

## **Ergänzungssatzung Opherten Nr. 3 gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB**

Aufgrund des § 34 Abs 4 Satz 1 Nr 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950), und nach § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.11.2001 (GV NW S. 811) hat der Rat der Gemeinde Titz in seiner Sitzung am 11.11.2004 folgende Ergänzungssatzung beschlossen

### **§ 1**

In dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Opherten wird im nordöstlichen Bereich auf dem Grundstück Gemarkung Titz, Flur 45, Flurstück 62, eine Außenbereichsfläche gem § 34 Abs 4 Satz 1 Nr 3 BauGB einbezogen

Der Geltungsbereich dieser Satzung ergibt sich aus dem Lageplan, der die Satzung bildet

### **§ 2**

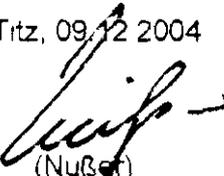
Gem § 34 Abs 4 Satz 3 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs 1 BauGB werden für die einbezogene Außenbereichsfläche auf dem Grundstück Gemarkung Titz, Flur 45, Flurstück 62, folgende Festsetzungen getroffen

- 1 Die Grundflächenzahl (GRZ) darf 0,3 nicht überschreiten
- 2 Als Ausgleich für den mit der Satzung verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft wird festgesetzt, dass auf dem Grundstück Gemarkung Titz, Flur 44, Flurstück 128, eine Teilfläche von 438,625 m<sup>2</sup> von Ackerland in Brachfläche umzuwandeln und dauerhaft zu erhalten ist.

### **§ 3**

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 BauGB)

Titz, 09.12.2004

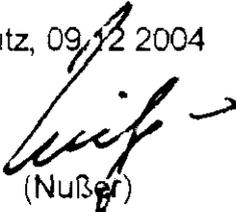
  
(Nußer)  
Bürgermeister



Diese Satzung und der dazugehörige Lageplan wurden vom Rat am 11.11.2004 beschlossen



Titz, 09.12.2004

  
(Nußer)  
Bürgermeister

Gegen die am \_\_\_\_\_ angezeigte Satzung hat die Höhere Verwaltungsbehörde innerhalb von 3 Monaten keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht

Titz,

Diese Satzung und der dazugehörige Lageplan wurden am \_\_\_\_\_ zur Genehmigung vorgelegt. Zu dieser Satzung gehört die Verfügung vom \_\_\_\_\_

Az

Die Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens, durch die die Satzung rechtsverbindlich wird, ist am \_\_\_\_\_ erfolgt

erfolgt

Köln,

Titz,

Bezirksregierung Köln

Im Auftrag

(Nußer)  
Bürgermeister

**Ergänzungssatzung Opherten Nr. 3  
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**



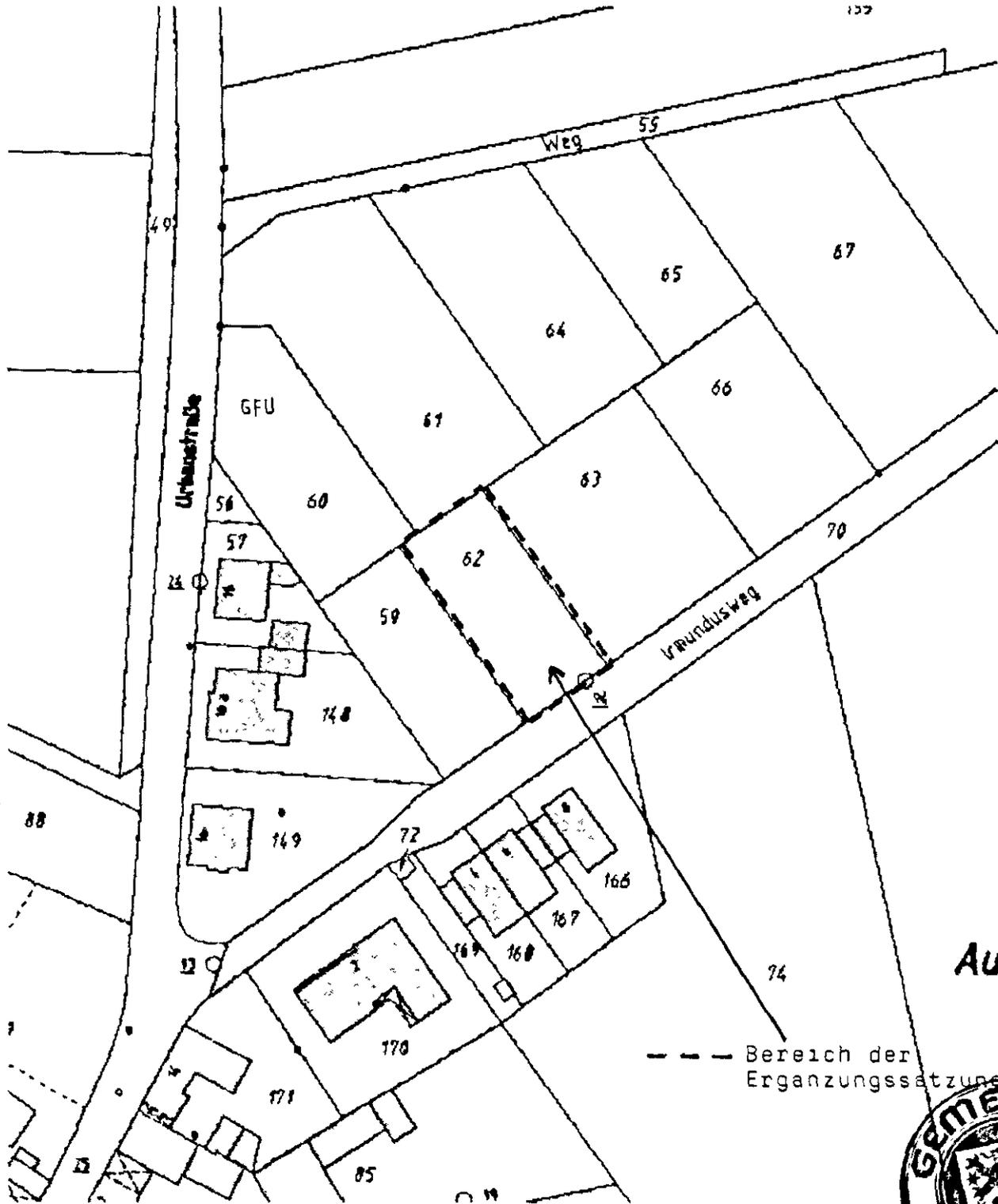
--- Satzungsreich

Auszug aus dem Geoinformationskataster  
- Standardauszug -

Maßstab ca 1 1000  
Datum 11.09.2003

GeoServer

Verbandsgebiet  
KDVZ  
Rhein-Erft-Rur



--- Bereich der Ergänzungssatzung



\*\*\* Dieser Auszug wurde aus einem Internet-Browser erzeugt, und hat keinen rechtlichen Anspruch \*\*\*

# Begründung

## Ergänzungssatzung Opherten Nr. 3 gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

### 1 Allgemeines

Die Ortslage Opherten ist weitestgehend durch bereits vorhandene Bebauung vorgeprägt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Titz weist für die Ortslage Opherten gemischte Bauflächen aus.

### 2 Ziele der Satzung

Für die Ortslage Opherten wurde mit Satzung vom 06.05.1997 zunächst der Bereich vor allem wegen der Klarstellung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB eindeutig festgelegt. Weiterhin wurden mit den Satzungen vom 18.12.1997 und 23.06.1998 einzelne Außenbereichsgrundstücke gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

Mit dieser Satzung wird im nordöstlichen Bereich auf dem Grundstück Gemarkung Titz, Flur 45, Flurstück 62, eine Außenbereichsfläche gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogen.

Durch die Hereinnahme dieses Außenbereichsgrundstückes wird die Ortslage stadtebaulich gesehen voll abgerundet und ermöglicht ein unter ökologischen und ökonomischen Aspekten wünschenswertes Flächenrecycling.

Für den gesamten Bereich ist sowohl in entwasserungstechnischer Hinsicht als auch in straßenverkehrlicher Sicht die Erschließung als gesichert anzusehen.

### 3 Festsetzungen

Zur Wahrung des vorhandenen Ortsbildes werden für die nach dieser Satzung herein-genommene Außenbereichsfläche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen.

Es handelt sich hierbei um die Festsetzung für das Maß der baulichen Nutzung. Danach darf die Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 nicht überschreiten.

Weiterhin wurde eine Festsetzung zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft getroffen.

### 4 Belange von Natur und Landschaft

Gem. § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, auch im Verfahren zur Aufstellung einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu beachten.

Hiernach sind alle vermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Dieses Vermeidungsverbot steht aber nach allgemeiner Auffassung unter dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit.

Der Ergänzungsbereich ist geprägt als Wiese (FNP-Festsetzung Fläche für die Landwirtschaft) Bei der Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft im Sinne des § 1 Abs 5 Nr 7 in Verbindung mit § 1 a BauGB ist von grundsätzlicher Bedeutung die Definition der Eingriffsfläche

Ein Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes ist dann gegeben, wenn die Gestaltung oder Nutzung einer Grundfläche verändert und dadurch die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt wird

Nach § 4 Landschaftsgesetz sind vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen bzw auszugleichen Diese Eingriffsregelung unterliegt gem § 1 Abs 6 BauGB der Abwägung

Um den vorhandenen Bestand hinsichtlich ihres ökologischen Wertes beurteilen zu können, wird eine Bestandsaufnahme entsprechend der „Arbeitshilfe für die Bauleitplanung zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ des MSKS durchgeführt und der Planung gegenübergestellt (Anlage 1)

Der wesentliche Eingriff und die Beeinträchtigung ist der Eingriff in das Bodenpotential

In der Gemeinde Titz gibt es einen sehr großen Bedarf an Baugrundstücken Dieser resultiert aus der Nachfrage aus den einzelnen Ortsteilen, d h in der Regel von Kindern, deren Elternhaus in dem jeweiligen Ortsteil steht und daher ebenfalls hier bauen möchten oder von Bewohnern des Ortsteils, die derzeit noch zur Miete wohnen und den Wunsch haben, am Ort Eigentum zu bilden Durch die jetzige Einbeziehung der Außenbereichsfläche kann ein Wohnbauvorhaben entstehen

Der mit der Satzung ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft ist vor dem Hintergrund des mit der Satzung verfolgten städtebaulichen Ziels nicht zu vermeiden

Eine sinnvolle ausreichende Kompensation des Eingriffs im Bereich der Ergänzungssatzung Opherten Nr 3 ist auf dem Grundstück nicht möglich Als Ersatzmaßnahme erfolgt daher auf dem gemeindeeigenen Grundstück Gemarkung Titz, Flur 44, Flurstück 128, eine Umwandlung von 438,625 m<sup>2</sup> Ackerland in Brachfläche Die Gemeinde Titz und der Kreis Düren als Untere Landschaftsbehörde sichern über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zum Zwecke des Flachennachweises und zur Umsetzung der durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen die erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen ab

Durch die Festsetzungen wird der Eingriff jedoch vollständig ausgeglichen

## **5 Abwasserbeseitigung**

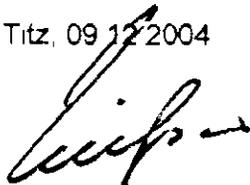
Die gesamte Ortslage Opherten ist an die vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen, über die auch das unverschmutzte Niederschlagswasser abgeleitet wird Daher wird für den Ergänzungsbereich keine Festsetzung in der Satzung getroffen, die das Versickern und Vermieseln des unverschmutzten Niederschlagswassers auf dem Grundstück vorschreibt

## **6 Immissionen**

Der Ergänzungsbereich liegt in einem Bereich, der heute landwirtschaftlich (Wiese) genutzt wird Das nordöstlich angrenzende Flurstück 63 ist mit einem landwirtschaftli-

chen Lager- und Gerateschuppen bebaut. Aufgrund der räumlichen Nähe des Plangebietes zu der landwirtschaftlichen Lager- und Gerätehalle konnte grundsätzlich zur Bestimmung der an das Plangebiet angrenzenden Lärmimmissionen die Erstellung eines Lärmgutachtens notwendig sein. Das Büro ADU cologne Institut für Immissionsschutz GmbH wurde daher beauftragt, die im Ergänzungsbereich aus der Nutzung der vorhandenen Lager- und Unterstellhalle resultierende Lärmimmission abzuschätzen und gemäß TA Lärm für den Tag- und Nachtzeitraum zu beurteilen. Das Gutachten ist als Anlage 2 dieser Begründung beigelegt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden und dass damit zu rechnen ist, dass im Ergänzungsbereich tags und nachts keine Immissionskonflikte auftreten. Dies gilt auch für etwaige einzelne, seltene Geräuschspitzen. Aktiver oder passiver Lärmschutz ist demnach nicht notwendig. Südwestlich und gegenüber dem Ergänzungsbereich liegen vorhandene Wohnhäuser, welche über den Irmundusweg erschlossen werden. Aus dem Bestand heraus sind keine Anhaltspunkte für Immissionskonflikte bekannt. Sonstige immissionsrelevante Anhaltspunkte liegen nicht vor.

Titz, 09.12.2004

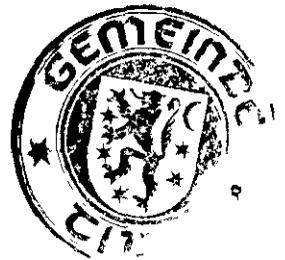


(Nußler)  
Bürgermeister



## Eingriffsbilanzierung

Zur Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft wurde eine Eingriffsbilanzierung aufgestellt. Insgesamt errechnet die Eingriffsbilanzierung ein Defizit von  $-1.754,50$  Werteinheiten. Dies entspricht einer Aufwertung von  $438,625 \text{ m}^2$  Ackerland (Grundwert A 2) in Brache (Grundwert P 6). Eine sinnvolle ausreichende Kompensation des Eingriffs ist auf dem Grundstück nicht möglich. Als Ersatzmaßnahme erfolgt daher eine Umwandlung von  $438,625 \text{ m}^2$  Ackerfläche in Brachfläche auf dem gemeindeeigenen Grundstück Gemarkung Titz, Flur 44, Flurstück 128 (s. Auszug aus der Grundkarte und Flurkarte mit Eintragung der Ausgleichsfläche).



## Eingriffsbilanzierung

zur Ergänzungssatzung Opherten Nr 3

Planungsstand März 2004

**A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes**

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr	Code	Biotoptyp	Fläche	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
(s Plan Ausgangssituation)	(lt Biotoptypenwertliste)	(lt Biotoptypenwertliste)	(m <sup>2</sup> )	(lt Biotoptypenwertliste)		(Sp 5 x Sp 6)	(Sp 4 x Sp 7)
1	3 2	Intensivgrünland (Wiese)	605	4	1	4	2 420
Gesamtflächenwert A (Summe Sp 8)							2 420

**B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes**

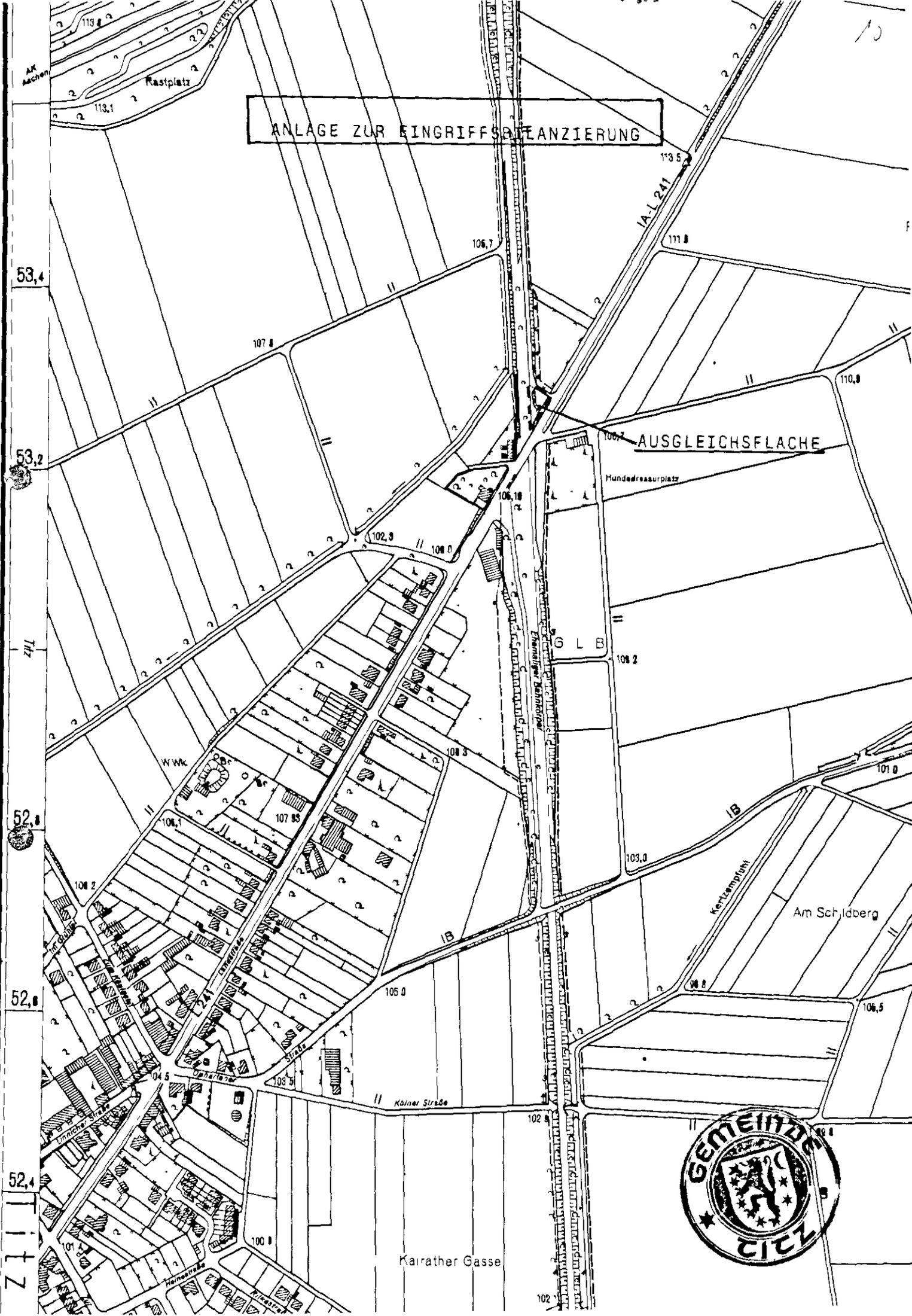
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr	Code	Biotoptyp	Fläche	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
(s Plan Zustand gem Festsetzungen des Bebauungsplanes)	(lt Biotoptypenwertliste)	(lt Biotoptypenwertliste)	m <sup>2</sup> %	(lt Biotoptypenwertliste)		(Sp 5 x Sp 6)	(Sp 4 x Sp 7)
1	1 1	Gebäude mögl Überschreitung 50 % (§ 19 IV BauNVO)	181,5 90,75 272,25	0	1	0	0
2	4 1	Zier- u Nutzgartenstrukturen	322,75	2	1	2	665,50
Gesamtflächenwert B (Summe Sp 8)							665,50

**C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)****Ausgleichsfläche:**

Umwandlung von Ackerland (Grundwert A.2) in Brache (Grundwert P 6)

Aufwertung um 4 Punkte 438,625 m<sup>2</sup> x 4 = 1 754,50

ANLAGE ZUR EINGRIFFSBEREITUNG



AUSGLEICHSLACHE

Hundeeisplatz

Am Schilberg

Kairather Gasse

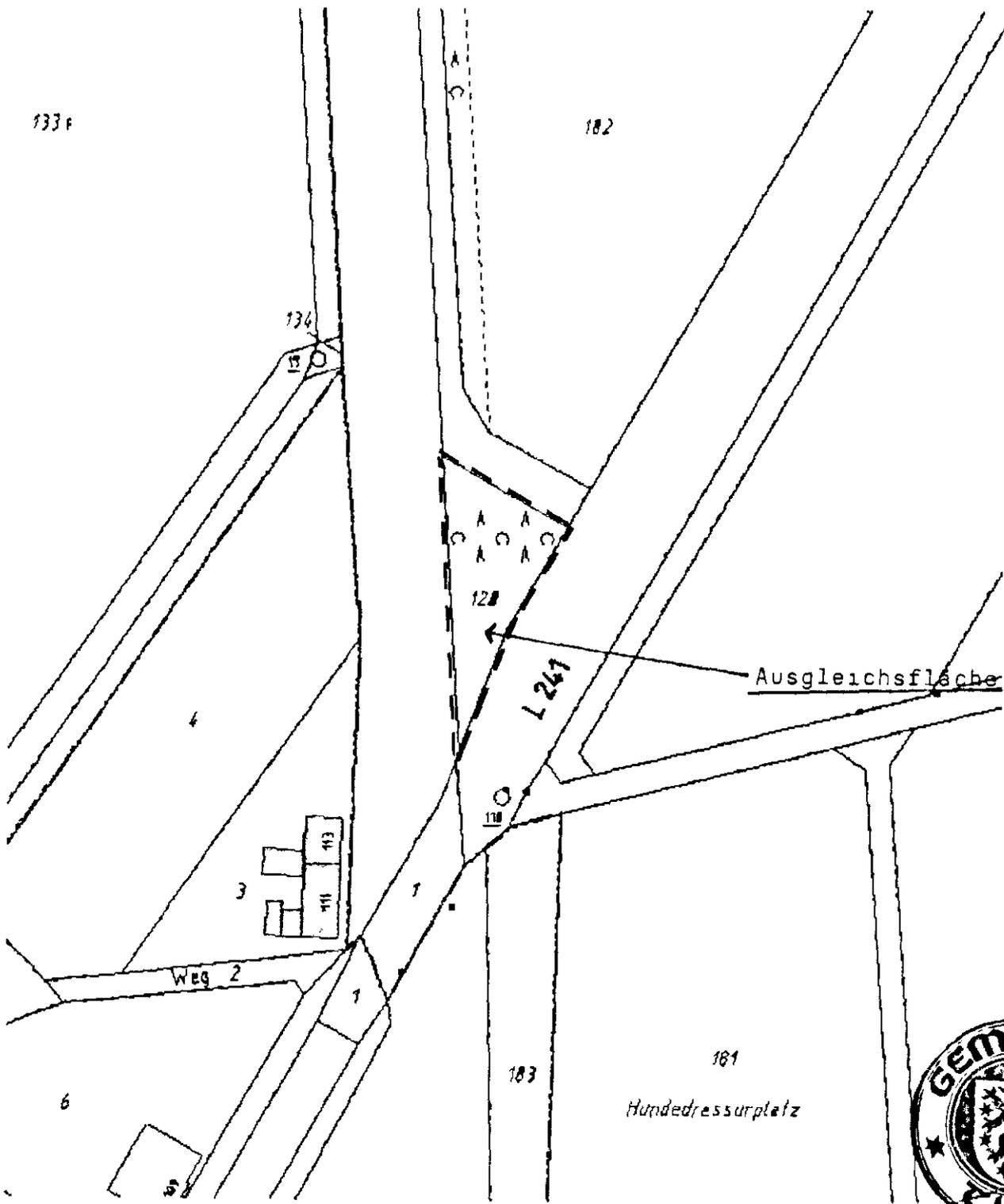


**ANLAGE ZUR EINGRIFFSBILANZIERUNG**

**Auszug aus dem Geoinformationskataster  
- Standardauszug -**

Maßstab ca. 1 1000  
Datum 21.10.2003

**GeoServer**  
Verbandsgebiet  
KDVZ  
Rhein-Erft-Rur



\*\*\* Dieser Auszug wurde aus einem Internet-Browser erzeugt, und hat keinen rechtlichen Anspruch \*\*\*