

BEGRÜNDUNG

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



Landgemeinde Titz – Ortslage Hasselsweiler

Juni 2021

Entwurf zur Erneuten Offenlage

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Landgemeinde Titz

Landstraße 4

52445 Titz

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH

Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz

T 02431 – 97 31 80

F 02431 – 97 31 820

E info@vdh.com

W www.vdh.com



i.A. M.Sc. Sebastian Schütt



i.A. M.Sc. Jens Döring

Projektnummer: 18-111

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	Regionalplan	4
2.2	Flächennutzungsplan.....	4
2.3	Naturschutzfachliche Schutzgebiete	4
2.4	Wasserschutzgebiete	6
3	TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	6
3.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
3.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	6
3.3	Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	6
4	HINWEISE.....	7
5	UMSETZUNG DER PLANUNG.....	8
5.1	Erschließung	8
5.2	Entwässerung	8
6	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	8
6.1	Umweltauswirkungen.....	8
6.2	Ausgleich.....	8
6.3	Artenschutz.....	9
6.4	Altlasten	10
7	RECHTSGRUNDLAGEN.....	11

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

In der Landgemeinde 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 8.329 im Jahr 2017 an (vgl. Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), 2019b: 5). Dies entspricht einem Anstieg von 12,1% bzw. einem Zuwachs von 897 Personen. Damit liegt die Bevölkerungsentwicklung der Landgemeinde im 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 Landgemeinde 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 Landgemeinde 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 Landgemeinde 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 1. Änderung der Innenbereichssatzung als Einbeziehungssatzung erforderlich.

1.3 Beschreibung des Plangebietes



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

Die Fläche 1 liegt am nordöstlichen Ortsrand und ist etwa 2.300 qm groß. Die beiden anderen Flächen 2 und 3 liegen im Südwesten und Osten und haben Größen von etwa 2.400 bzw. 350 qm. Sie liegen in der Gemarkung Hasselsweiler, Flur 13, Flurstücke 128 und 129 (Fläche 1), Flurstücke 39, 40, 45 (tlw.), 440 (tlw.) und 448 (Fläche 2) und Flurstück 287 (Fläche 3).

Im Umfeld der Plangebiete bestehen unterschiedliche Nutzungen. Die Fläche 1 grenzt im Norden an die freie Feldflur. Im Osten schließt Dauergrünland an. Im Süden befindet sich die Bebauung der Ortslage und westlich befinden sich private Gärten.

Der Großteil der Fläche 2 wird landwirtschaftlich in Form von Weide- oder Dauergrünland genutzt. Zudem befinden sich vereinzelt Vegetationsstrukturen in Form von Bäumen und Sträuchern auf der Fläche. Im Osten der Flächen befinden sich die Wiesenstraße sowie eine Halle und Lagerflächen des landwirtschaftlichen Hofes „Poststraße 45“. Im Norden wird die Fläche von rückwärtigen Privatgärten und einem landwirtschaftlichen Hof begrenzt. Im Osten befinden sich private Gärten und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Süden befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Gehölzreihen. Im Westen wird die Fläche von der Poststraße begrenzt. Dahinter befinden sich private Schrebergärten.

Die Fläche 3 befindet sich im Westen der Ortslage und wird derzeit als Dauergrünland genutzt. Im Süden und Osten schließt sich die Bebauung der Ortslage an. Im Norden und Osten schließen Dauergrünland an die Fläche an.

1.4 Planverfahren

In diesem Verfahren soll die bestehende Innenbereichssatzung der Landgemeinde Titz, Ortslage Hasselsweiler, 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 Abstand genommen. 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 sind die Plangebiete 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 einer Seite von Bebauung umgeben, so dass eine Prägung vorliegt. 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. Derzeit werden die Flächen als Grünflächen genutzt und sind bis auf einen Schuppen auf Fläche 1, unversiegelt.

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt die Plangebiete als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ (AFAB) dar. Vorrangiges Ziel der AFAB ist es, die existenz- und entwicklungsfähigen Betriebe im Plangebiet zu erhalten, zu entwickeln und zu fördern, um die Funktionsfähigkeit des ländlichen Raumes im Spannungsfeld der vielfältigen Raumansprüche sicherzustellen (Bezirksregierung Köln, 2016: 44).

Gemäß des Regionalplanes können in den AFAB auch Siedlungen und Verkehrswege unterhalb der regionalbedeutsamen Darstellungsschwelle gelegen sein. Eine gewisse Bautätigkeit im Rahmen der Eigenentwicklung ist hier zulässig. Der Regionalplan steht der Planung somit nicht entgegen.

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Landgemeinde Titz werden die Flächen 1 und 2 als „Fläche für die für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die Fläche 3 wird als „Gemischte Baufläche“ 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.

2.3 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 Biotope (§ 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).

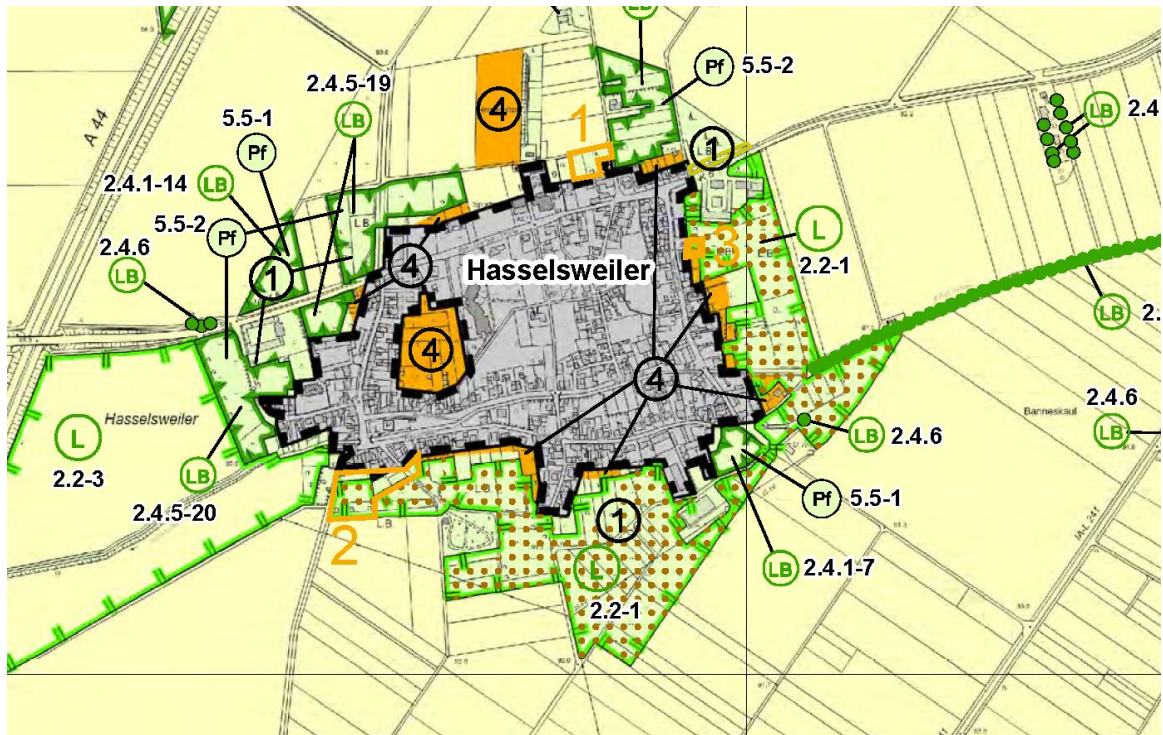


Abbildung 2: Auszug aus dem Landschaftsplan „Titz/Jülich-Ost“ mit Abgrenzung der Plangebiete (gelbe Linie); Quelle Eigene Darstellung nach (Kreisverwaltung Düren, 2014)

Die Plangebietsflächen befinden sich alle innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplans 11 „Titz/Jülich-Ost“. Für die Flächen 1 und 2 wird das Entwicklungsziel 2: „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ festgesetzt. Weitere Festsetzungen werden dort nicht getroffen. Eine Anreicherung der Flächen kann im Rahmen des Baus durch Anpflanzungen grundsätzlich erfolgen. Zudem besteht auf der Fläche 2 teilweise eine Überlagerung mit dem Landschaftsschutzgebiet 2.2-1 „Strukturreiche Ortsrandlagen in der Börde“, in dem zudem ein Grünland-Umbruchverbot besteht. Die Umwandlung von Grünland ist somit genehmigungspflichtig. Voraussetzung für die Genehmigung ist ein mindestens gleichwertiger Ausgleich von Grünlandflächen innerhalb derselben Region. Für die Fläche 3 ist das Entwicklungsziel 4 „Temporäre Erhaltung der Naturraumpotentiale bis zur Realisierung einer den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechenden Bauleitplanung oder fachplanerischen Festsetzung“ festgesetzt.

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

Eine räumliche Überlagerung besteht demzufolge lediglich zwischen der Flächen 1 mit dem Verbundkorridor „Bördendörfer und Bördenstrukturen entlang des Malefinkbaches“. Das Schutzziel besteht in dem Erhalt der Grüngürtel in Hof- und Ortsrandlage der Bördendörfer mit strukturreichen Gärten, Gehölz-Grünlandkomplexen und Obstbaumweiden sowie in dem Erhalt der Gräben und Fließe mit einzelnen begleitenden Gehölzen.

In südwestlicher Richtung befindet sich in mindestens 6 km Entfernung das Natura 2000-Gebiet „Kellenberg und Rur zwischen Flossdorf und Broich“.

2.4 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 Hasselsweiler, Flur 13, Flurstücke 128, 129 und 131 (Fläche 1) und Gemarkung Hasselsweiler, Flur 13, Flurstücke 39,40 und 448 (Fläche 2) sowie Flurstück 287 (Fläche 3) 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 Baufeldräumung und Abrissarbeiten sind 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 und besetzte Fledermausquartiere im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht vorliegen.*

3.3 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a i.V.m. Nr. 25b BauGB)

Zur Eingriffsminimierung soll der Großteil der bestehenden Gehölze auf den Flächen erhalten werden.

2. *Die in der Planurkunde zeichnerisch festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.*

4 HINWEISE

1. *Einsichtnahme von Vorschriften*

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Landgemeinde Titz zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

2. *Bergbau*

Das o.g. Vorhaben liegt über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern "Horrem 51" und "Horrem 123", beide im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

3. *Grundwasserverhältnisse*

Der Bereich des Plangebietes ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Differenzenpläne mit Stand: 01.10.2015 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkungen, des Sammelbescheides – Az. 61.42.63 -2000 – 1) von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

4. *Erdbebengefährdung*

Gemäß DIN 4149:2005 befindet sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 3 und der Geologischen Untergrundklasse S zuzuordnen. DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 11NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen

5. *Tektonische Störungszone*

Ein Teil des räumlichen Geltungsbereiches dieser Innenbereichssatzung befindet sich innerhalb der Störungszone der östlich der Fläche 3 verlaufenden tektonischen Störung der Tiefental Sprung 2. Diese ist nach aktuellen Erkenntnissen seismisch aktiv.

6. *Bodendenkmalpflege*

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

7. Humose Böden

Die Böden innerhalb des östlichen Teils des Geltungsbereiches des Bebauungsplans enthalten humoses Bodenmaterial. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

5 UMSETZUNG DER PLANUNG

5.1 Erschließung

Für die Flächen ist die Erschließung bereits gesichert. Die Fläche 1 wird über die Nordstraße erschlossen. Die Fläche 2 ist sowohl über die Wiesenstraße als auch über die Poststraße erschlossen. Die Fläche 3 ist über die Kreuzstraße erschlossen.

5.2 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.

6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Umweltauswirkungen

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

6.2 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.

Für die Fläche 1 ergibt sich ein ökologisches Defizit von insgesamt 4.811 Ökopunkten. Da für diese Flächen ebenfalls ein artenschutzrechtlicher Ausgleich im unmittelbaren Umfeld der Fläche erforderlich ist, soll der Ausgleich multifunktional auf den Flächen Gemarkung Hasselsweiler, Flur 12,

Flurstück 26 und 27 (tlw) erfolgen. Dort soll das Grünland mindestens im Verhältnis 1:1 ausgeglichen werden. Zusätzlich werden Obstbäume gepflanzt, sodass eine Bewertung als Streuobstwiese erfolgt.

Das verbleibende ökologische Defizit der Fläche 2 in Höhe von insgesamt 10.924 Ökopunkten wird über 2 bestehende Ökokonten innerhalb der Ortslage Hasselsweiler abgegolten werden. 7.024 Ökopunkte werden auf den Flächen Gemarkung Hasselsweiler, Flur 11, Flurstück 45 abgegolten und die restlichen 3.900 Ökopunkte auf den Flächen der Gemarkung Hasselsweiler, Flur 11, Flurstück 61/70.

6.3 Artenschutz

Planbedingte Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange wurden fachgutachterlich untersucht (Fehr, 2020). Als Informationsbasis wurden die Schutzgebietsbögen und -verordnungen umliegender Schutzgebiete, das „Fachinformationssystem geschützte Arten“ des LANUV NRW, das Fundortkatalog @LINFOS NRW sowie die Steinkauzkartierung EGE und Untersuchungen LP Titz hinzugezogen. Demnach besteht ein Anfangsverdacht für ein Vorkommen von Fledermäusen, Steinkauz, Star, Turmfalke und Schleiereule. (vgl. ebd. 5ff). Für weitere Artengruppen besteht kein geeignetes Lebensraumpotenzial, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG nicht anzunehmen sind. Zur abschließenden Beurteilung wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe 2 durchgeführt.

Die erforderliche Kartierung fand im Frühjahr/Sommer des Jahres 2020 statt. Dabei wurde im Umfeld von Teilfläche 1 eine Waldohreulen-Brut festgestellt, für die die Teilfläche zum essenziellen Nahrungshabitat gehört. Des Weiteren befindet sich auf der Fläche ein alter Obstbaum der offensichtlich als Quartier für Zwergfledermäuse dient; ggf. wechselweise mit einem daneben befindlichen Schuppen. Auf den beiden anderen Teilflächen wurden keine Brutplätze oder Quartiere planungsrelevanter Arten festgestellt (Fehr, 2020).

Unter Gegenüberstellung der gewonnenen Daten wurde untersucht, ob die Umsetzung des geplanten Vorhabens zum Eintritt der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG führen kann. Es zeigt sich, dass ein Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten ausgeschlossen werden bzw. die weitere Betrachtung auf Tierarten beschränkt werden kann. Ein diesbezügliches Eintreten des Tötungstatbestands des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann unter Berücksichtigung einer Bauzeitenregelung ausgeschlossen werden. Ein Eintreten des Störungstatbestandes ist für die Waldohreule auf Teilfläche 1 nicht gänzlich auszuschließen. Schwerer wiegt eine mögliche Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für diese Art durch die Überbauung eines wesentlichen Teils des Nahrungshabitats. Dieser Habitatverlust muss vor Ort im Aktionsraum des hiesigen Brutpaares in Form der Umwandlung von Ackerflächen in Grünland im Verhältnis von mindestens **1:1 ausgeglichen werden. Der Ausgleich** soll auf den Flächen Gemarkung Hasselsweiler, Flur 12, Flurstücke 26 und 27 (tlw.) erfolgen. Dort soll zum einen das Grünland mindestens im Verhältnis 1:1 ausgeglichen werden. Zusätzlich werden Obstbäume gepflanzt, sodass eine Bewertung als Streuobstwiese erfolgt

Für die Fläche 2 sind keine Störungstatbestände oder Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen zu erwarten. „Für andere Arten besteht kein geeignetes Lebensraumpotenzial, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht anzunehmen sind“ (Fehr, 2020).

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte wird durch textliche Festsetzung geregelt, dass die Baufeldfreimachung ausschließlich außerhalb der artenschutzrechtlich sensiblen Zeiträume

erfolgen darf und die vorhandenen Gehölze zu erhalten sind. Unter Berücksichtigung dieser Maßgaben liegen keine Hinweise für planbedingte Konflikte mit den Belangen des Artenschutzes vor.

6.4 Altlasten

Derzeit liegen keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet vor.

7 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- 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 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109)
- 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)