

Bestandteil der Innenbereichssatzung
Ortsteil Kreuzau Teilbereich Üdinger Weg
- 1. Änderung - vom

Maßstab 1 : 1000



14.12.2017
i.A. *[Signature]*

■ ■ ■ Innenbereichsabgrenzung (schwarz = Bestand ; rot = 1. Änderung)
Die Innenkante der Abgrenzungslinie ist maßgebend.



Ergänzungssatzung

der Gemeinde Kreuzau

**über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles
Kreuzau, Teilbereich „Üdinger Weg“
- 1. Änderung vom 13.12.2017 -**

STAND DEZEMBER 2017



Gemeinde Kreuzau
Der Bürgermeister
Dezernat II, Abteilung 2.1 –
Bauleitplanung, Wirtschaftsförderung
Bahnhofstraße 7
52372 Kreuzau

In Anwendung des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist und des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994, in der zurzeit gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Kreuzau in seiner Sitzung am 13.12.2017 über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kreuzau im südlichen Bereich des „Üdinger Wegs“, folgende Ergänzungssatzung beschlossen:

§ 1 – Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan im Maßstab 1 : 1.000 ersichtlichen Darstellung festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

Die Ergänzungssatzung bezieht eine Fläche ein, die südlich an den bisherigen Satzungsbe-
reich der Klarstellungssatzung des Teilbereichs Üdinger Weg angrenzt, da diese durch die
bauliche Nutzung des angrenzenden Innenbereichs entsprechend geprägt ist. Die Flächen-
größe der Ergänzungssatzung beträgt ca. 1.500 m². Der Geltungsbereich der Ergänzungs-
satzung sowie der Klarstellungssatzung vom 31.05.1990 ist aus der Planzeichnung ersicht-
lich.

Der Geltungsbereich der Ergänzung wird im Norden durch den Bereich der Klarstellungssat-
zung des Ortsteil Kreuzaus, Teilbereich Üdinger Weg, im Westen durch den Mühlenteich, im
Osten durch die Bahntrasse und im Süden durch den angrenzenden Wiesenbach abge-
grenzt. Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst eine Größe von ca.
1.500 m² und erstreckt sich über Teile der Grundstücke Gemarkung Kreuzau, Flur 15, Par-
zelle 32/1, 389 sowie 353 (Straßenland).

Der Geltungsbereich ist im beiliegenden Lageplan rot umrandet dargestellt. Der Geltungsbe-
reich der rechtskräftigen Klarstellungssatzung Ortsteil Kreuzau, Teilbereich Üdinger Weg, ist
schwarz umrandet dargestellt.

§ 2 – Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich die planungs-
rechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB.

§ 3 – In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 (3) i.V.m. § 34 (6) BauGB in Kraft.

Kreuzau, 14.12.2017

Der Bürgermeister
i. A.


Gottstein -



Ergänzungssatzung der Gemeinde Kreuzau

**über die Festlegung des im Zusammenhang
bebauten Ortsteiles Kreuzau, Teilbereich „Üdinger Weg“
- 1. Änderung vom 13.12.2017 -**

B e g r ü n d u n g

gem. § 34 (5) Satz 4 BauGB

STAND DEZEMBER 2017
SATZUNGSBESCHLUSS

Gemeinde Kreuzau
Der Bürgermeister
Dezernat II, Abteilung 2.1 –
Bauleitplanung, Wirtschaftsförderung
Bahnhofstraße 7
52372 Kreuzau

1 – Rechtliche Anforderungen an die Satzung

Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 lit. b genannten Schutzgüter bestehen.

Die Anforderung gemäß 1. Ist erfüllt. Die Ergänzung der bestehenden Innenbereichssatzung Teilbereich Üdinger Weg wird geringfügig nach Süden auf beiden Seiten des Üdinger Weges erweitert und stellt eine städtebaulich sinnvolle Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kreuzau dar. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die Ergänzungssatzung das Entstehen von Konflikten zwischen unterschiedlichen Nutzungen zwischen dem Innen- und Außenbereich bewirkt wird.

Gemäß Nr. 2 des § 34 (4) Satz 1 BauGB darf das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht auslösen. Diese Anforderung wird durch die Ergänzungssatzung erfüllt.

Auch die Anforderung gemäß Nr. 3 wird erfüllt. Westlich an den Geltungsbereich der Satzung angrenzend befindet sich das FFH-Gebiet DE-5104-302 („Rur von Obermaubach bis Linnich“). Im Auftrag der Gemeinde Kreuzau hat das Büro für Ökologie & Landschaftsplanung, Hartmut Fehr, mit Datum vom 02.09.2016 eine FFH-Vorprüfung erstellt. Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes bestehen. Die gutachterliche Stellungnahme ist Bestandteil der Satzung.

2 – Lage und Abgrenzung

Das Satzungsgebiet liegt im Süden des Ortes Kreuzau in der Ruraue. Durch das Satzungsgebiet verläuft der Üdinger Weg (Kreisstraße 32). Das Plangebiet schließt im Norden an eine von Wohnbebauung geprägten Bereich an, der überwiegend in einer ein- bis zweigeschossigen und offenen Bauweise errichtete wurde. Östlich angrenzend befindet sich eine eingleisige Bahntrasse auf der die Rurtalbahn verkehrt. Im Westen des Plangebietes verläuft der als Bau- und Bodendenkmal eingetragene Mühlenteich. Wenig dahinter verläuft die Rur. Südlich des Plangebietes befinden sich unbebaute Bereiche, die teils von Baumbestand geprägt sind.

3 – Gegenwärtige Situation im Plangebiet; Bestehendes Planungsrecht

Derzeit ist der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung planungsrechtlich als Außenbereich zu bewerten. Die Fläche westlich des Üdinger Wegs wird als private Grünfläche (Garten) genutzt; die Fläche östlich des Üdinger Wegs ist eine mit Bäumen bewachsene Fläche. Südlich angrenzend daran befinden sich der Wiesenbach und bewaldete Grünflächen. Westlich des Plangebietes befindet sich der als Bau- und Bodendenkmal eingetragene Mühlenteich. Östlich des Plangebietes befindet sich die Bahnlinie der Rurtalbahn. Im Anschluss daran befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Im Flächennutzungsplan ist der östlich des Üdinger Wegs verlaufende Teil des Geltungsbereichs als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Der westlich des Üdinger Wegs befind-

liche Teilbereich ist dagegen als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Für einzelne Außenbereichsflächen ist es jedoch nicht zwingend erforderlich, dass die entsprechenden Flächen im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind (Vgl. Söfker in BauGB Kommentar, Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzenberger, Lfg. 111, September 2013, Rn. 118b zu § 34).

4 – Anlass für die Aufstellung der Satzung; Ziele und Zwecke der Satzung

Ziel der Planung ist es, ein bereits erschlossenes Gebiet in integrierter Lage eine in Anlehnung an die in der näheren Umgebung vorhandene städtebauliche Nutzung zuzuführen. Dies soll insbesondere vor dem Hintergrund der sehr hohen Nachfrage nach freien Wohnbaugrundstücken im Zentralort Kreuzau, dem ein nur sehr geringes Angebot entgegensteht, erfolgen.

5 – Erschließung

Die Erschließung des Satzungsgebietes erfolgt über den Üdinger Weg. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

6 – Ver- und Entsorgung

Die Frischwasserversorgung soll durch Anschluss an das Wasserverteilungsnetz der Wasserwerk Concordia Kreuzau GmbH erfolgen. Die weiteren Versorgungsleitungen verlaufen unmittelbar am Satzungsgebiet in der öffentlichen Verkehrsfläche.

Mit Bezug auf die Vorschriften der Verordnung des Wasserschutzgebietes Am Lohberg müssen die Bauvorhaben an die Kläranlage angeschlossen werden (siehe Punkt 9 - Hinweise). In der Gemeinde Kreuzau gilt gemäß der Abwasserbeseitigungssatzung vom 03.02.2010 ein Benutzungs- und Anschlusszwang für die Ableitung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Regenwasser).

Bis auf Höhe Üdinger Weg Hausnummern 68 bzw. 93 befindet sich ein gemeindlicher Schmutzwasserkanal. Das Schmutzwasser wird der Zentralkläranlage des WVER in Düren-Merken zugeführt.

Neue Bauvorhaben im Bereich der Ergänzungssatzung sind über verlängerte Kanalhausanschlüsse an den Schmutzwasserkanal anzuschließen. Eine Verlängerung des gemeindlichen Schmutzwasserkanals ist nicht vorgesehen.

Bis auf Höhe Üdinger Weg Hausnummern 68 bzw. 93 liegt ein gemeindlicher Regenwasserkanal. Das anfallende Regenwasser im Bereich der Ergänzungssatzung wird in den bestehenden Regenwasserkanal eingeleitet und somit der Rur zugeführt.

7 – Kampfmittel

Vor der Durchführung von Bauvorhaben oder sonstigen Erdarbeiten im Satzungsgebiet sind die Flächen auf das Vorkommen von Kampfmittel zu untersuchen.

8 – Landschafts- und Naturschutz

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich gemäß Landschaftsplan 3 Kreuzau-Nideggen im Landschaftsschutzgebiet 2.2-6 „Ruraue bei Kreuzau“.

Westlich direkt angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich gemäß Landschaftsplan 3 Kreuzau-Nideggen das Naturschutzgebiet 2.1-19 „Rurtal bei Kreuzau“.

Westlich direkt angrenzend befindet sich das FFH-Gebiet „Rur von Obermaubach bis Lin-nich“ (DE 5104-302). Das FFH-Gebiet erfasst denselben Bereich wie das Naturschutzgebiet.

Zur Ergänzungssatzung liegt eine FFH-Vorprüfung vom Büro für Ökologie & Landschaftspla-nung, Hartmut Fehr, vom 02.09.2016, vor. Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Ergänzungssatzung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes bestehen. Die gutachterliche Stellungnahme ist Bestandteil der Satzung.

Zur Ergänzungssatzung ist ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) aufgestellt wor-den, der Bestandteil dieser Satzung ist. Der LBP ermittelt den Eingriff in Natur und Land-schaft, der durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung verursacht wird.

Zum Ausgleich der Eingriffsfolgen werden die Kompensationsmaßnahmen gemäß Land-schaftspflegerischen Begleitplan festgesetzt, der Bestandteil dieser Satzung ist. Den Eingrif-fen der im Plan festgesetzten Bauflächen des Plangebietes mit dem Punktedefizit von 2.472 Punkten, werden aus bereits durchgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Gemeindegebietes Kreuzau, Gemarkung Thum, Flur 1, Flurstück 15 tlw. folgende Maß-nahmen zugeordnet:

Flurstück	Vorherige Nutzung	Ausgleichsmaßnahme
Gemarkung Thum Flur 1, Flurstück 15 (Teilfläche von 650 m ² von einer 4.700 m ² großen Ge- samtfläche)	Acker	Sukzessionsfläche in einer Größenordnung von 650 m ²

Zur Absicherung der Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen besteht ein öf-fentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde Kreuzau als Eigentümer des o.g. Grund-stückes und der Unteren Naturschutzbehörde, Kreis Düren.

9 – Hinweise

Wasserrandstreifen

Gemäß § 31 (4) Landeswassergesetz NRW ist der Gewässerrandstreifen im Innenbereich nach § 34 BauGB 5,0 m breit. Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen ist verbo-ten, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind.

10 – Kosten

Die Kosten, die im Rahmen der 1. Änderung der Innenbereichssatzung Kreuzau, Teilbereich Üdinger Weg, anfallen, wie z.B. Planungskosten, Erschließungskosten, Kosten für die Erstel-lung von Gutachten etc. sind gem. des städtebaulichen Vertrags nach § 11 BauGB vom An-tragsteller zu tragen. Für die Gemeinde Kreuzau entstehen keine Kosten.

Kreuzau, 14.12.2017

Der Bürgermeister

i. A.

- Gottstein -

