögel	Steinkauzröhre in Esche besetzt - 2 Jungvögel (Totfund)																								

Bebauungsplan Nr. 35 Gemeinde Titz – Ortslage Operthen
Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschluss																																																									
<p>Bebauungsplan Operthen Nr. 35, Gemeinde Titz Artenschutzrechtliche Prüfung</p> <table border="1" data-bbox="197 359 837 1265"> <thead> <tr> <th>Art</th> <th>Wirkpfade möglich oder bereits nachgewiesen?</th> <th>Begründung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3">Säugetiere</td> </tr> <tr> <td>Fledermäuse</td> <td>JA</td> <td>Im Geltungsbereich mit Transferflug nachgewiesen – Quartiere in den Gebäuden nicht auszuschließen.</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Vögel</td> </tr> <tr> <td>*Allerweltsvogelarten*</td> <td>JA</td> <td>Brutvorkommen in den Gehölzen um die Feldscheune und Stallungen möglich und z.T. bereits nachgewiesen (z. B. Heckenbraunelle, Buchfink, Amsel).</td> </tr> <tr> <td>Bachstelze*</td> <td>JA</td> <td>In 2017 nicht nachgewiesen. Brütet jedoch an verschiedenen Strukturen (Holzstapel, Landmaschinen, Steinhaufen) auch in Siedlungsbereichen. Brutvorkommen somit nicht auszuschließen.</td> </tr> <tr> <td>Feldlerche</td> <td>NEIN</td> <td>Typische Art der freien Feldflur. Meidet Vertikalstrukturen.</td> </tr> <tr> <td>Kiebitz</td> <td>NEIN</td> <td>Typische Art der freien Feldflur. Meidet Vertikalstrukturen.</td> </tr> <tr> <td>Rebhuhn</td> <td>JA</td> <td>Nachweis im nahen Umfeld liegt vor</td> </tr> <tr> <td>Bienenfresser</td> <td>NEIN</td> <td>Extrem seltener Brutvogel in NRW. Hier nur am Tagebau. Keine geeigneten Habitate im Geltungsbereich und der näheren Umgebung vorhanden.</td> </tr> <tr> <td>Bluthänfling*</td> <td>NEIN</td> <td>älteren Gehölze fehlen im Geltungsbereich.</td> </tr> <tr> <td>Feldsperling</td> <td>JA</td> <td>In 2017 nicht nachgewiesen. Brutvorkommen jedoch meist an strukturreichen Dorfrändern, in alten Obstwiesen, Höfen etc. Daher extrem hohe Eignung.</td> </tr> <tr> <td>Fitis*</td> <td>JA</td> <td>In 2017 nicht nachgewiesen. Art brütet jedoch in verschiedenen Gehölzbeständen. Brutvorkommen in den Gehölzen nicht auszuschließen.</td> </tr> <tr> <td>Gelbspötter*</td> <td>JA</td> <td>In 2017 nicht nachgewiesen. Art brütet jedoch in verschiedenen Gehölzbeständen. Brutvorkommen in den Gehölzen nicht auszuschließen.</td> </tr> <tr> <td>Klappergrasmücke*</td> <td>JA</td> <td>In 2017 nicht nachgewiesen. Art brütet jedoch in verschiedenen Gehölzbeständen. Brutvorkommen in den Gehölzen nicht auszuschließen.</td> </tr> <tr> <td>Mäusebussard</td> <td>NEIN</td> <td>Keine geeigneten Horstbäume im Geltungsbereich</td> </tr> <tr> <td>Mehlschwalbe</td> <td>JA</td> <td>Nachweis im Umfeld (Capitelshof) – Vorkommen an Feldscheune nicht ausgeschlossen.</td> </tr> <tr> <td>Rauchschwalbe</td> <td>JA</td> <td>Wirkpfade entstehen durch geplanten Abriss von Gebäuden</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Fortsetzung s. Folgeseite</td> </tr> </tbody> </table>	Art	Wirkpfade möglich oder bereits nachgewiesen?	Begründung	Säugetiere			Fledermäuse	JA	Im Geltungsbereich mit Transferflug nachgewiesen – Quartiere in den Gebäuden nicht auszuschließen.	Vögel			*Allerweltsvogelarten*	JA	Brutvorkommen in den Gehölzen um die Feldscheune und Stallungen möglich und z.T. bereits nachgewiesen (z. B. Heckenbraunelle, Buchfink, Amsel).	Bachstelze*	JA	In 2017 nicht nachgewiesen. Brütet jedoch an verschiedenen Strukturen (Holzstapel, Landmaschinen, Steinhaufen) auch in Siedlungsbereichen. Brutvorkommen somit nicht auszuschließen.	Feldlerche	NEIN	Typische Art der freien Feldflur. Meidet Vertikalstrukturen.	Kiebitz	NEIN	Typische Art der freien Feldflur. Meidet Vertikalstrukturen.	Rebhuhn	JA	Nachweis im nahen Umfeld liegt vor	Bienenfresser	NEIN	Extrem seltener Brutvogel in NRW. Hier nur am Tagebau. Keine geeigneten Habitate im Geltungsbereich und der näheren Umgebung vorhanden.	Bluthänfling*	NEIN	älteren Gehölze fehlen im Geltungsbereich.	Feldsperling	JA	In 2017 nicht nachgewiesen. Brutvorkommen jedoch meist an strukturreichen Dorfrändern, in alten Obstwiesen, Höfen etc. Daher extrem hohe Eignung.	Fitis*	JA	In 2017 nicht nachgewiesen. Art brütet jedoch in verschiedenen Gehölzbeständen. Brutvorkommen in den Gehölzen nicht auszuschließen.	Gelbspötter*	JA	In 2017 nicht nachgewiesen. Art brütet jedoch in verschiedenen Gehölzbeständen. Brutvorkommen in den Gehölzen nicht auszuschließen.	Klappergrasmücke*	JA	In 2017 nicht nachgewiesen. Art brütet jedoch in verschiedenen Gehölzbeständen. Brutvorkommen in den Gehölzen nicht auszuschließen.	Mäusebussard	NEIN	Keine geeigneten Horstbäume im Geltungsbereich	Mehlschwalbe	JA	Nachweis im Umfeld (Capitelshof) – Vorkommen an Feldscheune nicht ausgeschlossen.	Rauchschwalbe	JA	Wirkpfade entstehen durch geplanten Abriss von Gebäuden			Fortsetzung s. Folgeseite		
Art	Wirkpfade möglich oder bereits nachgewiesen?	Begründung																																																									
Säugetiere																																																											
Fledermäuse	JA	Im Geltungsbereich mit Transferflug nachgewiesen – Quartiere in den Gebäuden nicht auszuschließen.																																																									
Vögel																																																											
Allerweltsvogelarten	JA	Brutvorkommen in den Gehölzen um die Feldscheune und Stallungen möglich und z.T. bereits nachgewiesen (z. B. Heckenbraunelle, Buchfink, Amsel).																																																									
Bachstelze*	JA	In 2017 nicht nachgewiesen. Brütet jedoch an verschiedenen Strukturen (Holzstapel, Landmaschinen, Steinhaufen) auch in Siedlungsbereichen. Brutvorkommen somit nicht auszuschließen.																																																									
Feldlerche	NEIN	Typische Art der freien Feldflur. Meidet Vertikalstrukturen.																																																									
Kiebitz	NEIN	Typische Art der freien Feldflur. Meidet Vertikalstrukturen.																																																									
Rebhuhn	JA	Nachweis im nahen Umfeld liegt vor																																																									
Bienenfresser	NEIN	Extrem seltener Brutvogel in NRW. Hier nur am Tagebau. Keine geeigneten Habitate im Geltungsbereich und der näheren Umgebung vorhanden.																																																									
Bluthänfling*	NEIN	älteren Gehölze fehlen im Geltungsbereich.																																																									
Feldsperling	JA	In 2017 nicht nachgewiesen. Brutvorkommen jedoch meist an strukturreichen Dorfrändern, in alten Obstwiesen, Höfen etc. Daher extrem hohe Eignung.																																																									
Fitis*	JA	In 2017 nicht nachgewiesen. Art brütet jedoch in verschiedenen Gehölzbeständen. Brutvorkommen in den Gehölzen nicht auszuschließen.																																																									
Gelbspötter*	JA	In 2017 nicht nachgewiesen. Art brütet jedoch in verschiedenen Gehölzbeständen. Brutvorkommen in den Gehölzen nicht auszuschließen.																																																									
Klappergrasmücke*	JA	In 2017 nicht nachgewiesen. Art brütet jedoch in verschiedenen Gehölzbeständen. Brutvorkommen in den Gehölzen nicht auszuschließen.																																																									
Mäusebussard	NEIN	Keine geeigneten Horstbäume im Geltungsbereich																																																									
Mehlschwalbe	JA	Nachweis im Umfeld (Capitelshof) – Vorkommen an Feldscheune nicht ausgeschlossen.																																																									
Rauchschwalbe	JA	Wirkpfade entstehen durch geplanten Abriss von Gebäuden																																																									
		Fortsetzung s. Folgeseite																																																									

Bebauungsplan Nr. 35 Gemeinde Titz – Ortslage Operthen
Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschluss
----------------	--------------------	-----------

Bebauungsplan Operthen Nr. 35, Gemeinde Titz
 Artenschutzrechtliche Prüfung

Art	Wirkpfade möglich oder bereits nachgewiesen?	Begründung
Schwarzkehlchen	NEIN	Art halboffener Bereich mit Brachen, Extensivwiesen, einzelnen Büschen. Keine geeigneten Habitate im Geltungsbereich und der näheren Umgebung vorhanden.
Star*	NEIN	Brütet in Baumhöhlen. Keine geeigneten Habitate im Geltungsbereich und der näheren Umgebung vorhanden.
Steinkauz	JA!	Artnachweis liegt vor! Revier umfasst Nahrungshabitate. Bei Bebauung liegt ein existentieller Verlust vor. OHNE CEF Maßnahmen ist eine Beeinträchtigung der Lokalpopulation nicht auszuschließen.
Steinschmätzer	NEIN	Extrem seltener Brutvogel in NRW. Hier nur am Tagebau. Keine geeigneten Habitate im Geltungsbereich und der näheren Umgebung vorhanden.
Teichrohrsänger	NEIN	Art der Röhrichte. Keine geeigneten Habitate im Geltungsbereich und der näheren Umgebung vorhanden.
Wiesenpieper	NEIN	Art der weiträumigen Extensivwiesen (Moore, Heiden u. a.). Keine geeigneten Habitate im Geltungsbereich und der näheren Umgebung vorhanden.

Bebauungsplan Nr. 35 Gemeinde Titz – Ortslage Opherthen
Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschluss
<p>des Bebauungsplans Opherthen Nr. 35 "Irmundusweg" Titz – Opherthen von D. Liebert, Büro für Freiraumplanung vom 06.04.2018 aufmerksam.</p> <p>Am Tag zuvor war im Amtsblatt der Gemeinde Titz als Bekanntmachung die "Aufstellung Bebauungsplan Titz Nr. 35, Ortslage Opherthen, gelegen im Bereich Irmundusweg, Urbanstraße und Eintrachtstraße" erschienen.</p> <p>Hier und jetzt möchte ich nicht darauf eingehen (andere Formen der Kommunikation versprechen da mehr Resonanz), daß besagte Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I genau das bestätigt, was Gegner dieses Bebauungsplans schon immer wußten, was aber die Interessen des Ex-Dorfhäuptlings und seiner Amigos zu keinem Zeitpunkt auch nur im geringsten tangierte: daß nämlich im Fall einer Realisierung des Bebauungsplans das Habitat von Schleiereule, Steinkauz, Turmfalke, Rebhuhn, Fledermaus, Mehl- und Rauchschnalbe sowie einer großen Vielfalt an sonstigen Vögeln wie etwa Bachstelze, Feldsperling, Kiebitz, um nur einige zu nennen, daß also dieses letzte Habitat in Opherthen vernichtet, all diese bedrohten Tiere ausgerottet würden.</p> <p>Ein Skandal par excellence !</p> <p>Dazu nur noch dies:</p> <p>Am 26. Juni dieses Jahres rief mich eine Dame des Energieversorgers innogy an, um mir mitzuteilen, was man ihr an selbigem Tag seitens des Rathauses im Hinblick auf die befürchtete Ausrottung bedrohter Tierarten als Folge der geplanten Baumaßnahmen in Opherthen erklärt hatte. Nämlich, daß NICHTS ENTSCHEIDEN sei und man einen neutralen Gutachter beauftragt habe, ein artenschutzrechtliches Gutachten zu erstellen. Dieses läge noch nicht vor! Können Sie, sehr geehrter Herr Bürgermeister Frantzen, bestätigen, daß am 26. Juni die Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I vom 6. April der Gemeindeverwaltung noch nicht vorlag?</p> <p>Die Höflichkeit gebietet es, daß ich die Saubere-Energie-Sparte der RWE, innogy, entsprechend informiere.</p> <p>Als ich im Amtsblatt vom 24. Juni von einem Klimaschutzpreis der Gemeinde Titz zusammen mit innogy las, bei dem es auch um - Achtung, Achtung! - "Umweltaktionen" gehen soll, als Folge derer "beispielsweise heimische Tiere durch das Anlegen von Grünzonen, Biotopen oder Refugien profitieren", war ich mir als Zeuge der in Opherthen geplanten Vernichtung gefährdeter Tierarten nicht sicher, ob ich verarscht werden sollte, oder ob hier nur in höflichen Worten darüber berichtet wurde, daß Teile der Titzer Gemeindeverwaltung bereits in einer Art Parallelwelt leben.</p> <p>Kommen wir nun zum Protagonisten des Skandals im Skandal, wobei sich das Synonym "Vorkämpfer" für Protagonist hier als tatsächlich passender erweist als das Synonym "zentrale Figur":</p> <p>■■■■■ (■■ Jahre) ist nicht "nur" ein Mann, der sein ganzes Leben lang hart gearbeitet hat, er ist</p>	<p>eine Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe II (ASP II) durchgeführt. Diese ermittelt eine Bedeutung des (nunmehr räumlich angepassten) Plangebietes als essentielles Nahrungshabitat für den Steinkauz. Bei Durchführung der im Bebauungsplan sowie dem zugehörigen Umweltbericht genannten Maßnahmen ist eine Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu besorgen. Die Planung ist somit mit den gesetzlichen Vorgaben des Artenschutzrechts vereinbar.</p> <p>Die Planung wurde aufgrund der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB modifiziert. Es wurde eine Zweiteilung des Plangebietes vorgenommen, zunächst soll lediglich der Planbereich südlich des Irmundusweges entwickelt werden. Eine Inanspruchnahme der angesprochenen Lagerhalle ist daher mit der Planung nicht mehr verbunden.</p>	

Bebauungsplan Nr. 35 Gemeinde Titz – Ortslage Operthen
Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschluss
<p>auch - und zwar in des Wortes ureigener Bedeutung! – ein Vorkämpfer. Ein Vorkämpfer für den Artenschutz!</p> <p>Schon seit Kindheitstagen (!) ermöglicht er großen Schwalbenpopulationen, sich unter idealen Bedingungen auf seinem Hof, auf seinem Land (wieder in des Wortes ureigener Bedeutung) einzunisten.</p> <p>Beispielsweise wässert er noch immer Jahr für Jahr Lehm, um "seinen Schwalben" den Nestbau so leicht wie möglich zu machen. Für seine Bemühungen um den Artenschutz ist [REDACTED] wiederholt ausgezeichnet worden!</p> <p>Wie geht nun Ihre Gemeindeverwaltung mit diesem großartigen Mann um, sehr geehrter Herfr Bürgermeister Frantzen?</p> <p>Schauen wir uns Seite 6 der Artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe I an:</p> <p>1.1 Fotodokumentation</p> <p>Darunter das erste Foto von oben, welches die Lagerhalle (nicht Feldscheune!) von [REDACTED] zeigt. Über der Lagerhalle ein aufgezeichneter dicker roter Pfeil.</p> <p>Rechts daneben ein Text, den Sie, sehr geehrter Herr Bürgermeister Frantzen, sich bitte auf der Zunge zergehen lassen:</p> <p>"Bild oben: Blick aus südlicher Richtung auf den Geltungsbereich – mit offener Feldscheune (gepl. Abbruch - roter Pfeil) im Hintergrund"</p> <p>(gepl. Abbruch - roter Pfeil) !</p> <p>GEPL. ABBRUCH - ROTER PFEIL!!!</p> <p>GEPL. ABBRUCH - ROTER PFEIL!!!</p> <p>GEPL. ABBRUCH - ROTER PFEIL!!!</p> <p>WAS SOLL DAS HIER ???</p> <p>Ohne [REDACTED] - nicht nur Betroffener, sondern Opfer der Gemeindeverwaltung Titz ! - auch nur ein einziges Mal zu kontaktieren, ihn über ihre Pläne zu informieren, plant die Gemeindeverwaltung Titz, seine Lagerhalle, seinen rechtmäßigen Besitz, auf seinem Land, auch dies sein rechtmäßiger Besitz, abzubrechen !!!</p> <p>WO SIND WIR HIER???</p> <p>Lassen Sie mich, sehr geehrter Herr Bürgermeister Frantzen, doch bitte wissen, welcher Ihrer Mitarbeiter in der Gemeindeverwaltung dafür verantwortlich ist, wer hier etwas verbochen hat, das man, stellt man das hohe Alter des Opfers in Rechnung, mit aller Berechtigung nur als TERROR gegen einen ehrenwer-</p>		

Bebauungsplan Nr. 35 Gemeinde Titz – Ortslage Operthen
Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschluss
<p>ten Menschen und seine Familie bezeichnen MUSS!</p> <p>Wer ist für diese Verkommenheit verantwortlich?</p> <p>Eine Verkommenheit, die geeignet ist, auch jenseits der Gemeindegrenzen von Titz mehr als nur Kopfschütteln hervorzurufen!</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Lange her,</p> <p>Für sie standen die Buchstaben C D U auch für Werte wie Anstand, Bewahrung der Schöpfung Gottes sowie Schutz des Eigentums.</p> <p>Davon will offensichtlich eine Gemeindeverwaltung, angetrieben vom immer noch nachwirkenden CDU-Ex-Dorfhauptling von Opherten nichts mehr wissen!</p> <p>Anstand?</p> <p>"Wat soll dat? Lass uns den [REDACTED] schikanieren und terrorisieren!"</p> <p>Bewahrung der Schöpfung Gottes?</p> <p>"Kokolores! Lass uns die Viecher abmurksen! Die stören nur, wenn et um dat Bauland jeh!"</p> <p>Schutz des Eigentums?</p> <p>"Sischer dat! Aber nur, wenn et unser Eigentum is!"</p> <p>Selbstverständlich ist die hier zutage tretende Verkommenheit nicht die erste gegen [REDACTED] gerichtete.</p> <p>Seit Jahrzehnten muß er sich gegen Schmutz dieser Art wehren.</p> <p>Der Grund? Den vermag ich nicht prägnanter zu benennen als Albert Einstein:</p> <p>"Nichts in der Welt wird so gefürchtet wie der Einfluß von Männern, die geistig unabhängig sind !"</p> <p>Geistig unabhängig und als [REDACTED] von echtem Schrot und Korn ganz gewiss niemand, der einem großenwahn sinnigen Sparkassenangestellten in den Arsch kriecht.</p> <p>Es hat also mit Würde zu tun. Würde, die würdelosen Typen schlicht Angst bereitet.</p> <p>Besser hat es da in Opherten der folgsame Dorftrottel, [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>		

Bebauungsplan Nr. 35 Gemeinde Titz – Ortslage Opherthen
Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschluss
<p>Macht nichts!</p> <p>Er ist rechtzeitig in den richtigen Arsch gekrochen und darf darauf hoffen, auf den Kadavern der in Opherthen ausgerotteten bedrohten Tierarten das heißbegehrte Bauland zu erhalten!</p> <p>Zwar bin ich mit [REDACTED] weder verwandt noch verschwägert, dennoch darf ich Ihnen, sehr geehrter Herr Bürgermeister Frantzen, folgendes versichern:</p> <p>[REDACTED] Lagerhalle wird N I C H T abgebrochen!</p> <p>Sie fällt weder einem Verwaltungsangestellten zum Opfer, der, wenn überhaupt, von Anstand höchstens mal was in einem mobilen rumänischen Puff gehört hat, noch besagtem größtenwahnsinnigen Ex-Dorfhäuptling!</p> <p>Und darauf können wir beide, wie man so schön sagt, einen lassen.</p> <p>Falls Sie, wovon ich überzeugt bin, den Verantwortlichen für den Terror gegen [REDACTED] und seine Familie angemessen bestrafen wollen, erlaube ich mir einen kleinen Ratschlag:</p> <p>Lassen Sie ihn schon jetzt an den Antworten feilen, die benötigt werden, wenn Bürger und Presse zu fragen beginnen, warum die Gemeinde Titz nicht unerhebliche Beträge an Steuergeldern in den Sand setzen, um illusorische Baupläne zu erstellen.</p> <p>Illusorisch, und das wissen wir beide als Häuslebesitzer, ist ein Bauplan dann, wenn der Planer von einer Topographie des zu bebauenden Gebiets ausgeht, die es zwar in seiner Phantasie geben mag, die der Wirklichkeit aber keinesfalls entspricht.</p> <p>Bebauungsplan Opherthen Nr. 35, dieses ekelhafte Gekritzel ohne die hofnahen Wiesen von [REDACTED], ohne seine Lagerhalle und, vor allem, ohne die hier lebenden bedrohten Tierarten ist Science-fiction, oder, wie wir rotwangigen Dorfbewohner sagen, ein Stück bedrohliches utopisches Nichts!</p>		
<p>8 Einwender 8 mit E-Mail vom 20.08.2018</p>		
<p>Die Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I zu obigem Bebauungsplan listet explizit all jene bedrohten Tierarten auf, welche im Fall einer Realisierung schlicht und einfach AUSGEROTTET würden. Das mag den Planern und Profiteuren dieses Bebauungsplans zwar am Allerwertesten vorbeigehen. MIR JEDOCH NICHT !</p> <p>Zumal erst vor Tagen auf der Esche [REDACTED] drei Junge des hier im letzten Habitat Opherthens lebenden Steinkauzes beringt werden konnten.</p> <p>Bebauungsplan Titz Nr. 35 ist ein Schlachtplan für bedrohte Tierarten.</p>	<p>Es bestehen Bedenken gegen die Planung.</p> <p>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden Artenschutzrechtliche Prüfungen der Stufen I und II durchgeführt. Diese belegten, dass Verbotstatbestände im Sinne des Artenschutzes bei Durchführung geeigneter Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nicht</p>	<p>Der Rat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.</p>

Bebauungsplan Nr. 35 Gemeinde Titz – Ortslage Operthen
Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschluss
<p>Ich lehne ihn ab.</p>	<p>ausgelöst werden. Die hierzu erforderlichen CEF-Maßnahmen werden im Umweltbericht, der Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist, formuliert und im Bebauungsplan festgesetzt.</p>	
<p>9 Einwender 9 mit E-Mail vom 20.08.2018</p>		
<p>wie letzte Woche telefonisch besprochen, möchte ich hiermit eine Stellungnahme zum Bebauungsplan Titz Nr. 35 – Ortslage Opherten – gelegen im Bereich Irmundusweg, Urbanstraße und Eintrachtstraße abgeben.</p> <p>Wie Sie meiner beigefügten e-Mail an Herrn Muckel vom 18. Mai dieses Jahres entnehmen können, habe ich bereits damals auf verschiedene Verbesserungsmöglichkeiten in o.g. B-Plan hingewiesen. Da ich jedoch nicht sicher bin, ob Sie meine Hinweise hausintern erhalten haben, führe ich diese nachfolgend noch einmal auf, und möchte sie zudem konkretisieren bzw. ergänzen.</p> <p>(1) Baufenster östlich der Urbanstraße</p> <p>Das Baufenster hat hier eine Tiefe von nur 14,00 m. Den östlich der Urbanstraße gelegenen Grundstücken, die vom B-Plan Titz Nr. 30 erfasst sind, wurde mit der 1. Änderung eine Baufenstertiefe von 22,00 m zugestanden. Wenngleich die Grundstücke im neuen B-Plan eine geringere Gesamttiefe aufweisen, so sollte das Baufenster hier im Rahmen größtmöglicher Gleichbehandlung so weit wie möglich angeglichen werden, zumal diese Grundstücke deutlich über dem Niveau der Urbanstraße liegen, und somit geneigte Garagenzufahrten mit entsprechend zu berücksichtigenden, maximalen Neigungswinkeln und daraus resultierenden Zufahrtslängen nötig werden.</p> <p>(2) Baufenster nördlich der neuen Verbindungsstraße zwischen Eintrachtstraße und Irmundusweg und Baufenster nördlich des Irmunduswegs</p> <p>Diese beiden Baufenster haben ebenfalls eine Tiefe von jeweils nur 14,00 m, obwohl dem Baufenster nördlich der inzwischen bestehenden Eintrachtstraße bei nahezu identischen Grundvoraussetzungen, wie z.B. Himmelsrichtung, schon bei Aufstellung des B-Plans Titz Nr. 30 eine Tiefe von 22,00 m zugewiesen wurde. Da eine solch drastische Einschränkung/Ungleichbehandlung sachlich nicht zu erklären ist, sollte auch hier im Rahmen der Gleichbehandlung die Baufenstertiefe auf 22,00 m angeglichen werden.</p> <p>(3) Baufenster östlich der neuen Verbindungsstraße</p> <p>Das Baufenster hat hier wiederum eine Tiefe von nur 14,00 m. Den östlich des jetzigen Stichbereichs der Eintrachtstraße gelegenen Grundstücken (213 und 214), die vom B-Plan Titz Nr. 30 erfasst sind, wurde schon bei dessen Aufstellung eine Tiefe von 15,00 m zugewiesen. Eine solche Ungleichbehandlung di-</p>	<p>Es werden Bedenken gegen die Planung geäußert.</p> <p>Zu (1), (2), (3) und (4)</p> <p>Die Planung wurde aufgrund der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB modifiziert. Es wurde eine Zweiteilung des Plangebietes vorgenommen, zunächst soll lediglich der Planbereich südlich des Irmundusweges entwickelt werden. Die Hinweise zu den angesprochenen Baufenstern sind somit für das hiesige Bauleitplanverfahren nicht von Relevanz.</p> <p>Zu (5)</p> <p>Die festgesetzten Baufenster erlauben eine flexible Positionierung der Baukörper unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten. Der Regelabstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche stellt einen Mindestabstand dar, der jedoch auch überschritten werden kann.</p> <p>Zu (6)</p> <p>Durch die Festsetzung einer maximal</p>	<p>Der Rat folgt einstimmig der Stellungnahme.</p>

Bebauungsplan Nr. 35 Gemeinde Titz – Ortslage Operthen
Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschluss
<p>rekt benachbarter Grundstücke ist sachlich nicht zu erklären. Daher sollte die Baufenstertiefe für diesen Bereich im Rahmen der Gleichbehandlung auf 15,00 m angeglichen werden.</p> <p>(4) Baufenster nördlich des Irmunduswegs</p> <p>Der Verlauf der nordöstlichen Baufenstergrenze sollte, so wie dies beim Baufenster südlich des Irmunduswegs bereits vorgesehen ist, dem Verlauf der Geltungsgrenze des B-Plans angepasst werden. Hiermit würde man eine verbesserte Bebaubarkeit für eines der größten Grundstücke im B-Plan-Bereich erreichen.</p> <p>(5) Baufenster südlich des Irmunduswegs</p> <p>Hier sollte die hintere Baufenstergrenze leicht verschoben werden und an den südwestlich gelegenen Gebäudebestand angepasst werden, um eine ähnliche Positionierung der Baukörper zu ermöglichen.</p> <p>(6) Eingeschossigkeit</p> <p>Die Festsetzung einer reinen Eingeschossigkeit, und damit einhergehend die Begrenzung der Firsthöhen auf 7,50 m, lässt sich im Gegensatz zu den Darstellungen in der Begründung zum B-Plan aus dem gewachsenen Ortsbild nicht ableiten, und gewährleistet dadurch auch nicht das Erreichen ortsüblicher Kubaturen. Zum einen sind hier nämlich mehr als 50 % der Wohnhäuser zweigeschossig - lässt man die aufgrund der gleichlautenden Festsetzung im B-Plan Titz Nr. 30 eingeschossigen Gebäude außer Acht, sind dies sogar etwa 60 % aller Gebäude im gewachsenen Ortsbereich - zum anderen sind darüber hinaus noch zahlreiche landwirtschaftliche Gebäude (Scheunen und Stallungen) von großer Höhe ortstypisch. Daher sollte eine maximal zweigeschossige Bauweise festgelegt werden, was in der Realisierung des Baugebietes zu einer natürlichen Durchmischung ein- und zweigeschossiger Gebäude führen würde, wie sie auch im über viele Jahrzehnte gewachsenen Ortsteil zu finden ist.</p> <p>(7) Dachform</p> <p>Auch die Beschränkung auf die Dachform „Satteldach“ mit einer Dachneigung von 30°-45° lässt sich aus dem gewachsenen Ortsbild nicht ableiten. So überwiegt diese Dachform zwar, jedoch ist der Ort deutlich durchsetzt von mannigfaltigen Dachformen wie Walm-, Krüppel-Walm-, Pult- und Flachdächern mit verschiedensten Dachneigungen. Erst diese über Jahrzehnte gewachsene Mischung, die sich u.a. im Bereich des zentralen Dorfplatzes deutlich ablesen lässt, erzeugt das „typische“ Ortsbild. Von einer Festlegung der Dachform und -neigung sollte daher gänzlich abgesehen werden, was in der Realisierung des Baugebietes zu einer natürlichen Durchmischung der Dachformen führen würde, wie sie auch im über viele Jahrzehnte gewachsenen Ortsteil zu finden ist.</p> <p>(8) Fassadenmaterial</p> <p>Opherten ist deutlich geprägt von Fassaden, die aus roten/rötlichen Klinkern erstellt wurden. Diese sind bei etwa 75 % aller Gebäude des Ortes verbaut worden. Über eine dahingehende Festsetzung im B-Plan</p>	<p>zulässigen Geschossigkeit in Höhe von einem Vollgeschoss in Kombination mit der gewählten Höhenfestsetzung ist die Ausbildung von Gebäuden mit einem Vollgeschoss sowie einem darüber liegenden Geschoss, das nicht als Vollgeschoss einzustufen ist (Staffelgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss etc.) möglich. Eine Variation der Gebäudehöhen und somit des Ortsbildes ist daher möglich. Darüber hinaus bildet das Bebauungsplangebiet einen Abschluss der Ortslage hin zur freien Landschaft, weshalb eine geringere Höhenentwicklung gegenüber dem heutigen Ortsrand einen verträglicheren Übergang zum Freiraum sichert.</p> <p>Zu (7)</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Als zulässige Dachform werden im Bebauungsplan „geneigte Dächer“ festgesetzt, der zulässige Neigungswinkel wird auf 25 – 45° abgepasst, um einen größeren Gestaltungsspielraum zu ermöglichen.</p> <p>Zu (8)</p> <p>Die Gemeinde verzichtet bewusst auf allzu restriktive gestalterische Festsetzungen, um den zukünftigen Grundstückseigentümern einen gewissen Freiraum bei der Gestaltung zu gewähren. Die Ausgestaltung der Fassaden in verklinkerter Form ist aufgrund der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen gleichwohl möglich.</p>	

Bebauungsplan Nr. 35 Gemeinde Titz – Ortslage Operthen
Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschluss
<p>Titz Nr. 35 könnte nachgedacht werden, da so dem prägendsten Bestandteil im gewachsenen Ortsbild Rechnung getragen würde.</p> <p>Neben einigen, aus Gründen der Gleichbehandlung und zur Vermeidung rechtlicher Angreifbarkeit, notwendigen Anpassungen des B-Plans Titz Nr. 35 an den direkt angrenzenden B-Plan Titz Nr. 30 (hier sei abschließend insbesondere auch noch einmal auf die Inhalte der 3. und 4. Änderung zum B-Plan Titz Nr. 30 hingewiesen) ist deutlich festzustellen, dass die vorgesehenen Festsetzungen zur Geschossigkeit, Dachform und –neigung bzw. fehlende Festsetzungen zum Fassadenmaterial dem gewachsenen Ort mit seinen charakteristischen Strukturen nicht gerecht werden. Diese bergen ganz im Gegenteil deutlich die Gefahr, dass dem alten, gewachsenen Ort Opherten ein einheitliches und anonymisiertes EFH-Neubaugelände angeheftet wird! Beispiele hierfür fallen in jedem sicherlich schnell und zuhauf ein.</p> <p>Ich bitte um Berücksichtigung der vorgenannten Punkte und Einarbeitung in den Bebauungsplan Titz Nr. 35.</p>		
<p>9.1 Bezugsschreiben vom 18.05.2018</p>		
<p>sofern die Errichtung eines Hauses am Irmundusweg für uns unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verfahrensdauer (inklusive der Wirksamkeit der festzulegenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen) und der bauleitplanerischen Festsetzungen eine attraktive Option bleibt, ist eine teilweise oder vollständige Einbringung der von mir im Rahmen des Abrundungsverfahrens angebotenen Optimierungsflächen, die zum Ausgleich unseres baulichen Eingriffs notwendig würden, weiterhin vorstellbar.</p> <p>Damit ein Neubau für uns aus zeitlicher Sicht interessant bleibt, muss jedoch bereits jetzt klar sein, dass der Maßstab für die festzulegenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen die Einschätzungen des LANUV sein muss. Das LANUV sah, wie Ihnen bekannt ist, zielführende, ausreichende und bereits im Folgejahr der Umsetzung wirksame und auf den familieneigenen Flächen darstellbare Maßnahmen, woran sich die Festlegungen im B-Plan-Verfahren sehr deutlich orientieren sollten.</p> <p>Sollten die von mir angebotenen Optimierungsflächen über den Ausgleich einer eigenen Baumaßnahme hinaus dem Verfahren dienlich sein, so kann dies im Weiteren gerne erörtert werden.</p> <p>Wie in unserem Telefonat angesprochen, sehe ich nach erster Durchsicht der B-Plan-Unterlagen verschiedene Verbesserungsmöglichkeiten.</p> <p>Daher möchte ich bereits jetzt, auch wenn die Offenlage noch nicht erfolgt ist, auf folgende Punkte hinweisen:</p> <p>- Unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung sollten zunächst die bauleitplanerischen Erleichterungen, die über verschiedene Änderungen des Bebauungsplans Nr. 30 erreicht wurden, in das aktuelle Verfahren übernommen werden.</p>	<p>Die im Bebauungsplan festgesetzten CEF-Maßnahmen für den Steinkauz sind aufgrund des aktuellen Standes der Wissenschaft und gängigen Literatur sowie in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde entwickelt worden.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 35-A ist grundsätzlich unabhängig von bisherigen Bauleitplanverfahren der Gemeinde zu betrachten. Die getroffenen Festsetzungen sind geeignet, die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde sicherzustellen.</p> <p>Hinsichtlich der Einwände zur Geschossigkeit und Dachform wird auf den Abwägungsvorschlag zur förmlichen Stellungnahme des Einwenders unter Punkt 9 verwiesen.</p>	

Bebauungsplan Nr. 35 Gemeinde Titz – Ortslage Operthen
Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschluss
<p>- Eine reine Eingeschossigkeit, und damit einhergehend die Begrenzung der Firsthöhen auf 7,50 m, lässt sich aus dem gewachsenen Ortsbild nicht ableiten, und gewährleistet dadurch auch nicht das Erreichen ortsüblicher Kubaturen. Zum einen sind hier mehr als 50 % der Wohnhäuser zweigeschossig, zum anderen sind darüber hinaus noch zahlreiche landwirtschaftliche Gebäude von großer Höhe ortstypisch.</p> <p>- Auch die Beschränkung auf die Dachform „Satteldach“ mit einer Dachneigung von 30°-45° lässt sich aus dem gewachsenen Ortsbild nicht ableiten. So überwiegt diese Dachform zwar, jedoch ist der Ort deutlich durchsetzt von mannigfaltigen Dachformen wie Walm-, Krüppel-Walm-, Pult- und Flachdächern mit verschiedensten Dachneigungen. Erst diese über Jahrzehnte gewachsene Mischung, die sich u.a. im Bereich des zentralen Dorfplatzes deutlich ablesen lässt, erzeugt das „typische“ Ortsbild.</p> <p>Die vorgesehenen Festsetzungen können dem gewachsenen Ort mit seinen charakteristischen Strukturen nicht gerecht werden und bergen deutlich die Gefahr, dass diesem ein einheitliches und anonymisiertes EFH-Neubaugebiet angeheftet wird.</p> <p>Möglicherweise sind Sie ja an den Pfingsttagen zu Gast bei unserer jährlichen Kirmes, und schauen sich Opherten noch einmal unter den von mir dargestellten Aspekten an.</p>		
<p>10 Einwender 10 mit Stellungnahme mit unbekanntem Datum</p>		
<p>hiermit teilen wir unsere Stellungnahme für den Bebauungsplan „Titz Nr. 35, Ortslage Opherten“.</p> <p>1. Signifikante Sichteinschränkung in Süd-Ost Richtung</p> <p>durch die zahlreichen Häuser, oberirdischen Garagen und Carports wird die geplante Bebauung zu massiv und dicht. Wie Sie sich vorstellen können ist diese Sichteinschränkung eine signifikante Beeinträchtigung in unserer Lebensqualität, womit wir bei dem Erwerb des Grundstücks nicht gerechnet haben. Eines der wichtigsten Gründe um unser Grundstück zu erwerben, war die freie Aussicht auf die umliegende Natur, Dörfer und des Agrarraums.</p> <p>2. Verlust des dörflichen Charakters</p> <p>ein weiterer wichtiger Grund um unser Grundstück zu erwerben war der Inhalt im Bebauungsplan Nr. 30 für den Erhalt des dörflichen Charakters des Ortes. Mit dem Bebauungsplan Nr. 35 wird dieser Inhalt nicht eingehalten, durch das Entstehen von 28 neuen Wohneinheiten und dementsprechend oberirdischen Garagen und Carports. Hiermit entsteht der Charakter eines Neubaugebietes. Weitere Gründe für diese Stellungnahme ist, dass die Zahl der Einwohner relativ signifikant (~25%) wächst, von ~340 auf ~425 Einwohner (28 Häuser * ~3 Einwohner pro Haus). Mit einem 25% Zuwachs von der Anzahl der Einwohner, geht der Aktuelle dörfliche Charakter verloren.</p> <p>3. Aktuelle Infrastruktur nicht ausreichend für zunehmenden Verkehr</p>	<p>Es werden Bedenken gegen die Planung geäußert.</p> <p>Zu 1.</p> <p>Es besteht kein Anspruch auf einen unverbaubaren Ausblick. Gem. § 1 Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sofern und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Vorliegend besteht das Planungserfordernis in einem Mangel an Wohnraum, die Gemeinde hat somit einen Bauleitplan aufzustellen, der diesem Mangel begegnet.</p> <p>Zu 2.</p> <p>Ein Anspruch auf den Erhalt eines „dörflichen Charakters“ ergibt sich aus</p>	<p>Der Rat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.</p>

Bebauungsplan Nr. 35 Gemeinde Titz – Ortslage Operthen
Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschluss
<p>mit einem ~25% Zuwachs von der Anzahl der Einwohner und der dementsprechenden extra Fahrzeuge ist die heutige Infrastruktur von- und nach Opherten nicht mehr ausreichend: - Zufahrt über Mündt-Urbanstraße: Qualität der Straßen Oberfläche und Breite der Straße ab L241 wird problematisch (mögliche Autoschäden und schwierige Durchfahrt wenn Gegenverkehr kommt). - Zufahrt über Titzerstraße: innerhalb Opherten ergibt die Titzerstraße eine schwierige Durchfahrt wenn man auf Gegenverkehr trifft. Die Haupt Zufahrtsstraßen Mündt-Urbanstraße und Titzerstraße sind nicht ausgerüstet um einen ~25% Zuwachs des Verkehr zu verarbeiten.</p> <p>4. Verschlechterung der Wohn- und Lebensqualität durch Zuwachs des Verkehr</p> <p>mit einem ~25% Zuwachs der Anzahl der Einwohner und der extra Fahrzeuge wird die Lärmbelästigung und Emission von Autos der Einwohner signifikant zunehmen. Ganz konkret für die Eintrachtstraße, weil diese Aktuell eine Sackgasse ist.</p> <p>5. Verlust von Privatsphäre durch hinten angrenzendes Grundstück</p> <p>ein weiterer wichtiger Grund um unser [REDACTED] Grundstück (Nr. [REDACTED]) zu erwerben, war die große Privatsphäre weil wir nur auf einer Seite ([REDACTED]) mit Nachbarn zu rechnen haben. Abhängig von der Platzierung und Größe/Höhe des hinter uns Angrenzenden Hauses wird unsere Privatsphäre und Wohnqualität signifikant negative Auswirkungen haben.</p> <p>Möglicherweise kann die Bebauung in zweiter Reihe in der Größe und Höhe beschränkt werden, so dass die Gestaltung dementsprechend z.b nur der Bau eines Bungalows ohne zweites Geschoss und die Richtung des Giebels vorausgesetzt wird.</p> <p>6. Eintrachtstraße wird länger als Baustraße benutzt</p> <p>mögliche Verzögerung um Teil 1 der Eintrachtstraße (Bebauungsplan Nr. 30) als richtige Wohnstraße fertig zu stellen z.b. Gehwege, Straßenschilder, Straßenbeleuchtung und Parkplätze.</p> <p>7. Beeinträchtigung der Lebensqualität in unserem Wohn- und Lebensumfeldes im Wohngebiet während der jahrelangen Bauphase für die 28 neuen Wohneinheiten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hohe Gefährdung auf der Straße für uns und unsere Kinder durch den massiven Baustellenverkehr. - Hohe Emissionen und Lärmbelästigungen durch Bautätigkeiten. - Permanent verschmutzte Straßen, Gehwege und Hauseingänge durch Baumaschinen und -material. <p>Eine mögliche Lösung könnte sein der Baustellenverkehr für diesen Bebauungsplan über den Gottesacker zu leiten.</p> <p>8. Wertminderung der Immobile</p> <p>der Bebauungsplan Titz Nr. 35 bringt anstatt einer Verbesserung, eine Verschlechterung in unsere Wohn-</p>	<p>den gesetzlichen Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechtes nicht. Ungeachtet dessen erfolgt durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes die Zulässigkeit von Nutzungen, die einem dörflichen Charakter nicht widersprechen. Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche tragen ebenso dazu bei, eine kleinteilige Bebauung zu gewährleisten, die sich in das nähere Umfeld einfügt.</p> <p>Es wurde eine Zweiteilung des Plangebietes vorgenommen, zunächst soll lediglich der Planbereich südlich des Irmundusweges entwickelt werden. Hier ist die Realisierung von 7 bis 14 Wohneinheiten möglich, sodass bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,08 Einwohnern, wie sie im Kreis Düren 2016 vorlag, insgesamt maximal von rund 30 neuen Einwohnern auszugehen ist (+ 8,8%). Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung definiert als Landgemeinden alle Gemeinden mit einer Einwohnerzahl von unter 5000 Einwohnern, ein Allgemeiner Siedlungsbereich wird im Regionalplan ab einer Einwohnerzahl von 2000 Einwohnern ausgewiesen. Mit einer prognostizierten Einwohnerzahl von ca. 370 Einwohnern würde Operthen beiden Vorgaben nicht genügen, sodass hier ein Verlust des dörflichen Charakters nicht abgeleitet werden kann.</p> <p>Zu 3. und 4.</p>	

Bebauungsplan Nr. 35 Gemeinde Titz – Ortslage Operthen
Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschluss
<p>und Lebensqualität (z.B. wie oben beschrieben). Daraus resultiert, dementsprechend eine Wertminderung unserer Immobile, die eine finanzielle Konsequenz in Zukunft für uns als Gemeinschaft junger Familien nach sich zieht. Um das geplante Wohngebiet anliegenden privaten Anwohner haben zudem massive Qualitätseinbußen hinsichtlich der Wohnqualität, der Grünflächen und des Verkehrs. Wir möchten Sie bitten, unsere oben aufgeführten Bedenken zu berücksichtigen.</p>	<p>Durch die Reduzierung des Plangebietes und den somit realisierbaren Wohneinheiten werden auch das zusätzliche Verkehrsaufkommen und somit die verkehrsbedingten Emissionen reduziert. Darüber hinaus wird das überplante Gebiet ausschließlich durch den Irmundusweg erschlossen, Beeinträchtigungen für die Eintrachtstraße und deren Anlieger sind daher nicht zu erwarten. Die Verkehrssituation auf den außerhalb des Plangebietes gelegenen Straßen ist nicht Gegenstand des hiesigen Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Zu 5.</p> <p>Die Einhaltung der bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen (vgl. § 6 BauO NRW) gewährleistet üblicherweise ein ausreichendes Maß an Privatsphäre.</p> <p>Zu 6.</p> <p>Durch die Modifizierung des Bebauungsplanes wird für die Realisierung der Bebauung auf den nun überplanten Flächen eine Nutzung der Eintrachtstraße als Baustraße nicht erforderlich sein. Die überplanten Grundstücke werden gänzlich durch den Irmundusweg erschlossen.</p> <p>Zu 7.</p> <p>Durch die Modifizierung der Planung wurde die Zahl der realisierbaren Wohneinheiten deutlich reduziert.</p>	

Bebauungsplan Nr. 35 Gemeinde Titz – Ortslage Operthen
Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschluss
	<p>Grundsätzlich zeichnen sich Baumaßnahmen durch ihren temporären Charakter aus, weshalb die mit ihnen verbundenen Beeinträchtigungen und Belästigungen i.d.R. nicht als erheblich einzustufen sind.</p> <p>Zu 8.</p> <p>Jede planerische Entscheidung kann sich positiv oder negativ auf den Wert von Immobilien auswirken. Dies ist immer auch Bestandteil der Abwägung. Dem stehen öffentliche Belange wie die Schaffung von (bezahlbarem) Wohnraum, die Wettbewerbsfähigkeit von Kommunen und private Belange wie Nutzungsabsichten (Eigentumsrechte) der Eigentümer landwirtschaftlicher Flächen entgegen. Die Kommune verfolgt das Ziel, den Ortsteil Operthen als Wohnstandort zu stärken und auf diese Weise Wohnraum bereitzustellen und gleichzeitig die Attraktivität der Gemeinde als Wohnstandort zu steigern.</p> <p>Schadhafte Immobilienwertveränderungen, die es gem. § 40 BauGB auszugleichen gilt, liegen nicht vor.</p>	