

BEGRÜNDUNG

**Zur 2. Änderung der Satzung über die Festlegung des im
Zusammenhang bebauten Ortsteils**



Gemeinde Titz – Ortslage Kalrath

IMPRESSUM

Januar 2021

Entwurf zur Offenlage

Auftraggeber:

Gemeinde 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: 20-031

INHALT

1	EINLEITUNG.....	1
1.1	Planungserfordernis	1
1.2	Planungsziel.....	1
1.3	Beschreibung des Plangebietes.....	2
1.4	Planverfahren	2
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Flächennutzungsplan.....	3
2.2	Naturschutzfachliche Schutzgebiete	4
2.3	Wasserschutzgebiete.....	5
3	TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	5
3.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
3.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	5
4	UMSETZUNG DER PLANUNG.....	6
4.1	Erschließung.....	6
4.2	Entwässerung.....	6
5	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	6
5.1	Umweltauswirkungen.....	6
5.2	Ausgleich	6
5.3	Artenschutz	6
5.4	Altlasten.....	7
6	RECHTSGRUNDLAGEN.....	8

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

In der Gemeinde Titz besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland. Neben Anfragen aus der Bevölkerung selbst weisen auch statistische Daten hierauf hin. Die Zahl der Einwohner stieg von 7.432 im Jahr 1987 auf 8.455 im Jahr 2019 an (vgl. Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), 2019b: 5). Dies entspricht einem Anstieg von 13,8% bzw. einem Zuwachs von 1023 Personen. Damit liegt die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde etwas über dem Durchschnitt des Kreises Düren mit rund 12,2% (vgl. Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), 2019a: 5). Aufgrund einer stabil steigenden Geburtenrate und einem positiven Wanderungssaldo in der Gemeinde ist davon auszugehen, dass der vorgenannte Trend bezüglich eines Anstiegs der Bevölkerungszahlen anhalten wird (vgl. ebd., 2019b: 6).

Bevölkerungsstrukturelle Daten weisen auf eine leicht überdurchschnittlich alte Bevölkerung hin. Der Anteil der Personen im Alter ab 50 Jahren liegt mit 47,5% über dem des Kreises Düren mit 45% sowie dem des Landes NRW mit 43,6%. Zugleich besteht in der Gemeinde ein geringer Anteil an Personen im typischen, baufähigen Alter zwischen 25 und 40 Jahren. Dieser beläuft sich mit 1.315 Personen auf 14,8%. Im Kreis Düren liegt er bei 7,3% und in NRW bei 18,6%. Diese Disproportionalität kann hinsichtlich bestehender Altersstrukturen zu einer zunehmenden sozialen Ungleichheit führen. (vgl. ebd., 2019b: 7) Um einer Verschärfung der vorgenannten Problematik mittel- und langfristig entgegenzuwirken und z.B. junge Familien anzuziehen, bedarf es der Schaffung von Wohnraum innerhalb des Gemeindegebietes.

Um den Bedarf an Wohnraum und gleichzeitig die Bauwünsche der ansässigen Bevölkerung Rechnung zu tragen sollen einzelne Flächen, die bisher im Außenbereich liegen in den Innenbereich aufgenommen werden. Dies ist bei einer entsprechenden baulichen Prägung möglich (vgl. Kap. 2). Die Eignung dieser Flächen ist in einem vorherigen Schritt geprüft worden.

Die verfahrensgegenständlichen Flächen eignen sich besonders für eine Einbeziehung in den Innenbereich, da die im vorigen Abschnitt genannte bauliche Prägung vorhanden ist und so einzelne Flächen in den Innenbereich einbezogen werden können. Ferner tragen die Flächen zu einer Arrondierung der Ortslage bei.

1.2 Planungsziel

Ziel der Planung ist somit, die Innenbereichssatzung zu erweitern. Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung „einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind“. Daher ist die 2. Änderung der Innenbereichssatzung als Einbeziehungssatzung erforderlich.

1.3 Beschreibung des Plangebietes



Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung der räumlichen Geltungsbereiche (gelbe Linien) (Land NRW, 2020)

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Ortslage Kalrath und ist etwa 4.300 qm groß. Es liegt in der Gemarkung Rödingen, Flur 1, Flurstück 145/24 (tlw.) sowie Flur 3, Flurstück 281 (tlw.).

Die Fläche wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Im Umfeld schließen sich unterschiedliche Nutzungen an. Im Osten und Süden schließt sich die Wohnbebauung der Ortslage an. Im Westen und Norden grenzt das Plangebiet an die freie Feldflur.

1.4 Planverfahren

In diesem Verfahren soll die bestehende Innenbereichssatzung der Gemeinde Titz, Ortslage Kalrath, gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erweitert werden. Gemeinden können durch Satzungen gemäß § 34 Abs. 4 und 5 BauGB Außenbereichsflächen als Innenbereich ausweisen, wenn dazu bestimmte Gegebenheiten eingehalten werden. Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB können durch die Klarstellungssatzung Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile festgelegt werden (Klarstellungssatzung). Im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB können bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt werden, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen ausgewiesen sind (Entwicklungssatzung). Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichssatzungen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind (Ergänzungssatzung). Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung sind:

- Einbeziehung von einzelnen Außenbereichsflächen
- Die bestehende, umliegende Bebauung muss die einbezogenen Flächen entsprechend prägen
- Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist erkennbar

- Es wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet (§ 34 Abs. 5 BauGB)
- Es liegen keine Beeinträchtigungen von FFH und europäischen Vogelschutzgebieten vor (§ 34 Abs. 5 BauGB)

Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 BauGB werden erfüllt. Das Vorhaben ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Von der Möglichkeit, einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB in die Satzung aufzunehmen oder § 9 Abs. 6 BauGB anzuwenden wird Gebrauch gemacht. Der erforderliche Ausgleich (§ 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB) wird im landschaftspflegerischen Begleitplan ermittelt, der Bestandteil der Satzung ist.

Nachfolgend wird das erforderliche Beteiligungsverfahren durchgeführt. Hier ist gemäß § 34 Abs. 6 BauGB der § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden. Demnach wird ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt, bei dem nur die betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange zu beteiligen sind. Nach dem Satzungsbeschluss soll die Satzung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht werden.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Derzeit ist das Plangebiet als Außenbereich zu beurteilen. Eine Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist durch Satzung möglich, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Das Plangebiet ist von 2 Seiten von einer Bebauung umgeben, sodass eine Prägung vorliegt. Die Fläche 2 ist ebenfalls von drei Seiten von Bebauung umgeben. Eine Prägung der einzubeziehenden Flächen ist hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung durch die angrenzende Wohnbebauung gegeben.

Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 BauGB werden erfüllt. Das Vorhaben ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Grundstücke sind bereits erschlossen.

Durch das Vorhaben wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, da gem. § 34 BauGB hier nur eine Wohnbebauung zulässig ist. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Das Plangebiet wird derzeit als Ackerland genutzt.

2.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Titz wird die Fläche größtenteils als „Mischbaufläche“ dargestellt. Im Westen wird ein kleiner Teil der Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Da die Einbeziehung der verfahrensgegenständlichen Flächen in die Innenbereichssatzung nicht von

der Darstellung des Flächennutzungsplanes abhängig ist, steht der Flächennutzungsplan dem Vorhaben nicht entgegen.

2.2 Naturschutzfachliche Schutzgebiete

Naturschutzfachliche Schutzgebiete ergeben sich aus den §§ 21 und 23 bis 36 BNatSchG. Demnach sind der Biotopverbund bzw. die Biotopvernetzung (§ 21 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke oder Nationale Naturmonumente (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG), Naturparke (§ 27 BNatSchG), Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG), gesetzlich geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG) und Natura-2000-Gebiete (§§ 31 bis 36 BNatSchG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit zu untersuchen.

Form und Verfahren der Unterschutzstellung richten sich nach Landesrecht (vgl. § 22 Abs. 2 BNatSchG). Demnach werden Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile in den Landschaftsplänen der Unteren Naturschutzbehörden festgesetzt. (vgl. § 7 LNatSchG).

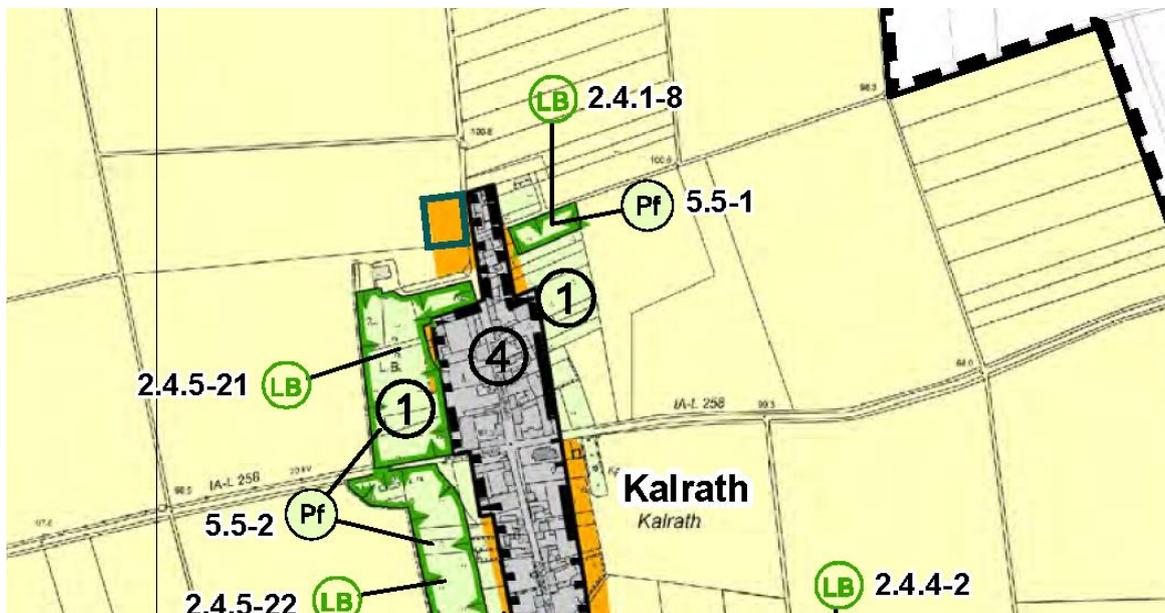


Abbildung 2: Auszug aus dem Landschaftsplan „Titz/Jülich-Ost“ mit Abgrenzung der Plangebiete (gelbe Linie); Quelle Eigene Darstellung nach (Kreisverwaltung Düren, 2014)

Die Plangebietsflächen befinden sich alle innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplans 11 „Titz/Jülich-Ost“. Für die Fläche das Entwicklungsziel 4 „Temporäre Erhaltung der Naturraumpotentiale bis zur Realisierung einer den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechenden Bauleitplanung oder fachplanerischen Festsetzung“ festgesetzt. Somit tritt der Landschaftsplan zurück und es bestehen keine Konflikte.

Zur Beurteilung der Betroffenheit des Biotopverbunds bzw. der Biotopvernetzung sowie von Naturparken oder Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, Naturparken, gesetzlich geschützten Biotopen und Natura-2000-Gebieten wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ (MULNV NRW, 2020) zurückgegriffen.

In südwestlicher Richtung befindet sich in mindestens 10 km Entfernung das Natura 2000-Gebiet „Kellenberg und Rur zwischen Flossdorf und Broich“.

Zusammenfassend sind Konflikte mit den vorliegend relevanten, naturschutzfachlichen Schutzgebieten nicht ersichtlich.

2.3 **Wasserschutzgebiete**

Wasserrechtliche Schutzgebiete ergeben sich aus den besonderen, wasserwirtschaftlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Demnach sind Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellen (§ 53 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG), Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer Betroffenheit zu untersuchen. Zur Beschreibung und Bewertung einer möglichen Betroffenheit wird auf das elektronische wasserwirtschaftliche Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW zurückgegriffen (MULNV NRW, 2020b).

Demnach wird das Plangebiet von keinen festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten überlagert. Heilquellen sind im linksrheinischen NRW nicht vorhanden und insofern mit abschließender Sicherheit nicht von der Planung betroffen. Hochwasserentstehungsgebiete werden gemäß § 78d Abs. 2 WHG von den Ländern durch Rechtsverordnung festgesetzt. Dies ist in NRW aktuell noch nicht erfolgt.

3 **TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

3.1 **Räumlicher Geltungsbereich**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Die im beigefügten Übersichtsplan, der einen Bestandteil dieser Satzung bildet, als Erweiterung des Innenbereichs dargestellten Flächen der Gemarkung Gemarkung Rödingen, Flur 1, Flurstück 145/24 (tlw.) sowie Flur 3, Flurstück 281 (tlw.) werden entsprechend den Darstellungen in diesem Plan in die vom 28.05.1998 festgelegte im Zusammenhang bebaute Ortschaft Hasselsweiler einbezogen.

3.2 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, wird die nachfolgende, textlich Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

1. *Die Baufelddräumung ist in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig. Abweichungen hiervon sind nach vorhergehender Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig, wenn vorab gutachterlich festgestellt wurde, dass Vogelbruten im räumlichen Geltungsbereich dieser Innenbereichssatzung nicht vorliegen.*

4 UMSETZUNG DER PLANUNG

4.1 Erschließung

Für die Fläche ist die Erschließung bereits gesichert. Die Fläche wird über die Lommerzheimerstraße vollständig erschlossen.

4.2 Entwässerung

Die unbebauten Flächen sind derzeit noch nicht an die örtliche Ver- und Entsorgung angeschlossen und müssen im Zuge einer Bebauung an die vorhandenen Kanalanlagen angeschlossen werden.

5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Umweltauswirkungen

Der Erweiterung der Innenbereichssatzung wird ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag beigefügt, in dem die Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag (LFB) ist gesonderter Teil der Begründung.

5.2 Ausgleich

Durch die Erweiterung des Innenbereiches wird das Plangebiet dem Innenbereich zugeordnet. Somit sind hier diejenigen Vorhaben zulässig, die die Kriterien des Einfügens gemäß § 34 BauGB erfüllen. Betrachtet man die maßgebliche umliegende Bebauung, so kommt hier eine Bebauung mit Wohnhäusern in Betracht. Im Sinne des § 15 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) i.V.m. § 1a BauGB (Baugesetzbuch) wird der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Zur Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe wurde im Verlauf des Verfahrens ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Erforderliche Kompensationsmaßnahmen werden verbindlich in die Plankonzeption aufgenommen.

Die planbedingten Eingriffe führen zu einem ökologischen Defizit im Umfang von 5.078 Ökopunkten. Diese sollen über ein bestehendes Ökokonto in der Ortslage Gevelsdorf abgegolten werden. In der nachfolgenden Tabelle wird dies näher ausgeführt.

Ausgleich für	Ausgleichsfläche	Maßnahme	Ökopunkte
Fläche	Gemarkung Gevelsdorf, Flur 16, Flurstücke 12/89/90	Ankauf von Ökopunkten aus einem bestehenden Ökokonto	5.078

Tabelle 1: Ökokonten

5.3 Artenschutz

Eine hohe Habitateignung für planungsrelevante Arten konnte folglich nicht festgestellt werden. Ferner ist zu beachten, dass die Fläche durch die anthropogene Nutzung bereits vorbelastet und damit nicht störungsfrei ist.

Durch die Umsetzung des Vorhabens werden vorhandene Bepflanzungen vollständig entfernt. Aufgrund des eher geringen Ausgangswertes der Bepflanzung werden diese Eingriffe als nicht erheblich bewertet.

Zugleich stellen vorhandene Pflanzen ein Habitat für unterschiedliche Tiere dar. Gemäß § 44 BNatSchG ist es verboten, wildlebende Tiere der besonders oder streng geschützten Arten bzw. europäische Vogelarten mitsamt ihrer Lebensstätten zu beeinträchtigen. Eine Betrachtung von Jagdhabitaten kann bei der Bewertung von Empfindlichkeit und Eingriff zunächst unberücksichtigt bleiben (vgl. BVerwG, Besch. V. 13.03.2008 – 9 VR 10.07). Ausgenommen sind Jagdhabitats, deren Beeinträchtigung den Fortbestand gesetzlich geschützter Fortpflanzung- und Ruhestätten gefährdet bzw. Individuen die Nahrungsgrundlage in einer solchen Form entzieht, dass diese verhungern und damit indirekt getötet werden. Dies trifft vorliegend nicht zu. Es handelt sich um eine kleine Fläche und in direkter Umgebung bestehen ausreichend weiterte Flächen, die als Jagdhabitats dienen können zur Verfügung.

Zudem ist es gemäß § 39 Abs. 1 BNatSchG allgemein verboten, wildlebende Tiere und Pflanzen ohne vernünftigen Grund zu beeinträchtigen. Ein vernünftiger Grund liegt vor, wenn eine Handlung ausdrücklich erlaubt oder nach Abwägung durch einen durchschnittlich gebildeten, dem Naturschutz aufgeschlossenen Betrachter gerechtfertigt ist. (Lütkes/Ewer, 2018). Dies ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen regelmäßig der Fall (WM BW, 2019). Dies ist vorliegend der Fall, da die Satzung aufgrund eines konkreten Planungserfordernisses aufgestellt wird. Das Gebot zur Vermeidung nicht erforderlicher Beeinträchtigungen bleibt hiervon unberührt. Vor diesem Hintergrund ist eine Bauzeitenregelung zu berücksichtigen. Eine Konkretisierung der Maßnahme erfolgt im Kapitel.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte wird durch textliche Festsetzung geregelt, dass die Baufeldfreimachung ausschließlich außerhalb der artenschutzrechtlich sensiblen Zeiträume erfolgen darf. Unter Berücksichtigung dieser Maßgaben liegen keine Hinweise für planbedingte Konflikte mit den Belangen des Artenschutzes vor.

5.4 Altlasten

Derzeit liegen keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet vor.

6 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)