

BEGRÜNDUNG
des Bebauungsplanes Nr. 34
„Müntzer Weg“



Gemeinde Titz – Ortslage Gevelsdorf

Entwurf
zur Offenlage

Impressum

November 2019

Auftraggeber:

Gemeinde Titz
Landstraße 4
52445 Titz

Verfasser:

 VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8
41812 Erkelenz
www.vdh-erkelenz.de
Geschäftsführer:
Axel von der Heide

Sachbearbeiter:
M.Sc. Sebastian Schütt

Amtsgericht Mönchengladbach HRB 5657
Steuernummer: 208/5722/0655
USt.-Ident-Nr.: DE189017440

Inhalt

1	EINLEITUNG	3
1.1	Planungserfordernis	3
1.2	Planungsziel	4
1.3	Beschreibung des Plangebietes	5
1.4	Planverfahren gemäß § 13b BauGB	5
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	8
2.1	Regionalplan	8
2.2	Flächennutzungsplan	8
2.3	Naturschutzfachliche Schutzgebiete	8
2.4	Wasserschutzgebiete	10
3	PLANUNGSKONZEPT	10
3.1	Nutzungskonzept	10
3.2	Erschließungskonzept	10
3.3	Freiraumkonzept	11
3.4	Ver- und Entsorgungskonzept.....	11
3.5	Immissionsschutzkonzept	11
3.6	Altlasten	12
4	TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	12
4.1	Räumlicher Geltungsbereich	12
4.2	Art der baulichen Nutzung	12
4.3	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise.....	13
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	13
4.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	14
4.6	Zulässige Zahl der Wohnungen	14
4.7	Verkehrsflächen	14
4.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	14
4.9	Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen..	15
4.10	Gestalterische Festsetzungen.....	16
5	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	16
6	HINWEISE	16
7	PLANDATEN	17
8	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	17
8.1	Artenschutz	17
8.2	Inanspruchnahme Landwirtschaftlicher Flächen	18
9	REFERENZLISTE DER QUELLEN	19

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

Derzeit besteht in der Gemeinde Titz eine Nachfrage nach Wohnbauland, die insbesondere auf den Bedarf der örtlichen Wohnbevölkerung zurückzuführen ist. Neben Anfragen aus der Wohnbevölkerung selbst weist auch die Bevölkerungsstatistik der Gemeinde auf einen Bedarf nach Wohnbauland hin. Insgesamt stieg die Einwohnerzahl des Gemeindegebietes von 7.432 Einwohnern im Jahr 1987 auf 8.329 Einwohnern im Jahr 2017, wodurch ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum zu erkennen ist (vgl. Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), 2019b: 5). Innerhalb des Untersuchungszeitraumes lässt sich ein Anstieg von 12,1% verzeichnen, der eine Anzahl von 897 Personen entspricht. Damit liegt die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Titz 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 Gemeinde ist davon auszugehen, dass der vorgenannte Trend bezüglich eines Anstiegs der Bevölkerungszahlen anhalten wird. (vgl. ebd., 2019b: 6)

In Bezug auf die Bevölkerungsstruktur stellt die Gemeinde Titz eine Gemeinde mit einer leicht überdurchschnittlich alten Bevölkerung dar. Der Anteil der Personen im Alter ab 50 Jahren umfasst mit 47,5% nahezu die Hälfte der in der Kommune ansässigen Bewohner und liegt hinsichtlich dieser Altersgruppe über der Bevölkerungsstruktur des Kreises Düren mit 45% sowie des Landes NRW mit 43,6%. Bei Titz handelt es sich zudem um eine Gemeinde mit einem geringen Anteil der Personen im typischen, baufähigen Alter (zwischen 25 und 40 Jahren), dessen Anteil sich mit 1.315 Personen auf 14,8% beläuft. Im Kreis Düren hingegen liegt diese Personengruppe mit 17,3% und in NRW mit 18,6% deutlich über dem Anteil in Titz. Diese Disproportionalität kann hinsichtlich der bestehenden Altersstruktur zu einer zunehmenden sozialen Ungleichheit führen. Um einer möglichen Verschärfung mittel- und langfristige entgegenzuwirken und z.B. junge Familien anzuziehen, bedarf es somit der Schaffung von Wohnraum innerhalb des Gemeindegebietes (vgl. ebd., 2019b: 7).

Vor diesem Hintergrund sowie dem eines möglichst geringen Flächenverbrauchs sollte die Wohnraumversorgung für jüngere Bevölkerungsgruppen zunächst im Gebäudebestand oder durch die Schließung von Baulücken erfolgen. Gemäß dem Integrierten kommunalen Entwicklungskonzept (IKEK) der Gemeinde Titz aus dem Jahre 2018 lässt sich im Hinblick auf innerörtliche Baulandpotenziale im gesamten Gemeindegebiet eine geringe Anzahl an zur Verfügung stehenden Baulücken konstatieren. In der Ortslage Gevelsdorf bestehen aktuell fünf Baulücken, die als Gartenbereiche bereits bebauter Grundstücke genutzt und von den Privateigentümern als Reserveflächen für Bauvorhaben der Eigennutzung bewahrt werden. Somit sind sie dem freien Markt vorenthalten und stehen kurz- und mittelfristig nicht für eine Baulandentwicklung zur Verfügung. (vgl. Gemeinde Titz, 2018: 46) Zugleich wären sie aufgrund ihrer geringen Anzahl nicht zur Deckung des vorliegenden Bedarfs geeignet.

Darüber hinaus können Leerstandsquoten zur Einschätzung der Erforderlichkeit von neuen Wohnbauflächen herangezogen werden. Grundsätzlich bedarf es einer gewissen Fluktuationsreserve, um ein reibungsloses Funktionieren des Wohnungsmarktes zu gewährleisten. Bei einer Fluktuationsreserve zwischen drei und fünf Prozent sind Wohnungswechsel möglich, sodass sich die Haushalte frei auf dem kommunalen Wohnungsmarkt verteilen können. Leerstandsquoten von unter zwei bis drei Prozent lassen hingegen auf einen angespannten Wohnungsmarkt schließen, bei dem keine optimale Zuordnung der Haushalte zu einem Wohnort möglich ist und die Umzugskette ins Stocken gerät. (vgl. MIR [Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg], 2005: 2f.)

Innerhalb des Gemeindegebietes von Titz besteht ein geringer baulicher Leerstand. Im dritten Quartal 2018 standen 36 der insgesamt 2.992 Wohngebäude leer, wodurch sich eine Leerstandsquote von 1,2% ergibt (vgl. Gemeinde Titz, 2018: 20). Somit kann der Wohnungsmarkt als angespannt bezeichnet werden. Das bestehende Wohnraumangebot und damit die Wahlmöglichkeiten der nachfragenden Haushalte sind bereits so gering, dass ein gesichertes Umziehen innerhalb des

Gemeindegebietes nicht gewährleistet ist. In der Ortslage Gevelsdorf beträgt die Leerstandsquote 0%, da keines der insgesamt 103 Wohngebäude als leerstehend identifiziert wurde und somit kein Wohnungswechsel innerhalb dieses Stadtteils möglich ist (vgl. ebd., 2018: 20, 46). Durch die geringe Leerstandsquote ergibt sich der Rückschluss, dass die Ortslage Gevelsdorf einen besonders attraktiven Wohnstandort darstellt und die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen unabdingbar ist.

Die verfahrensgegenständlichen Flächen eignen sich besonders für die beabsichtigte Nutzung, da im Süden durch die L226 ein klarer Abschluss besteht und somit perspektivisch keine bandartigen Siedlungsstrukturen möglich sind. Durch die direkte Anbindung an die L226 ergeben sich für die Ortslage und die angrenzenden Wohnnutzungen keine zusätzlichen verkehrsbedingte Immissionen. Ein weiterer Vorteil ist der geringe Erschließungsaufwand, da nahezu alle Grundstücke durch den Ausbau des bestehenden Wirtschaftsweges erschlossen werden können.

Gemäß dem bestehenden Planungsrecht ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht möglich. Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen überwiegend als „Gemischte Baufläche“ und einen kleinen Teil als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Ferner sind auch „überörtliche oder örtliche Verkehrsflächen“ dargestellt. Ein Bebauungsplan besteht nicht. Aufgrund ihrer Größe und ihrer Lage sind die Flächen darüber hinaus nicht als Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne des § 34 BauGB anzusehen.

In diesem Zusammenhang ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 34 „Müntzer Weg“ erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2 Planungsziel

Ziel der Planung ist zunächst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Baugebietes durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Weitere wesentliche Planungsziele bestehen in der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Ausbildung eines städtebaulich geordneten Ortseingangs und Landschaftsrandes sowie eines harmonischen Übergangs zu den bestehenden Siedlungsstrukturen.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

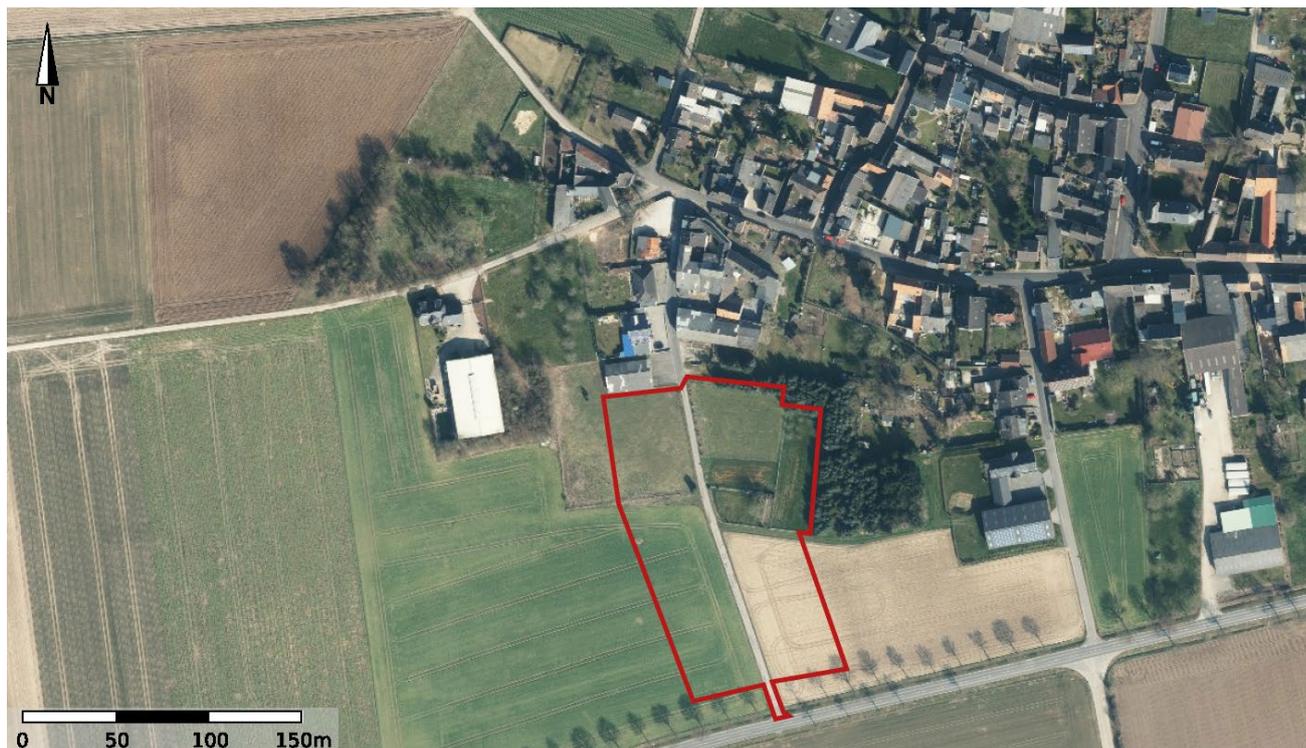


Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (rote Linie); Quelle: Eigene Darstellung nach Land NRW (2019) Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), zugegriffen am 24.07.2019 über <https://www.tim-online.nrw.de>

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flächen der Gemarkung Gevelsdorf, Flur 019, Flurstücke 88, 89, 164 und teilweise die Flurstücke 3 und 148 sowie die Flächen der Gemarkung Gevelsdorf, Flur 021, Flurstücke 87, 88, 89, 90 und teilweise die Flurstücke 86, 97, 98, 99, 100, 102 und 103. Er umfasst damit eine Fläche von ca. 18.731 m².

Derzeit unterliegt das Plangebiet einer landwirtschaftlichen Nutzung, im Norden als Dauergrünland und im Süden als Ackerfläche. Von Norden nach Süden verläuft der der Wirtschaftsweg „Müntzer Weg“ und im östlichen Teil befindet sich weiterer Wirtschaftsweg.

Im Norden grenzt das Plangebiet an die Gebäudestrukturen der Ortschaft Gevelsdorf. Im Osten befindet sich im nördlichen Teil Wald und dahinter Wohnbebauung. Südlich befinden sich landwirtschaftliche Ackerflächen und die Landesstraße L226. Dahinter beginnt die freie Feldflur. Im Westen schließt sich ebenfalls die freie Feldflur an.

1.4 Planverfahren gemäß § 13b BauGB

Im Rahmen der Novellierung des Baugesetzbuches von 2017 hat der Gesetzgeber mit dem § 13b BauGB ein Instrument geschaffen, mit dem Bebauungspläne auch für sogenannte Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur „Einbeziehung von Außenbereichsflächen im Rahmen des beschleunigten Verfahrens“ gem. § 13b im eigentlichen Sinne des § 13a BauGB, i.V.m. § 13 BauGB ist an strenge Zugangsvoraussetzungen gebunden. Das Vorliegen dieser Zugangsvoraussetzungen wird nachfolgend geprüft.

- Eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens i.S.d. § 13b BauGB ist nur bis zu einer Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 10.000 m² möglich.

„Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des [§13a Abs. 1] Satzes 2 [BauNVO] die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird.“ Wird hingegen eine Grundfläche im Bebauungsplan festgesetzt, so ist bei der Bewertung der Frage, ob die zulässige Grundfläche überschritten wird, allein die voraussichtlich versiegelte Fläche in den Baugebieten maßgeblich. Die Versiegelung anderer Flächen, z.B. von Verkehrsflächen, ist in diesem Fall unerheblich. (vgl. BVerwG, Urt. v. 8. 12. 2016 – 4 CN 4.16)

Vorliegend werden „Allgemeine Wohngebiete“ im Flächenumfang von ca. 14.400 m² festgesetzt. Mit einer GRZ von 0,4 liegt die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche bei einem Wert von ca. 5.760 m². Der vorgenannte Schwellenwert wird nicht überschritten.

- Durch den betreffenden Bebauungsplan muss die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

„Weder Gesetzeswortlaut des § 13b Satz 1 BauGB noch die Gesetzesbegründung legen sich hinsichtlich des Begriffs der Wohnnutzung auf einen bestimmten Baugebietstyp nach der Baunutzungsverordnung fest, so dass beide Gebietstypen grundsätzlich möglich sind. Im Hinblick auf die Art. 3 Abs. 3 Plan-UP-RL sind jedoch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotentials auszuschließen“ (VGH München (2. Senat), Beschluss vom 09.05.2018 - 2 NE 17.2528). Der vorliegende Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ fest. Die Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO werden durch textliche Festsetzung ausgeschlossen (vgl. Kapitel 4.2). Somit wird der Tatbestand einer „Wohnnutzung“ im Sinne des § 13b BauGB erfüllt. Zudem grenzt der geplante Bebauungsplan im Norden sowie Nordosten an bestehende Wohnnutzungen, sodass die verfahrensgegenständlichen Flächen an bereits bebaute Ortsteile anschließen.

- Eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13b BauGB ist nur innerhalb eines bestimmten Zeitraumes möglich.

Gemäß § 13b Satz 2 BauGB kann das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zur „Einbeziehung von Außenbereichsflächen im Rahmen des beschleunigten Verfahrens“ nur bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 34 ist in der Sitzung des Rates der Gemeinde Titz am 05.10.2017 erfolgt.

Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist gem. § 13b Satz 2 BauGB bis zum 31.12.2021 zu fassen; vorbehaltlich eines üblichen Bearbeitungsaufwandes und vorbehaltlich eines politischen Konsenses wird der Satzungsbeschluss innerhalb dieses Zeitraumes als realistisch angesehen.

Weitere Zugangsvoraussetzungen für die Durchführung von beschleunigten Verfahren ergeben sich aus § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB. Diese Zugangsvoraussetzungen werden nachfolgend geprüft.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Schwellenwerte für Pflicht zur Durchführung einer UVP ergeben sich aus Anlage 1 zum UVPG. Allgemeine Bauvorhaben mit UVP-Pflicht werden unter Punkt 18 der Anlage 1 zum UVPG geführt. Demnach besteht für sonstige bauliche Anlagen im bisherigen Außenbereich, mit einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 100.000 m² die Pflicht zur Durchführung einer UVP. Ab einer Grundfläche von 20.000 m² ist einer Allgemeine

Vorprüfung durchzuführen. Beide Werte werden bereits durch § 13b Satz 1 BauGB ausgeschlossen. Eine UVP-Pflicht kann für Verfahren gemäß § 13b BauGB pauschal ausgeschlossen werden.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Bei den nächstgelegenen Natura-2000-Gebieten handelt es sich um das ca. 7,6 km südwestlich des Plangebietes liegende FFH Gebiet „Kellenberg und Ruhr zwischen Flossdorf und Broich“ sowie um das FFH-Gebiet „Lindenberger Wald“, welches sich ca. 8,4 km südlich des Plangebietes befindet.

Allgemein sind Natura-2000-Gebiete insbesondere empfindlich gegenüber direkten Eingriffen oder unmittelbar benachbarten Vorhaben. Daneben besteht eine Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen in verbindende Flugkorridore zwischen verschiedenen Natura-2000-Gebieten; beispielsweise durch Beeinträchtigung von Trittsteinbiotopen und Rastplätzen oder durch Umsetzung von Vorhaben mit einer möglichen Barrierewirkung.

Aufgrund der eher geringwertigen, ökologischen Ausprägung der im Plangebiet vorhandenen Biotope und anthropogener Störung durch angrenzende Siedlungsnutzungen ist eine Bedeutung als Trittsteinbiotop oder Rastplatz jedoch nicht ersichtlich. Denn im Umfeld des Plangebietes, beispielsweise in der Nähe vorhandener Bachtäler, bestehen Ausweichmöglichkeiten, die für ziehende Arten deutlich attraktiver sein sollten. Zudem bereitet die Planung keine Nutzungen vor, die zu möglichen Barrierewirkungen für überfliegende Arten führen. In diesem Zusammenhang sind planbedingte Konflikte nicht ersichtlich.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete [...], so weit wie möglich vermieden werden“ (§ 50 Satz 1 BImSchG). Im Sinne des Artikel 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU ergeben sich Betriebe, von denen schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle ausgehen können, aus den jeweils vorhandenen Mengen von Stoffen gemäß Anhang I Teil 1 Spalte 3 oder Anhang I Teil 2 Spalte 3 der Richtlinie 2012/18/EU. Entsprechende Betriebe sind im näheren und weiteren Umfeld um das Plangebiet nicht vorhanden und werden durch die Planung nicht vorbereitet.

Die Zugangsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB werden somit vollständig erfüllt. Von der „Einbeziehung von Außenbereichsflächen im Rahmen des beschleunigten Verfahrens“ soll vorliegend Gebrauch gemacht werden. Im beschleunigten Verfahren stehen unterschiedliche Verfahrenserleichterungen zu Verfügung:

- Von der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB darf abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB durchzuführen.
- Der Bebauungsplan kann, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung

des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach abgesehen; Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen entfällt.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, weist das Plangebiet vollständig als „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) aus. Die Darstellung als AFAB hat weder ein allgemeines Bauverbot zur Folge noch wird die weitere Entwicklung der entsprechenden Ortschaften im Rahmen der Bauleitplanung verhindert. Vielmehr kann es zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und für eine örtlich bedingte, angemessene Entwicklung dörflich geprägter Ortschaften erforderlich sein, im Flächennutzungsplan entsprechende Bauflächen bzw. Baugebiete darzustellen und daraus Bebauungspläne zu entwickeln. (vgl. Bezirksregierung Köln, 2016a: 43f.) Konflikte mit dem Regionalplan bestehen insofern nicht.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt überwiegend „Gemischte Baufläche“ und untergeordnet „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Ferner werden „überörtliche oder örtliche Verkehrsflächen“ dargestellt. Um den geplanten Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, müssen die Darstellungen „Gemischte Baufläche“ und „Flächen für die Landwirtschaft“ zu „Wohnbaufläche“ geändert werden. Im Verfahren nach § 13b BauGB ist der Flächennutzungsplan nicht in einem gesonderten Verfahren zu ändern, sondern kann im Wege der Berichtigung, im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren, angepasst werden. Im weiteren Verlauf des Verfahrens erfolgt eine landesplanerische Anfrage gemäß § 34 LPlG. Auf deren Grundlage soll überprüft werden, ob die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung vereinbart werden kann.

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)

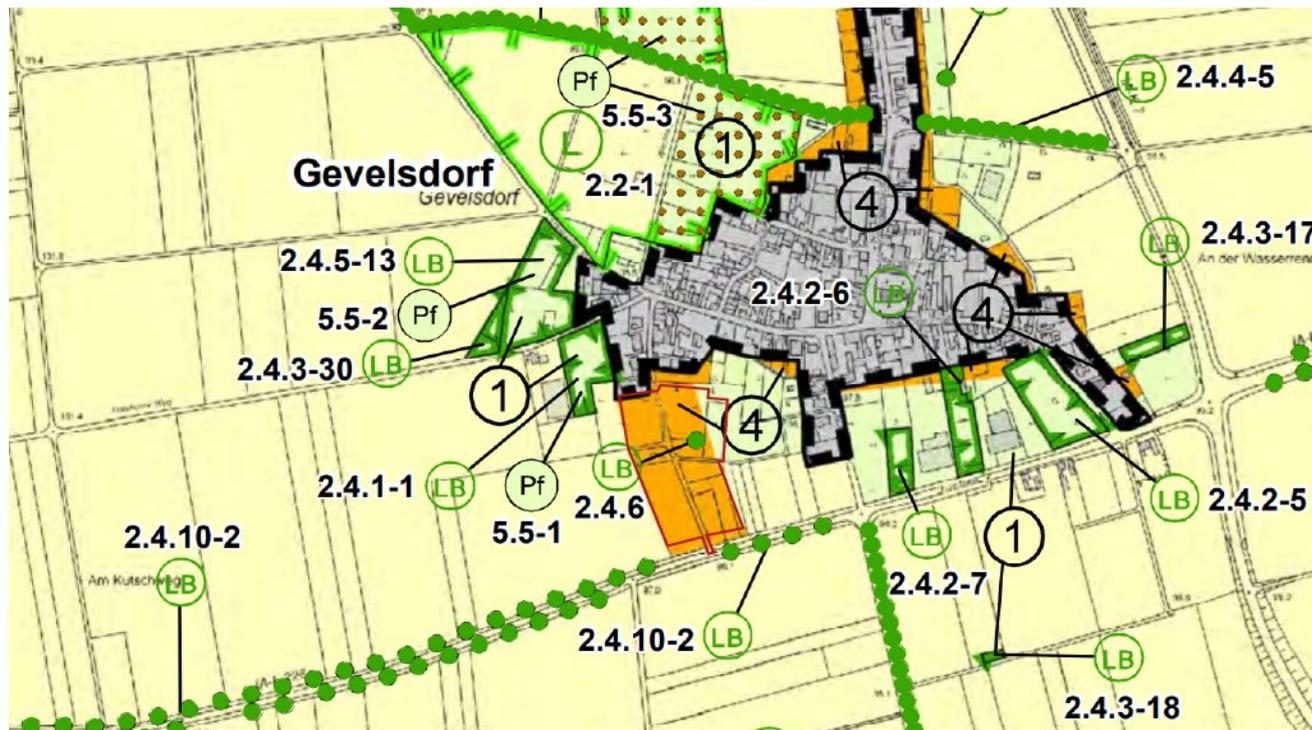


Abbildung 2: Auszug aus dem Landschaftsplan Titz/Jülich-Ost mit Abgrenzung des Plangebietes (rote Linie); Quelle Eigene Darstellung nach (Kreis Düren, 2014)

Das Plangebiet befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 11 "Titz/Jülich-Ost". Der Großteil der verfahrensgegenständlichen Flächen werden mit dem Entwicklungsziel 4 "Temporäre Erhaltung der Naturraumpotentiale bis zur Realisierung einer den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechenden Bauleitplanung oder fachplanerischen Festsetzung" dargestellt. Gemäß dem Erläuterungsbericht des Landschaftsplanes bezieht sich des Entwicklungsziel 4 "auf Bereiche, für die durch den Flächennutzungsplan oder Fachplanungen bereits bauliche Nutzungen geplant und mit den Zielen der Landesplanung und Raumordnung abgestimmt, z.Zt. aber noch nicht realisiert sind" (Untere Landschaftsbehörde des Kreises Düren, o.J.: 12). Für einen kleinen Teil im Nordosten des Plangebietes wird das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung der Naturraumpotentiale einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen naturnahen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ festgesetzt. Dieser kleine Teil wird derzeit als Dauergrünland genutzt und dort sind keine naturnahen Lebensräume vielfältig ausgestatteter Landschaften zu erkennen. Zusätzlich befindet sich im Plangebiet der geschützte Landschaftsbestandteil 2.4.6 – ein alter Wallnussbaum – der jedoch im Zuge der Planung erhalten werden soll. Eine planungsrechtliche Absicherung erfolgt durch diesbezügliche Festsetzungen (vgl. Kapitel 4.9).

Die vorgenannten Entwicklungsziele stehen einer Inanspruchnahme durch die vorgesehene Nutzung nicht entgegen. Insgesamt sind keine Konflikte mit den Festsetzungen des Landschaftsplanes zu erwarten.

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“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen zurückgegriffen.

Eine räumliche Überlagerung besteht demnach ausschließlich durch den Verbundkorridor VB-K-4903-019 „Bördenfläche nordwestlich von Titz“. Dessen Schutzziel besteht im „Erhalt der offenen Agrarlandschaft der Börde mit allen vorhandenen, strukturierenden Landschaftselementen und kulturhistorisch wertvollen Kleinbiotopen wie Feldgehölzen, Hecken, Baumreihen und Allen sowie aller Gräben, Saumbiotope, Brachen und krautreichen Wegraine, Erhalt der Grüngürtel in

Hof- und Ortsrandlage der Bördendörfer mit ausgedehnten (Obst-)Gärten und Gehölz-Grünlandkomplexen als Lebensraum für bedrohte Tierarten wie Grauammer, Rebhuhn, Rohrweihe und Feldhamster, sowie Erhalt der für die Bördenlandschaft seltenen Still- und Kleingewässer“ (Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MULNV NRW), 2019). Überlagerungen mit entsprechenden Elementen bestehen nicht, sodass ein Funktionsverlust des Verbundkorridors nicht zu erwarten ist. Zugleich kann eine Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange, auch unter Berücksichtigung biotopverbindender Funktionen, ausgeschlossen werden.

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

2.4 Wasserschutzgebiete

Zur Beschreibung und Bewertung einer möglichen Betroffenheit von Wasserschutzgebieten wird auf das elektronische wasserwirtschaftliche Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS WEB) des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen zurückgegriffen. Demnach wird das Plangebiet von keinen festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutzgebieten oder Heilquellen überlagert.

3 PLANUNGSKONZEPT

3.1 Nutzungskonzept

Durch die Planung soll der vorhandene Bedarf nach Wohnbauland innerhalb der Ortslage Gevelsdorf gedeckt werden. Um unterschiedliche Wohnansprüche zu erfüllen, sollen Einzel- und Doppelhäuser mit unterschiedlichen, an die Bedürfnisse der Grundstückseigentümer orientierten Grundstücksgrößen entstehen (ca. 400 bis 900 m²)

Bauweise und Geschossigkeit orientieren sich an der umliegenden Wohnbebauung, sodass Gebäude in offener und ein- bis zweigeschossiger Bauweise zulässig sein sollen. Mit der vorgesehenen Höhenbeschränkung 7,50 m bzw. 9,50 m Firsthöhe baulicher Anlagen soll das Entstehen ortstypischer Gebäudekubaturen sowie einer Höhenstaffelung in Richtung der freien Landschaft gefördert werden.

Aus Gründen der gestalterischen Harmonisierung sind Doppelhäuser und Hausgruppen mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dacheindeckung und Fassadenmaterialien auszuführen. Aus dem gleichen Grund wird die Dachneigung auf Winkel zwischen 25° und 45° beschränkt. Im Übrigen wird – im Sinne der planerischen Zurückhaltung – auf weitere gestalterische Festsetzungen, z.B. bzgl. des Fassadenmaterials oder der Dachform verzichtet.

3.2 Erschließungskonzept

Die verkehrliche Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über den ca. 5,5 m breiten Müntzer Weg. Dieser ist direkt an die L226 angebunden, wodurch die durch das Vorhaben erzeugten Verkehrsströme direkt auf das überörtliche Verkehrsnetz geleitet werden können und voraussichtlich zu keiner Überlastung des bestehenden Verkehrsnetzes oder zu einer Beeinträchtigung der bestehenden Wohngebiete führen werden. Eine Nebenerschließung erfolgt über eine zusätzliche Stichstraße. Diese dient der Erschließung weniger Hauseinheiten, sodass eine Ausbaubreite von 5,0 m als ausreichend erachtet wird. Darüber hinaus wird das Plangebiet über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung an das bestehende Wirtschaftswegenetz angebunden, um einer Beeinträchtigung bestehender Wegebeziehungen entgegenzuwirken.

Die gewählte Ausrichtung der Verkehrsflächen trägt zu einer Optimierung der Aufteilungsmöglichkeiten angrenzender Grundstücke sowie zur weitestgehenden Vermeidung von Nordgärten bei. Auf diese Weise entstehen Nordgärten aus-

schließlich entlang der geplanten Stichstraße. Hier wird eine Nordausrichtung der Gärten im Hinblick auf die Reduzierung der Verkehrsflächen und der hiermit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft als vertretbar erachtet.

Der ruhende Verkehr wird vorwiegend auf den privaten Grundstücken des Plangebietes bewältigt. Pro Grundstück sind ortsüblich zwei Stellplätze nachzuweisen. Zusätzliche Besucherparkplätze sollen im Bereich des Müntzer Weges entstehen. Da auf diesem mit landwirtschaftlichem Verkehr gerechnet wird, ist eine Verkehrsflächenbreite von 5,50 m zunächst zu schmal für Parkplätze im öffentlichen Straßenraum. Aus diesem Grund rücken die Grundstücke und Baufenster an einigen Stellen ca. 1,75 m zurück, um Platz für Parkbuchten zu schaffen.

Das Plangebiet ist an das ÖPNV-Netz der Aachener Verkehrsverbund GmbH (AVV) angebunden. In der Ortschaft Gelveldorf besteht in der Erkelenzer Straße eine Bushaltestelle der Linie 287, die fußläufig erreichbar ist.

3.3 Freiraumkonzept

Ziel der Planung ist es u.a. eine Ortsarrondierung zu schaffen, also die Schaffung einer deutlich sichtbaren, einheitlichen und optisch ansprechenden Ortskante gegenüber den Flächen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches. Daher soll entlang äußeren Baugebietsgrenzen ein 3,0 m breiter Grünstreifen den Ortsrand gegenüber den land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen markieren und die ortstypische Einzelhaus- und Doppelhausbebauung einsäumen.

Im Übrigen wird aufgrund der beabsichtigten Grundstücksgrößen und der offenen Bauweise ein eher geringer Versiegelungsgrad bzw. eine lockere Baustruktur erwartet. Damit bleiben ausreichende Flächen unversiegelt und stehen für Bepflanzungen zur Verfügung. Dies kann zu einer angemessenen Durchgrünung des Siedlungsbereiches beitragen.

3.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Die Versorgung des Plangebietes sowie die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgen über das bestehende Leitungsnetz.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NW besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich eine Pflicht zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bzw. zur Einleitung in ein ortsnahes Gewässer, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist. Zur Untersuchung, ob eine Versickerung möglich ist, wurden die vorhandenen Böden fachgutachterlich untersucht (vgl. Terra Umwelt Consulting, 2019). Demnach wurden versickerungsfähige Böden erst ab einer Tiefe von 9,3 m vorgefunden (vgl. ebd.: S. 20). Insbesondere unter Berücksichtigung der geringen Plangebietsgröße ist damit eine wirtschaftliche Lösung zur Herstellung eines lokalen Versickerungsbeckens nicht erkennbar. Vor diesem Hintergrund wird beabsichtigt, dass planbedingte Niederschlagswasser ebenfalls in das Kanalnetz einzuleiten. Entsprechende Kapazitäten wurden bereits im derzeit in Aufstellung befindlichen Generalentwässerungsplan berücksichtigt, die Entwässerung ist somit gesichert.

3.5 Immissionsschutzkonzept

Im Süden des Plangebietes verläuft die Landstraße „L226“. Es wird jedoch ein vorsorglicher Abstand von mindestens 20 m zu dieser Straße gehalten, sodass von keiner Belastung oberhalb der Grenzwerte ausgegangen wird. Aufgrund der guten Anbindung des Plangebiets an das bestehende, plangebietsübergreifende Verkehrsnetz ist von keinen erheblichen Beeinträchtigungen durch von dem Vorhaben verursachten Verkehrslärm oder Abgase auf die bestehenden Siedlungsstrukturen auszugehen. Zudem entspricht die geplante Nutzung des Vorhabens der bereits vorhandenen Wohnnutzung des Umfelds und verursacht dementsprechend wohngebietstypische Immissionen. Von einer darüber hinaus gehenden Steigerung der vorhandenen Immissionen ist nicht auszugehen.

Im Umfeld des Plangebietes bestehen landwirtschaftliche Hofnutzungen. Unter der Annahme, dass die von den Hofstellen ausgehenden Immissionen die hierfür relevanten Richtwerte an der Bestandsbebauung einhalten, liegen jedoch keine Hinweise dafür vor, dass es zu einer diesbezüglichen Überschreitung von Immissionsrichtwerten an der geplanten Bebauung kommen kann.

3.6 Altlasten

Aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebietes konnte ein Vorhandensein von Altlasten zunächst nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wurden die Böden im Rahmen der fachgutachterlichen Untersuchungen gemäß LAGA und Restparameter gemäß Deponierverordnung untersucht (vgl. Terra Umwelt Consulting, 2019). Demnach wurden im Bereich bisheriger, landwirtschaftlicher Flächen ausschließlich natürliche Sedimente vorgefunden, die für eine Verwendung im Rahmen der Landschaftsgestaltung geeignet sind (vgl. ebd.: S. 21f). Die Tragschicht des bestehenden Wirtschaftsweges entspricht der Klassifizierung Z2 gemäß LAGA sowie der Deponieklasse II, sodass eine Wiederverwendung unter dem Abfallschlüssel 17 03 02 „Bitumengemische“ grundsätzlich möglich ist (vgl. ebd.: S. 22f). Insofern stehen mit den Altlasten verbundenen Belange der Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht entgegen.

4 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flächen der Gemarkung Gevelsdorf, Flur 019, Flurstücke 88, 89, 164 und teilweise die Flurstücke 3 und 148 sowie die Flächen der Gemarkung Gevelsdorf, Flur 021, Flurstücke 87, 88, 89, 90 und teilweise die Flurstücke 86, 97, 98, 99, 100, 102 und 103. Es wurden diejenigen Flächen in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, die unmittelbar für die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Nutzung erforderlich sind oder die für die Anbindung an das öffentliche Wegenetz genutzt werden sollen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen, da diese Flächen vorwiegend dem Wohnen dienen sollen. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden soll, ist die Gemeinde gehalten, die Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO auszuschließen. (vgl. VGH München (15. Senat), Beschluss vom 04.05.2018 - 15 NE 18.382). Aus diesem Grund werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen durch textliche Festsetzung ausgeschlossen:

1. In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA sind die nachfolgenden Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

4.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Die geplante Bebauungsstruktur soll sich am Bestand orientieren. Entsprechend sollen im „Allgemeinen Wohngebiet“ Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen im Norden und einem Vollgeschoss im Süden realisiert werden. Diese Festsetzungen gewährleisten den Erhalt der aufgelockerten und gleichmäßigen Bebauungsstruktur der Ortslage.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe von 9,50 m baulicher Anlagen im nördlichen Teil und 7,50 m im südlichen Teil dient dem Entstehen ortstypischer Gebäudestrukturen. Dies trägt zu einer Harmonisierung des Siedlungsbildes und einem verträglichen Übergang zu der angrenzenden Landschaft bei. Für die Höhenbegrenzungen werden im Hinblick auf die Ausbauplanung die nachfolgenden in der Örtlichkeit Bezugspunkte definiert:

2.1 Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH). Die Traufhöhe (TH) wird definiert als Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dacheindeckung. Die Firsthöhe (FH) wird definiert als die Schnittkante der Dacheindeckung der Dachflächen.

2.2 Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) ist die Höhenlage der nordwestlich an den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans angrenzenden Bestandsstraße (Müntzer Weg). Diese liegt bei einer Höhe von 98,20 m über NHN (170).

Im Übrigen wird aus Gründen der planerischen Zurückhaltung und in Orientierung an den umliegenden Bestand in dem „Allgemeinen Wohngebiet“ eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung dient einerseits dem schonenden Umgang mit Grund und Boden und ermöglicht andererseits eine ortstypische Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen, wodurch auch flächenintensiveren Wohnwünschen entsprochen werden kann. Aus Gründen des schonenden Umgangs mit Grund und Boden im Sinne der Bodenschutzklausel darf die festgesetzte GRZ gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO nur um bis zu 0,1 überschritten werden:

2.3 Im Allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze sowie ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden (i.V.m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bestimmt durch Baugrenzen und halten einen Regelabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 3 m ein. Ein Abstand von drei Metern entspricht dem bauordnungsrechtlichen Mindestmaß der Abstandsflächen. Somit können auch in denjenigen Bereichen, die einen Abstand von 3 m unterschreiten, bauliche Hauptanlagen nicht ohne weiteres näher als 3 m an die öffentlichen Verkehrsflächen heranrücken.

Die überbaubaren Grundstücksflächen verfügen über eine Regeltiefe von 14 m. Mit einer solchen Tiefe wird ein ausreichender Gestaltungsspielraum gewährleistet; zugleich erfolgt eine hinreichende Orientierung der Hauptgebäude zum Straßenraum. Diese Baufenstertiefe orientiert sich zudem an bauleitplanerischen Festsetzungen der jüngsten Bebauungspläne im Gemeindegebiet. Im Übrigen orientieren sich die überbaubaren Grundstücksflächen an dem zu Grunde liegenden städtebaulichen Entwurf.

4.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 14 BauNVO)

Um den öffentlichen Straßenraum von parkenden Fahrzeugen weitestgehend freizuhalten, sind innerhalb der privaten Grundstücke des Allgemeinen Wohngebietes mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.

3.1 Auf den privaten Grundstücken sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung sind weitere Nebenanlagen, z.B. Gartenhäuser gemäß § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hier wird kein Regelungserfordernis gesehen. Hiervon ausgenommen werden Garagen und Carports. Aufgrund der städtebaulich sensiblen Lage am Ortsrand bzw. Ortseingang soll der optische Eindruck von Garagenhöfen in den rückwärtigen Gartenbereichen vermieden werden.

3.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.6 Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Um den Charakter einer ortsteiltypischen Siedlung zu schaffen und das Verkehrsaufkommen zu reduzieren, wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Als Wohngebäude sind im Sinne des Bebauungsplanes ein Einzelhaus oder eine Doppelhaushälfte zu verstehen.

4. Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig. Im Falle der Errichtung von Doppelhäusern ist jede Doppelhaushälfte als ein Wohngebäude zu verstehen.

4.7 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der ruhende Verkehr wird vorwiegend auf den privaten Grundstücken des Plangebietes bewältigt. Zusätzliche Besucherparkplätze sollen im Bereich des Müntzer Weges entstehen. Da auf diesem mit landwirtschaftlichem Verkehr gerechnet wird, ist eine Verkehrsflächenbreite von 5,50 m zunächst zu schmal für Parkplätze im öffentlichen Straßenraum. Aus diesem Grund rücken die Grundstücke und Baufenster an einigen Stellen ca. 1,75 m zurück, um Platz für Parkbuchten zu schaffen. Im Hinblick auf die Flexibilität bei der späteren Ausbauplanung werden die vorgenannten Flächen als „Öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt. Auf die Festsetzung einer besonderen Zweckbestimmung wird im Hinblick auf die Flexibilität bei der späteren Ausbauplanung verzichtet.

Hiervon abgewichen wird im Bereich eines bestehenden Wirtschaftsweges. Um nicht gewollten Verkehren an dieser Stelle bereits auf der Ebene der Bauleitplanung entgegenzuwirken, wird dieser als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt.

4.8 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.

5. 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.

4.9 Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Zur Schaffung eines deutlich sichtbaren, einheitlichen und optisch ansprechenden Ortsrandes gegenüber dem Außenbereich werden 3,0 m breite Flächen entlang der östlichen und westlichen Plangebietsgrenze sowie der südlich vorgesehene Grundstücke als „Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Um eine für den Zweck der Ortsrandeingrünung geeignete und ökologisch hochwertige Bepflanzung planungsrechtlich abzusichern wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

- 6.1 Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine dichte Bepflanzung in Form einer mehrreihigen Strauchhecke aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste A anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m, versetzt, Mindestqualität 60/100 anzupflanzen. Die Bereiche unter den Bepflanzungen sind mit einer geeigneten Raseneinsaat (z.B. Fettwiese) einzugrünen. Bestehende Gehölze sind in die Bepflanzungen zu integrieren und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste A: Sträucher	
Schwarze Apfelbeere	<i>Aronia melanocarpa</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Kirschpflaume	<i>Prunus cerasifera</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Wasserschneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Tabelle 1: Pflanzlisten A

Zur Vermeidung von Konflikten mit den Belangen des Landschaftsplanes wird ferner festgesetzt, dass der nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommene, geschützte Landschaftsbestandteil 2.4-6 dauerhaft zu erhalten ist.

6.2 Der nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommene, geschützte Landschaftsbestandteil 2.4-6 ist dauerhaft zu erhalten.

4.10 Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

Die gestalterische Freiheit bei der Bebauung der Grundstücke wird – im Sinne der planerischen Zurückhaltung – nur in einem Mindestmaß eingeschränkt, das erforderlich ist, um ein harmonisches Ortsbild im Zusammenwirken mit den umliegenden bestehenden Wohngebieten zu gewährleisten. Um dennoch ein einheitliches, an dem Bestand orientiertes Ortsbild, insbesondere im empfindlichen Bereich des Ortsrandes zu gewährleisten, werden die folgenden Festsetzungen getroffen:

7.1 Im Plangebiet sind geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 25° und 45° zulässig. Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig. Werden Flachdächer vorgesehen, sind diese jedoch fachgerecht und dauerhaft zu begrünen.

7.2 Doppelhauseinheiten sowie Hausgruppen sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dacheindeckung und Fassadenmaterialien auszuführen

5 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Im Sinne des § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden, soweit sie zum Verständnis des Bebauungsplanes oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen erforderlich sind.

Vorliegend treffen die vorgenannten Anforderungen auf den im Landschaftsplan Nr. 11 "Titz/Jülich-Ost" festgesetzten, geschützten Landschaftsbestandteil 2.4-6 zu. Dieser wird daher nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Zur Klarstellung der hiermit verbundenen Anforderungen werden zudem textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kapitel 4.9).

6 HINWEISE

Der nachfolgende Hinweis bezieht sich auf die Einsichtnahme von Vorschriften und wird aus Gründen der Rechtssicherheit in den Bebauungsplan aufgenommen.

1. Einsichtnahme von Vorschriften

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

7 PLANDATEN

Räumlicher Geltungsbereich	ca.	15.797 m ²
Allgemeines Wohngebiet	ca.	14.349 m ²
davon Flächen zum Anpflanzen	ca.	1.238 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	1.300 m ²
Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“	ca.	148 m ²

8 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht sowie von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abzusehen. Die Pflicht zur Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB bleibt hiervon unberührt.

8.1 Artenschutz

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Unter Berücksichtigung des § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB werden von den vorgenannten Regelungen jedoch nur die Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz erfasst. Kompensationserfordernisse nach anderen Regelungen, z.B. denen des besonderen Artenschutzes nach dem Bundesnaturschutzgesetz bleiben unberührt. Vor diesem Hintergrund wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt (vgl. H. Fehr, 2019).

Als Informationsbasis wurden die Schutzgebietsbögen und -verordnungen der umliegenden Schutzgebiete, das „Fachinformationssystem geschützte Arten“ des LANUV NRW, das Fundorkataster @LINFOS NRW sowie die Steinkauzkartierung EGE und Untersuchungen LP Titz hinzugezogen. Demnach besteht ein Anfangsverdacht für ein Vorkommen der Arten Zwergfledermaus, Feldlerche, Steinkauz, Mäusebussard, Bluthänfling, Saatkrähe, Mehlschwalbe, Rauchschnalbe, Rebhuhn, Star und Kiebitz. (vgl. ebd. 3ff)

Zur Bewertung der Frage, ob die im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen ein Lebensraumpotenzial für die vorgenannten Arten entfalten, fand am 15.05.2019 eine Begehung des Plangebietes statt. Demnach ist eine essenzielle Bedeutung als Nahrungshabitat aufgrund umliegender Ausweichmöglichkeiten nicht erkennbar. Die als Fortpflanzung- und Ruhestätte wertigste Struktur stellt ein alter Walnussbaum dar. Dieser wird im Landschaftsplan als geschützter Landschaftsbestandteil 2.4-6 festgesetzt. Sonstige Strukturen verfügen aufgrund ihres jungen Alters oder aufgrund von Ausfällen über keine hervorzuhebende Bedeutung. Insgesamt ist zwar ein gewisses Potenzial für die Tierwelt gegeben, im derzeitigen Zustand ist aber vorwiegend mit nicht-planungsrelevanten¹, häufigen und ungefährdeten Arten der Ortsränder zu rechnen. (vgl. ebd.: S. 6f).

¹ Das Konzept der „planungsrelevanten Arten“ ist ein pragmatischer Ansatz zur Abschtichtung des im Rahmen einer Artenschutzprüfung (ASP) zu bewältigenden Artenspektrums. Planungsrelevante Arten sind eine naturschutzfachlich begründete Auswahl derjenigen geschützten Arten, die bei einer ASP im Sinne einer Art-für-Art-Betrachtung einzeln zu bearbeiten sind. Das LANUV bestimmt die für Nordrhein-Westfalen planungsrelevanten Arten nach einheitlichen naturschutzfachlichen Kriterien. Quelle: MWEBWV NRW und MKULNV NRW, 2010

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 Störungstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG und der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist auch ohne weitere Maßnahmen nicht zu erwarten. (vgl. ebd.: S. 7ff)

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte wird durch textliche Festsetzung geregelt, dass die Baufeldfreimachung ausschließlich innerhalb der artenschutzrechtlich sensiblen Zeiträume erfolgen darf (vgl. Kapitel 4.8) und der vorhandene Walnussbaum zu erhalten ist (vgl. Kapitel 4.9). Unter Berücksichtigung dieser Maßgaben liegen keine Hinweise für planbedingte Konflikte mit den Belangen des Artenschutzes vor.

8.2 Inanspruchnahme Landwirtschaftlicher Flächen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Umwidmungssperrklausel) besteht bei der Inanspruchnahme der nachfolgend aufgeführten Flächen eine Begründungs- und Abwägungspflicht:

- landwirtschaftliche Fläche im Sinne von § 201 BauGB
- Wald im Sinne des Waldgesetzes
- für Wohnzwecke genutzte Flächen

Durch die Planung kommt es zu einer Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wird, ist eine gesonderte Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Insofern wird die Inanspruchnahme vorliegend unmittelbar durch das Bebauungsplanverfahren ausgelöst.

In diesem Zusammenhang kann zunächst festgehalten werden, dass die verfahrensgegenständlichen Flächen im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Titz bereits heute, nahezu vollständig als Bauflächen dargestellt werden. Insofern wurde die Abwägungsentscheidung zugunsten der baulichen Nutzung bereits auf der vorgelagerten Planungsebene vorweggenommen.

Darüber hinaus setzt der Landschaftsplan für das Plangebiet nahezu ausschließlich temporäre Ziele fest. Alternativflächen, die ebenfalls temporären Zielen unterliegen, dabei im Flächenumfang mit dem Plangebiet vergleichbar und somit zur Erfüllung der Planungsziele geeignet wären, bestehen in der Ortslage nicht. Insofern handelt es bei der gewählten Fläche um diejenige, die absehbar zu den geringsten Konflikten mit den Belangen von Natur und Landschaft führen wird.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte wird der Umsetzung des geplanten Vorhabens ein höheres Gewicht eingeräumt als der Erhaltung der landwirtschaftlichen Flächen.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Gemeinde Titz am den Bebauungsplan Nr. 34 „Müntzer Weg“ als Satzung beschlossen hat.

9 REFERENZLISTE DER QUELLEN

- Bezirksregierung Köln. (2016a). *Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Textliche Darstellung - Teilabschnitt Region Aachen*. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Bezirksregierung Köln. (2016b). *Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Zeichnerische Darstellung - Teilabschnitt Region Aachen*. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen. (06. August 2019). *Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)*. Düsseldorf.
- Gemeinde Titz. (2018). *Integriertes kommunales Entwicklungskonzept (IKEK)*. Aachen: HJPplaner.
- H. Fehr. (2019). *Artenschutzprüfung Stufe 1 zum Bebauungsplan Nr.34 „Ortslage Gevelsdorf“ in der Gemeinde Titz (Kreis Düren)*. Stolberg: Büro für Ökologie & Landschaftsplanung.
- Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW). (2019). *Kommunalprofil Kreis Düren*. Düsseldorf: IT.NRW.
- Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW). (2019). *Kommunalprofil Titz*. Düsseldorf: IT.NRW.
- Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MULNV NRW). (2019). *NRW Umweltdaten vor Ort*. Abgerufen am 18. Januar 2019 von <https://www.wms.nrw.de/html/7690510/VB-K-4901-003.html>
- MIR [Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg]. (2005). *Methoden der Erfassung von Wohnungsleerstand im Stadtumbau. Arbeitshilfe für die kommunale Praxis*. O.O.: IfS [Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH].
- Terra Umwelt Consulting. (2019). *Gutachten über geotechnische Untersuchungen B-Plan Nr. 34 Müntzer Weg*. Neuss: Terra Umwelt Consulting.
- Untere Landschaftsbehörde des Kreises Düren. (o.J.). *Landschaftsplan 11 Titz/Jülich-Ost*. Koblenz, Mönchengladbach: Grontmij GmbH.