

Gemeinde **Titz**

Der Bürgermeister

Sitzungsvorlage

Nr.: 54/2018

Zur Beratung in öffentlicher Sitzung

24.04.2018

Leitung der Verwaltung

Sachbearbeitung:
Stephan Muckel
02463/659-42

Fachbereichsleitung:
Jürgen Frantzen

Steuerungsverantwortung:
Stephan Muckel

Beratungsfolge

Termin

Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt

24.04.2018

Rat

02.05.2018

Betreff

**Abrundungssatzung in der Ortslage Titz-Opherten; hier:
Aktueller Sachstand und Entscheidung über das weitere Vorgehen**

Beschlussvorschlag

Der Rat der Gemeinde Titz fasst nach Vorberatung im Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt einen der nachfolgend dargestellten alternativen Beschlüsse:

Alternative 1:

Die Abrundungssatzung für den Ortsteil Opherten ist unter Berücksichtigung der in der Begründung dieser Sitzungsvorlage genannten Flächen am Capitelshof sowie im Bereich des Irmunduswegs zur Satzungsreife zu bringen.

Alternative 2:

Das Verfahren der Abrundungssatzung für den Bereich des Irmunduswegs wird eingestellt und der am 6. Oktober 2016 vorgenommene Aufstellungsbeschluss zur Änderung der Abrundungssatzung insoweit aufgehoben. Die weitere städtebauliche Entwicklung im konkreten Bereich des Irmunduswegs wird über das mittlerweile gestartete Bebauungsplanverfahren Titz Nr. 35 (Ortslage Opherten) gesteuert.

In Ergänzung hierzu wird die Verwaltung gebeten, bis zum Offenlagebeschluss des Bebauungsplans Nr. 35 zu überprüfen, ob die umfangreichen CEF-Maßnahmen gutachterlich so dargestellt werden können, dass zwei Abschnitte (südlich und nördlich des Irmunduswegs) gebildet werden können. Sollte dies nicht möglich sein, ist eine Teilung des Bebauungsplangebietes in Erwägung zu ziehen.

Begründung/Sachverhalt

siehe nächste Seite

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Gesamtkosten	jährl. Kosten:	jährl. Einnahmen:
Haushaltsmittel stehen bereit:	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein (s. Beschlusssentwurf)
bei Produkt:		
Der Kämmerer ist einverstanden:	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein (Begründung: s. Anlage)

Begründung/Sachverhalt:

Ziel und grundlegende Voraussetzungen

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Eine Prägung der Außenbereichsflächen setzt voraus, dass dem angrenzenden Innenbereich im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche die erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale für die Bebaubarkeit aus der Außenbereichsfläche entnommen werden können. Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b) genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Weiterhin können insbesondere nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB in Entwicklungs- und Einbeziehungssatzungen (nur) einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. (...) Auf Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind ergänzend § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden (vgl. Auszug aus dem § 34 BauGB).

Die Regelungsdichte einer Entwicklungs- oder Einbeziehungssatzung muss deutlich hinter der eines Bebauungsplans zurückbleiben. Sind mehr als nur einzelne Festsetzungen erforderlich, so sind diese einem aufzustellenden Bebauungsplanverfahren vorbehalten.

Ferner dient eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht nur der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt (z.B. Immissionsschutz), sondern auch der vorsorgende Umweltschutz in Bezug auf die natürlichen Lebensgrundlagen, also vor allem im Hinblick auf Naturschutz und Landschaftspflege. Hierzu äußert sich die Kommentierung eindeutig:

„Die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung schließt darüber hinaus die Einbeziehung solcher Bereiche aus, bei denen die Zuordnung zum Innenbereich weitere städtebauliche Regelungen (z.B. zum Umweltschutz) erforderlich macht, (...)“
[Quelle: Kommentar Batti/Krautzberger/Löhr]

Die Folge ist, dass sich die Zulässigkeit der Bebauung anhand von § 34 Abs. 1, 2 BauGB beurteilt:

- (1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.
- (2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Absatz 1, im Übrigen ist § 31 Absatz 2 entsprechend anzuwenden.

Unter der Maßgabe dieser Voraussetzung hat der Rat der Gemeinde Titz am 6. Oktober 2016 die Aufstellung der Änderung der Abrundungssatzung der Gemeinde Titz für den Ortsteil Opherten, die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Das Verfahren wurde mit den Prüfflächen an der Titzer Straße, an der Maarstraße, im Bereich des Capitelshofs und am Irmundusweg trotz bestehender Zweifel an den o.g. Anwendungsvoraussetzungen begonnen.

Wesentliches Ziel war – unter der Maßgabe, dass o.g. Kriterien erfüllt sind – die Bereitstellung von Wohnraum, die eine Eigenentwicklung des Ortsteils sichert. Daran fehlt es, wenn ihrem Vollzug nicht ausräumbare rechtliche oder tatsächliche Hindernisse entgegenstehen (fehlende Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB) oder wenn es sich um eine unzulässige Gefälligkeitsplanung – ohne jede städtebauliche Rechtfertigung – handelt.

Aktueller Stand der Prüfflächen

a) Capitelshof:

Ziel für die Fläche des Capitelshofs ist es, die bereits bebauten Flächen und deren beabsichtigte Nutzung, z.B. als Veranstaltungsort oder für standesamtliche Trauungen, planungsrechtlich abzusichern. Daher soll die Fläche, auf der sich der Capitelshof befindet, in den Innenbereich der Ortschaft Opherten einbezogen werden. In einem Gespräch mit dem Kreis Düren soll diese Regelung mittels Abrundungssatzung über eine Verbindung mit einer Nutzungsgenehmigung durchgeführt werden. Ziel ist, eine möglichst rechtssichere planungsrechtliche Grundlage (insbesondere in Anbetracht der gutachterlich erarbeiteten Situation bezüglich des Artenschutzes) zu schaffen.

b) Maarstraße:

Diese Fläche ist im Norden, Osten und Süden durch angrenzende Wohnbebauung geprägt. Der Vorschlag aus der Mitteilungsvorlage Nr. 127/2017, diese Fläche (wenn auch in etwas kleinerer Form, d.h. unter Berücksichtigung eines vergrößerten Abstands zum Ophertener Graben), in Abstimmung mit dem Kreis Düren weiter zu verfolgen, wird vor dem Hintergrund der anderweitigen Bereitstellung von Wohnbauflächen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Titz Nr. 35 sowie artschutzrechtlicher Konflikte nicht weiterverfolgt.

c) Titzer Straße:

Die Flurstücke 3 und 4 (Titzer Straße) stellen eine bandartige Siedlungsentwicklung dar und widersprechen somit dem Ziel 6.1-4 des Landesentwicklungsplanes NRW. Auf eine Weiterverfolgung dieser Fläche wird folglich verzichtet.

d) Irmundusweg:

Die Flächen des Bereiches am Irmundusweg in Opherten befinden sich auf den Flurstücken 166 und 74, Flur 45, der Gemeinde Titz. Im Flächennutzungsplan werden die Flächen als Wohnbauflächen (W) dargestellt, sind derzeit aber unbebaut. Nördlich an die Flächen grenzen landwirtschaftliche Lagerhallen an das Gebiet an. Im Osten und Süden befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, im Osten kleinteilige Wohnbebauung.

Das durch die Gemeinde Titz beauftragte Planungsbüro hat diese Flächen zum Verfahrensbeginn wie folgt eingeschätzt: „Der Fläche fehlt es an einer Prägung durch die angrenzende Bebauung, da sie lediglich im Westen an bestehende Wohnbebauung angrenzt. Im Flächennutzungsplan wird die Fläche derzeit als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen. Eine Grenzziehung aufgrund topographischer Verhältnisse, wie etwa Erhebungen oder Einschnitte, ist in dem Gebiet ebenfalls nicht möglich. Eine Einbeziehung in den Innenbereich ist daher nicht zu begründen.“ Die Gemeinde hat dennoch – trotz dieser eindeutigen Einschätzung – das Verfahren für diese Fläche begonnen, um für eine junge Familie in absehbarer Zeit den Bau eines Eigenheims bauplanungsrechtlich zu ermöglichen.

Aufgrund eingegangener Stellungnahmen in diesem Verfahren hat sich die Notwendigkeit einer Artenschutzprüfung (sowie der Erstellung eines Lärm- und Geruchsgutachtens) ergeben. Das Ergebnis der Artenschutzprüfung liegt vor und belegt, dass zusätzlich zu den ohnehin erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen i.S.d. § 1a BauGB weitere artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden, da sich die Prüffläche auf ein nachgewiesenes essentielles Nahrungshabitat eines Steinkauzreviers erstreckt. Es ist mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit zu prognostizieren, dass die Fortpflanzungsstätte ihre Funktion bei einer Bebauung der Fläche verliert, sodass im Falle einer Bebauung umfangreiche artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, sog. CEF Maßnahmen (vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen), erforderlich werden. Artenschutzrechtliche Maßnahmen können hier nicht festgesetzt werden, sondern sind im Rahmen der Genehmigungsebene nachzuweisen. Zur Minimierung des potenziellen Eingriffs in den Artenschutz sind jedoch weitreichende Festsetzungen sinnvoll (Wahl und Minimierung der Baufenstergröße, Gebäudehöhen, etc.).

Unter Berücksichtigung der gesamten Naturschutzbelange und die notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen steht die Errichtung von lediglich einem Wohnhaus in keiner angemessenen Relation. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 würde die Errichtung von ca. 27 Wohnhäusern ermöglicht, sodass die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen nicht für nur ein Einzelvorhaben umgesetzt werden müssen, sondern die Eigenentwicklung der Ortslage langfristig absichern.

Als im Sommer 2017 diese weitreichenden Erkenntnisse vorlagen, hat die Verwaltung intensive Gespräche mit dem Eigentümer der Fläche geführt. Da die Eigentümerfamilie von einem gewissen „zeitlichen Druck“ gesprochen hat, wurde durch die Verwaltung eine konkrete Baumöglichkeit durch die Bereitstellung eines Grundstücks im Bereich des Bebauungsplanes Titz Nr. 30 (ehemaliges Sportplatzgelände) ins Gespräch gebracht. Die Verwaltung hätte sich vorstellen können, dem Rat der Gemeinde Titz hierzu einen Flächentausch vorzuschlagen. Die Eigentümerfamilie schlug diese Idee jedoch aus, weshalb dieser Vorschlag nicht weiterverfolgt wurde.

Abschließend wird noch auf eine E-Mail-Eingabe von Herrn Arno Trostorf vom 20. April 2018 an die Fraktionsvorsitzenden zu diesem Sachverhalt verwiesen, die dieser Sitzungsvorlage beiliegt.

Zeitplanung und Kosten

Bei der Gegenüberstellung beider Planungswege ergeben sich folgende Zeithorizonte:

Planungsschritt	Planungsalternative	
	Abrundungssatzung	Bebauungsplan
Aufstellungsbeschluss	6. Oktober 2016	14. Dezember 2017
Frühzeitige Beteiligung	./.	2. Mai 2018
Offenlage	erfolgt (erneute Offenlage wahrscheinlich notwendig; Schätzung: entweder 5. Juli 2018 oder 27. September 2018)	27. September 2018 (Schätzung)
Satzungsbeschluss	6. Dezember 2018, wahrscheinlich aber erste Sitzungsrunde 2019	entweder erste oder zweite Sitzungsrunde 2019 (in Abhängigkeit von der ASP II)
Baugenehmigung	nach überwachter Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen (kann laut Gutachter mehrere Jahre in Anspruch nehmen)	nach überwachter Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen (kann laut Gutachter mehrere Jahre in Anspruch nehmen)

Hinsichtlich der zu erwartenden Kosten unterscheiden sich die Planungsvarianten wie folgt:

Kostenart	Planungsalternative	
	Abrundungssatzung (ein/zwei Grundstück(e))	Bebauungsplan (rund 27 Grundstücke)
Kosten der Bauleitplanung	ca. 3.500,00 Euro (Schätzung)	16.114,53 Euro (Angebot)
Gutachterkosten	11.109,84 Euro (ASP + Schall + Geruch; Angebot)	25.000,00 – 30.000,00 Euro (Vermessung + ASP + Boden + Entwässerung + Schall + Geruch; Schätzung)
jeweils zusätzlich: notwendige CEF-Maßnahmen		

Zusammenfassende Beurteilung

Wie weiter oben bei den einzelnen Prüfflächen dargelegt, empfiehlt die Verwaltung die Flächen an der Maarstraße und an der Titzer Straße nicht weiterzuverfolgen. Die planungsrechtliche Absicherung des Capitelshofs kann nach den oben skizzierten Rand- und Rahmenbedingungen zur Satzungsreife gebracht werden.

Da das Areal zwischen dem Bebauungsplangebiet Titz 30 und dem Irmundusweg als Wohnbaufläche im genehmigten Flächennutzungsplan dargestellt ist, ist auch aus Sicht des Kreises eine städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich grundsätzlich möglich. Zwar würden die dargestellten umfangreichen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen auch bei Entwicklung des Bebauungsplans Nr. 35 erforderlich werden; es erscheint allerdings rechtssicherer, wirtschaftlicher und in Relation hinsichtlich der Umweltbelange auch deutlich verhältnismäßiger, diese Maßnahmen im Kontext eines größeren Baugebiets und im Verfahren eines Bebauungsplans – als ansonsten nur für lediglich eine bis zwei Bauflächen – umzusetzen. Somit bietet der Bebauungsplan die Möglichkeit, langfristig den Wohnraumbedarf der Ortslage Opherten decken zu können und nicht für jedes weitere Einzelvorhaben erneute artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen zu erarbeiten. Daher empfiehlt die Verwaltung, von einer Berücksichtigung dieser Fläche im Rahmen der Anpassung der Ortsabrundungssatzung abzusehen.

Wie bereits dargelegt, sind unabhängig von dem Instrument (Abrundungssatzung oder Bebauungsplan) umfangreiche ökologische Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen. Darüber hinaus sind artbezogene CEF Maßnahmen zu entwickeln, umzusetzen und zu überwachen. Erst bei bescheinigtem Erfolg dieser Maßnahmen, dürfen nach geschaffenem Baurecht, Baugenehmigungen zu erteilt werden.

Vor dem Hintergrund der umfangreichen CEF-Maßnahmen und der zeitlichen Unsicherheit der nachgewiesenen Wirksamkeit selbiger Maßnahmen ist in Abstimmung mit dem Planungsbüro, dem Artenschutzgutachter, dem Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen und dem Kreis Düren zu überprüfen, ob die umfangreichen CEF-Maßnahmen gutachterlich so dargestellt werden können, dass zwei Abschnitte (südlich und nördlich des Irmunduswegs) gebildet werden können. Sollte dies nicht möglich sein, kann alternativ auch eine Teilung des Bebauungsplangebietes in Erwägung gezogen werden. Der von der Verwaltung favorisierte Weg einer abschnittswisen Darstellung der CEF-Maßnahmen würde im Fall eines Empfehlungsbeschlusses zur Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens noch ergänzend in die Sitzungsvorlage Nr. 43/2018 eingearbeitet und dem Rat der Gemeinde Titz zu seiner Sitzung am 2. Mai 2018 zur Beschlussfassung vorgelegt.

Jürgen Frantzen