

**Gemeinde Titz
Kreis Düren
Bezirksregierung Köln**

**8. FNP-Änderung – Titz
Ortsteil Titz**

Begründung

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8
41812 Erkelenz

Sachbearbeiter:

Dipl.-Ing. Sven Methner /
Dipl.-Ing. Brigitte Christ /
Dipl.-Ing Heike Sybrandi /
Ass. Iur. Sascha Gehm



gehört zur Verfügung

vom 14. 10. 2010

Bezirksregierung Köln

Im Auftrag

Wagner

Datum: Mönchengladbach, 30.11.2006
zuletzt geändert im September 2010

Inhaltsverzeichnis:

1. Ausgangssituation - Planungsziel.....	3
2. Lage der Plangebiete und räumliche Geltungsbereiche.....	3
3. Rechtliche und planerische Vorgaben	4
4. Begründung der Planung.....	5
4.1 Art der baulichen Nutzung	5
4.2 Infrastruktur	5
4.3 Natur- und Landschaftsschutz.....	6
5. Umweltbericht.....	6
5.1 Einleitung.....	6
5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	7
5.3 Zusätzliche Angaben	12
5.4 Zusammenfassung.....	13

1. Ausgangssituation – Planungsziel

Die Gemeinde Titz ist eine Flächengemeinde mit einer Vielzahl einzelner Ortsteile, die zu großen Teilen ländlich und ursprünglich strukturiert sind und sich jeweils ihren eigenen Charakter bewahren. Aufgrund dieser attraktiven Siedlungsstruktur, der günstigen Lage und der guten Versorgungssituation hat sich in den letzten Jahren bereits ein stetiger Siedlungsdruck ergeben. In den kleineren Ortsteilen wurde jedoch mit entsprechenden Flächenausweisungen nur die Eigenentwicklung gesichert, um die gewachsenen Strukturen weitestgehend zu wahren.

	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005
Bevölkerung	7.236	7.336	7.485	7.705	8.269	8.373	8.541

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Titz

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Internet: www.lids.nrw.de, Zugang 28. Juli 2007

Der Ortsteil Titz besitzt innerhalb der Gesamtgemeinde Titz als ausgewiesener Siedlungsschwerpunkt sowie auch als verkehrlich und verwaltungstechnisch zentraler Gemeindeteil eine besondere Siedlungsdynamik. Dies bezieht sich nicht nur auf die Aufnahme des wesentlichen Teils der Bevölkerungsentwicklung, sondern auch auf die damit zusammenhängende Versorgungsfunktion sowie die Bereitstellung von Arbeitsplätzen und Standorten für gewerbliche Nutzungen. Hier soll die Weiterentwicklung auch unter Aufnahme von Zuzügen erfolgen. Dafür wurden in den letzten Jahren entsprechend Wohngebiete ausgewiesen, mit denen jedoch die bestehenden Flächenreserven, wie sie im Flächennutzungsplan als langfristiges Entwicklungsinstrument der Gemeinde ausgewiesen sind, weitgehend ausgeschöpft.

Da jedoch die beschriebene Siedlungsdynamik nach den ermittelten Trends weiter bestehen bleiben wird, entsteht für die langfristige Weiterentwicklung der Gemeinde zusätzlicher Flächenbedarf, nicht nur, um Wohnraum zu schaffen, sondern auch, wie oben beschrieben, für Versorgungsflächen und Gebiete mit gewerblicher Nutzung. Die ausgewiesenen Flächen dienen als langfristiges Ziel und werden in der verbindlichen Bauleitplanung schrittweise umgesetzt.

Insofern besteht hier gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Erforderlichkeit, durch Bauleitplanung die städtebauliche Ordnung zu entwickeln und zu sichern.

Mit der vorliegenden Planung wird der bereits von Seiten der Raumordnung festgestellte Entwicklungsbedarf aufgegriffen und die im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln im Ortsteil Titz ausgewiesenen Siedlungsflächen nunmehr im Flächennutzungsplan umgesetzt.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst einen großen Bereich in dem die bisherige Ortslage erweitert werden soll, sowie eine kleinräumiger Bereich innerhalb der Ortslage.



Der größere Bereich erstreckt sich nördlich der bisherigen Ortslage bis zur Bundesautobahn 44 auf bisherigen landwirtschaftlichen Flächen und umfasst insgesamt ca. 61 ha ohne geplante Ausgleichsflächen. In diesem Bereich befindet sich ebenfalls eine vorgesehene Trasse für die geplante Ortsumgehung für Titz. Im Plangebiet befindet sich zudem das „Rund Düttenhof“, ein landwirtschaftlicher Ackerbaubetrieb.

Abb. 1: Nördlicher Bereich von Titz

Zudem soll eine Innenentwicklung östlich des Friedhofs in der Ortslage von ca. 0,4 ha entwickelt werden. Eine kleinere Abrundung in einer Größe von ca. 0,8 ha erfolgt im südwestlichen Bereich von Titz. Beide Plangebiete werden derzeit als Grünlandfläche (Weide) genutzt.

3. Rechtliche und planerische Vorgaben

Regionalplan

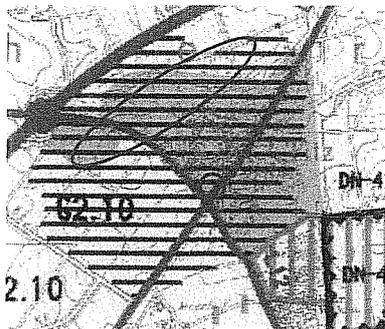


Abb.1: Regionalplan Köln

Quelle: www.bezreg-koeln.nrw.de

Im derzeit gültigen Regionalplan sind die Plangebiete überwiegend als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt. In diesen Bereichen sollen Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, wohnungsnaher Freiflächen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie (nicht erheblich störende) gewerbliche Arbeitsstätten angesiedelt werden. Ein Teil der geplanten nordöstlichen Wohnbaufläche liegt im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich. Aufgrund der nur groben Abgrenzungen des Regionalplans und der Nähe zur Autobahn wurde ein Teil des dargestellten Allgemeinen Freiraums nicht in Anspruch genommen und dafür ein Bereich des Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichs als Wohnbaufläche eingenommen.

Die Anordnung der Nutzungen soll entsprechend dem örtlichen Bedarf erfolgen. Zusätzlich ist der Teil, der im fachrechtlich ausgewiesenen Trinkwasserschutzbereich liegt, mit der Flächendarstellung „Bereich mit Grundwasser- und Gewässerschutzfunktion“ versehen.

Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Titz stellt im Bereich der Plangebiete Flächen für die Landwirtschaft dar.

Laut FNP befinden sich weite Teile der Gebiete in einem Schutzbereich der Stufe III für Grund- und Quellwassergewinnung. Es sind mehrere örtliche Hauptverkehrsflächen im Plangebiet dargestellt, insbesondere die Landesstraßen 12 und 226 im nördlichen Plangebiet. An der L 226 sowie nordöstlich der Ortslage in einem Randbereich des nördlichen Plangebiets sind Baumreihen als Bestand dargestellt. Die Ortslage Titz ist im aktuellen FNP als Siedlungsschwerpunkt dargestellt.

Fachrechtliche Schutzgebiete

Große Teile der Plangebiete liegen innerhalb der Trinkwasserschutzzone III für die Wassergewinnungsanlage Titz. Eine Überplanung der Plangebiete kann daher nur im Rahmen der Schutzbestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung erfolgen. Eine Kennzeichnung der Plangebiete entsprechend § 5 Abs. 4 BauGB ist bereits im FNP enthalten und wird beibehalten.

Naturschutzfachlich geschützte Gebiete sind durch die Planänderung nicht betroffen.

4. Begründung der Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Geplant ist eine Ausweisung des nördlichen Plangebietes als Wohnbaufläche (W), gemischte Baufläche (M) und gewerbliche Baufläche (G), um weitgehend der Zielvorstellung des Gebietsentwicklungsplans zu folgen.

Es besteht die Absicht, im westlichen Bereich entlang der L 226 und unmittelbar an der Ausfahrt der A 44 eine gewerbliche Baufläche von ca. 30 ha auszuweisen. Es ist das Ziel, an dieser Stelle langfristig einen Gewerbeschwerpunkt zu schaffen, um eine städtebaulich gewünschte Konzentration und verkehrsgünstige Anordnung von nicht sehr erheblich störenden Gewerbebetrieben zu erreichen.

Im östlichen Teilbereich sind zwei voneinander getrennte Wohnbauflächen in einer Größe von insgesamt ca. 26,0 ha vorgesehen, die in einem längeren Zeitraum der Siedlungsdynamik und der mit der gewerblichen Baufläche entstehenden Arbeitsplätze und Wohnnachfrage entgegen kommt. Auf bisher unbebauten Freiflächen im Gemeindegebiet sollen in Form einer Innenentwicklung vor Außenentwicklung die Möglichkeit einer Innenverdichtung geschaffen werden.

Zwischen der Wohnbau- und gewerblichen Baufläche ist südlich eine gemischte Baufläche von ca. 5,1 ha vorgesehen, welche als Übergang beider Bereiche dient und eine Erweiterung der südlich gelegenen ge-

mischten Baufläche darstellt. Zudem liegt hier auch der landwirtschaftliche Betrieb. Dort ist eine Ansiedlung von Wohnbauflächen wie auch nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben vorgesehen.

Die Gebiete werden durch großzügige Grünflächen zur freien Landschaft hin und untereinander abgegrenzt und ragen in zwei Bereichen als Grünfinger in die Ortslage hinein. Die östliche Fläche verbindet bereits bestehende Grünflächen miteinander.

Nutzungskonflikte (z.B. durch Lärmemissionen) mit der geplanten Wohnbaufläche und der gewerblichen Baufläche wird durch den hineinragenden Grünfinger vermieden. Hier wird gemäß des Abstandserlasses ein Mindestabstand von 100 m gewählt, um in dem Bereich auch die Ansiedlung immissionsträchtiger Betriebe zu ermöglichen. Lärmbeeinträchtigungen sind ggf. auf Ebene der Bebauungsplanung zu prüfen.

Innerhalb der überplanten Flächen liegt der Aussiedlerhof „Rund-Düttenhof“, welcher von einem Vollerwerbslandwirt betrieben wird. Konflikte mit der heranrückenden Wohnbebauung sind jedoch nicht zu erwarten. Genehmigter Bestand der Hofstelle ist ein Ackerbaubetrieb, dessen geringe Immissionen keine Abstandsflächen notwendig machen, die im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung zu berücksichtigen wären. Der Abstandserlass enthält keine Festlegung für Ackerbaubetriebe. Die von einem solchen Betrieb ausgehenden Emissionen sind regelmäßig als gering zu bewerten. Insofern wären am genehmigten Bestand orientierte Abstandsflächen zu parzellenscharf, um in der vorbereitenden Bauleitplanung berücksichtigt zu werden.

Auch das Bedürfnis nach einer künftigen Betriebserweiterung im Rahmen einer normalen Betriebsentwicklung führt nicht dazu, dass Konflikte für die Zukunft zu erwarten wären. Zu berücksichtigen ist nur eine konkret ins Auge gefasste und bei realistischer Betrachtung der Entwicklungsmöglichkeiten naheliegende Betriebserweiterung (OVG Münster, Beschluss vom 14.07.2010, Aktenzeichen 2 B 637/10.NE). Eine solche ist nach der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht ersichtlich. Weder der Betreiber des Hofes noch die Landwirtschaftskammer NRW haben eine solche Erweiterung vorgetragen. Der bloße Wunsch, sich die Option auf eine Erweiterung offen zu halten, ist in der Abwägung nicht zu berücksichtigen (OVG Münster s.o.).

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist eine konkrete Untersuchung der Immissionskonflikte vorzunehmen. Die gewerbliche Baufläche grenzt bis auf den östlichen Bereich an landwirtschaftliche Flächen. Die gemischte Baufläche und die Wohnbaufläche grenzen im Süden an Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen. Im nördlichen und östlichen Bereich werden die Wohnbauflächen durch die geplanten Grünflächen von den landwirtschaftlichen Flächen mit der angrenzenden A 44 getrennt.

Hinweis

Bezüglich der Gebäudehöhe wird bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung darauf hingewiesen, dass die Zulässigkeit von Gebäuden, Gebäudeteilen, sonstige baulichen Anlagen, untergeordneten Gebäudeteilen oder Aufbauten in einer Höhe ab 20 m über Grund zuvor mit der Wehrbereichsverwaltung West abzustimmen sind.

4.2 Infrastruktur (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 u. 4 BauGB)

Die Plangebiete werden über die bestehenden öffentlichen Verkehrsstraßen angeschlossen. Die gewerbliche Baufläche befindet sich entlang der L 226. Die gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen können durch bestehende Wirtschaftswege und Anschlüsse der vorhandenen Bebauung im Süden erschlossen werden. Zudem verläuft durch die geplante Wohnbaufläche die L 12.

Durch das vorhandene Straßennetz sind verschiedene Erschließungsansätze möglich, die jedoch Bestandteil der konkreten Bebauungsplanung sind und keine nähere Erläuterung auf der Flächennutzungsplan-ebene erfordern.

Eine Überlastung der unmittelbar und mittelbar betroffenen Straßen der durch die Planungen beeinflussten Verkehrsströme ist ggf. auf Bebauungsplanebene zu prüfen. Unzumutbare Beeinträchtigungen durch entstehende Verkehrsströme müssen jedoch nicht erwartet werden, da die Erschließungen unmittelbar an leistungsfähige Landstraßen angebunden sind (L 226, L12) und durch die Lage am Ortsrand keine Beeinträchtigung der Ortslage Titz zu erwarten ist.

Die Anbindung an Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt ebenfalls über die vorhandene Erschließung. Bezüglich der Schmutzwasserentsorgung erfolgt in der Gemeinde derzeit eine Umstrukturierung. In Zukunft soll ein Anschluss an die Kläranlage Jülich-Mitte erfolgen. Es wird angestrebt, diesen Anschluss bis zur Durchführung eines nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens zu ermöglichen.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist die Regelung des § 51a LWG NW maßgeblich zu berücksichtigen. Genauere Regelungen und Berechnungen erfolgen unter Berücksichtigung der detaillierteren Planung auf der Ebene der Bebauungsplanung.

4.3 Natur- und Landschaftsschutz (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

Eine Überplanung der Flächen als gewerbliche-, Misch- und Wohnbauflächen führt zwangsläufig zu Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 18 BNatSchG, die soweit wie möglich vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden sollen. Im Rahmen der vorliegenden vorbereitenden Bauleitplanung wurde eine überschlägige Ermittlung der Schwere des Eingriffs vorgenommen. Hierfür wurde für die gewerblichen Bauflächen eine GRZ von 0,8 für die gemischten Bauflächen eine GRZ von 0,6 und für die Wohnbauflächen eine GRZ von 0,4 angenommen. Die vorgesehenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurden in die Bewertung mit einbezogen. Demnach besteht ein Defizit von ca. 93.494 Wertpunkten. Das Defizit wird z.T. dem Ökokonto der Gemeinde Titz entzogen, welches momentan insgesamt ca. 45.279 Punkte aufweist. Das restliche Defizit von 48.215 Punkten wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung planintern und extern im Kreis Düren ausgeglichen, so dass der erforderliche Kompensationsbedarf beglichen werden kann.

Die Betrachtung im Rahmen der vorliegenden FNP-Änderung bezieht sich darauf festzustellen, ob durch die Planung unausgleichbare Eingriffe in Natur und Landschaft drohen, die der Durchführung der Planung grundsätzlich widersprechen würden. Dazu wird eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, die im Folgenden abgehandelt wird.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des FNPs

Die Gemeinde Titz ist eine Flächengemeinde mit einer Vielzahl einzelner Ortsteile, die zu großen Teilen ländlich und ursprünglich strukturiert sind und sich jeweils ihren eigenen Charakter bewahren.

Aufgrund dieser attraktiven Siedlungsstruktur, der günstigen Lage und der guten Versorgungssituation hat sich in den letzten Jahren bereits ein stetiger Siedlungsdruck ergeben. In den kleineren Ortsteilen wurde jedoch mit entsprechenden Flächenausweisungen nur die Eigenentwicklung gesichert, um die gewachsenen Strukturen weitestgehend zu wahren.

Der Ortsteil Titz besitzt innerhalb der Gesamtgemeinde Titz als ausgewiesener Siedlungsschwerpunkt sowie auch als verkehrlich und verwaltungstechnisch zentraler Gemeindeteil eine besondere Siedlungsdynamik. Dies bezieht sich nicht nur auf die Aufnahme des wesentlichen Teils der Bevölkerungsentwicklung, sondern auch auf die damit zusammenhängende Versorgungsfunktion sowie die Bereitstellung von Arbeitsplätzen und Standorten für gewerbliche Nutzungen. Hier soll die Weiterentwicklung auch unter Aufnahme von Zuzügen erfolgen. Dafür wurden in den letzten Jahren entsprechend Wohngebiete ausgewiesen, mit denen jedoch die bestehenden Flächenreserven, wie sie im Flächennutzungsplan als langfristiges Entwicklungsinstrument der Gemeinde ausgewiesen sind, weitgehend ausgeschöpft.

Da jedoch die beschriebene Siedlungsdynamik nach den ermittelten Trends weiter bestehen bleiben wird, entsteht für die langfristige Weiterentwicklung der Gemeinde zusätzlicher Flächenbedarf, nicht nur, um Wohnraum zu schaffen, sondern auch, wie oben beschrieben, für Versorgungsflächen und Gebiete mit gewerblicher Nutzung.

Mit der vorliegenden Planung wird der bereits von Seiten der Raumordnung festgestellte Entwicklungsbedarf aufgegriffen und die im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln im Ortsteil Titz ausgewiesenen Siedlungsflächen nunmehr im Flächennutzungsplan umgesetzt.

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst einen großen Bereich in dem die bisherige Ortslage erweitert werden soll, sowie einen kleinräumiger Bereich innerhalb der Ortslage.

Der größere Bereich erstreckt sich nördlich und nordwestlich der bisherigen Ortslage bis zur Bundesautobahn 44 auf bisherigen landwirtschaftlichen Flächen und umfasst insgesamt ca. 62,2 ha. In diesem Bereich befindet sich ebenfalls eine vorgesehene Trasse für die geplante Ortsumgehung für Titz. Zudem zählen hierzu auch kleinere Abrundungen in der bestehenden Ortslage.

5.1.2 Relevante Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

Relevant im Rahmen der Bauleitplanung ist vor allem die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG. Die Beschreibung und Bewertung der Eingriffe, die durch den vorliegenden FNP verursacht werden, sowie Maßnahmvorschläge zum Ausgleich werden im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Begleitplans zu den einzelnen Bebauungsplänen dargestellt und finden Berücksichtigung in der planerischen Abwägung der Festsetzungen. Dies erfolgt aufgrund der geringen Detailschärfe nicht auf Ebene der Flächennutzungsplanung, sondern ist Bestandteil der Bebauungspläne.

Regionalplan

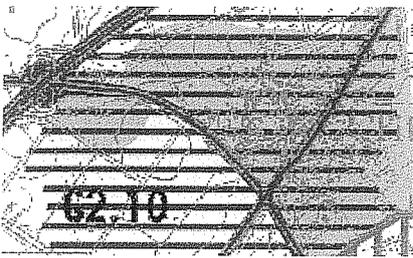


Abb.1: Regionalplan Köln

Quelle: www.bezreg-koeln.nrw.de

Im derzeit gültigen Regionalplan sind die Plangebiete überwiegend als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt. In diesen Bereichen sollen Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, wohnungsnah Freiflächen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie (nicht erheblich störende) gewerbliche Arbeitsstätten angesiedelt werden. Ein Teil der geplanten nordöstlichen Wohnbaufläche liegt im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich. Aufgrund der nur groben Abgrenzungen des Regionalplans und der Nähe zur Autobahn wurde ein Teil des dargestellten Allgemeinen Freiraums nicht in Anspruch genommen und dafür ein Bereich des Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichs als Wohnbaufläche eingenommen.

Die Anordnung der Nutzungen soll entsprechend dem örtlichen Bedarf erfolgen. Zusätzlich ist der Teil, der im fachrechtlich ausgewiesenen Trinkwasserschutzbereich liegt, mit der Flächendarstellung „Bereich mit Grundwasser- und Gewässerschutzfunktion“ versehen.

Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Titz stellt im Bereich der Plangebiete Flächen für die Landwirtschaft dar.

Laut FNP befinden sich weite Teile der Gebiete in einem Schutzbereich der Stufe III für Grund- und Quellwassergewinnung. Es sind mehrere örtliche Hauptverkehrsflächen im Plangebiet dargestellt, insbesondere die Landesstraßen 12 und 226 im nördlichen Plangebiet. An der L 226 sowie nordöstlich der Ortslage in einem Randbereich des nördlichen Plangebiets sind Baumreihen als Bestand dargestellt. Die Ortslage Titz ist im aktuellen FNP als Siedlungsschwerpunkt dargestellt.

Fachrechtliche Schutzgebiete

Große Teile der Plangebiete liegen innerhalb der Trinkwasserschutzzone III für die Wassergewinnungsanlage Titz. Eine Überplanung der Plangebiete kann daher nur im Rahmen der Schutzbestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung erfolgen. Eine Kennzeichnung der Plangebiete entsprechend § 5 Abs. 4 BauGB ist bereits im FNP enthalten und wird beibehalten.

Naturschutzfachlich geschützte Gebiete sind durch die Planänderung nicht betroffen.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.2.1 Bestandsaufnahme und –bewertung des Umweltzustandes

5.2.1.1 Schutzgut Mensch

a) Funktion

Ein Hauptaspekt des Schutzes von Natur und Landschaft ist es, im Sinne einer Daseinsvorsorge die Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig, d.h. auch für zukünftige Generationen, zu bewahren und zu entwickeln. Neben dem indirekten Schutz durch Sicherung der übrigen Schutzgüter sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie quantitativ und qualitativ ausreichender Erholungsraum für den Menschen gesichert werden.

b) Bestandsbeschreibung

Die Flächen des nördlichen Plangebietes werden derzeit fast völlig als intensiv ackerbauliche Flächen genutzt. Im Süden befinden sich Hofstellen. Nördlich grenzt die A 44 an das Plangebiet. Im Osten und Westen befinden sich weitere landwirtschaftliche Flächen. Im Süden wird das Plangebiet durch Siedlungen begrenzt.

Die in der Ortslage gelegen Flächen, die zur Abrundung der Siedlung als Bauflächen ausgewiesen werden, sind größtenteils Grünflächen. Diese Flächen sind meist von Wohnbebauung umgeben und grenzen an weitere Grünflächen (Friedhof und Schutzgebiete).

c) Vorbelastung

Eine wesentliche Vorbelastung des Plangebietes im nördlichen Bereich ist die Nähe zur A 44.

d) Empfindlichkeit

Die Plangebietsflächen in ihrer bisherigen Form haben ihren Wert lediglich aufgrund der begrenzten intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Die in der Ortslage gelegenen Plangebietsflächen sind Grünflächen mit z.T. Gehölzbewuchs.

Eine Empfindlichkeit für ansässige Menschen besteht v.a. in Bezug auf potentielle zusätzliche Immissionsbelastungen durch die Vorhaben. Schutzwürdige Flächen in diesem Zusammenhang sind die angrenzenden Wohngebiete. Eine Beeinträchtigung durch die bestehende Hofstelle bzw. eine wesentliche Einschränkung der Hofstelle durch heranrückende Bebauung ist aufgrund des reinen Ackerbaus nicht zu erwarten.

Zusätzlich wird durch eine Bebauung der bisherigen Freiflächen eine optische Veränderung des Ortsrandbereiches herbeigeführt (s.h. Schutzgut Landschaftsbild).

5.2.1.2 Tiere und Pflanzen**a) Funktion**

Tiere und Pflanzen sind ein zentraler Bestandteil des Naturhaushaltes. Als Elemente der natürlichen Stoffkreisläufe, als prägende Bestandteile der Landschaft, als Bewahrer der genetischen Vielfalt und als wichtiger Einflussfaktor für andere Schutzgüter (z.B. Reinigungs- und Filterfunktion für Luft, Wasser und Boden, klimatischer Einfluss der Vegetation, Nahrungsgrundlage für den Menschen) sind Tiere und Pflanzen in ihrer natürlichen, standortgerechten Artenvielfalt zu schützen.

b) Bestandsbeschreibung

Die bestehende Vegetation in dem nördlichen Plangebiet ist durch die intensive ackerbauliche Nutzung geprägt. Die in der Ortslage gelegen Flächen sind meist Grünflächen und weisen z.T. Gehölzbewuchs auf. Eine spezifische Kartierung der Fauna wurde nicht vorgenommen. Durch die strukturarme Biotopausprägung ist die Funktion der Freiflächen im nördlichen und südlichen Plangebiet als Lebens- und Nahrungsraum stark eingeschränkt. Zudem grenzt die A 44 an das nördliche Plangebiet. Es bieten sich kaum Rückzugsmöglichkeiten für Tiere. Es ist insgesamt von einem begrenzten Bestand an Kleinsäugetern, Vögeln und Insekten auszugehen. Die in der Ortslage gelegen Flächen und die umgebenden Flächen, insbesondere die geschützten Flächen, weisen einen höheren Strukturreichtum auf. Die damit verbundenen Lebensraumbedingungen schließen nicht aus, dass die Plangebiete als Nahrungsraum für geschützte Arten, insbesondere Vögel dienen. Angesichts der beschriebenen Biotopausprägung und der Nutzung als Grünflächen ist die Bedeutung jedoch nur als gering einzuschätzen.

c) Vorbelastung

Flora und Fauna im Plangebiet sind bereits durch die intensive anthropogene Nutzung und die Nähe der A 44 im nördlichen Plangebiet vorbelastet. Eine Strukturanreicherung der vorhandenen Lebensräume wird durch die Offenhaltung und Pflege verhindert.

d) Empfindlichkeit

Arten und Biotope sind empfindlich gegenüber Flächeninanspruchnahme und der damit verbundenen Zerstörung von Lebens- und Nahrungsräumen bzw. allgemein gegenüber Beeinträchtigungen durch menschliche Nutzung, die auch in Form von Lärm- und Schadstoffimmissionen, Zerschneidung oder sonstigen Veränderungen von Lebensräumen und Biotopen erfolgen kann.

5.2.1.3 Schutzgut Boden

a) Funktion

Die Funktion des Bodens für den Naturhaushalt ist auf vielfältige Weise mit den übrigen Schutzgütern verknüpft. Er dient u.a. als Lebensraum für Bodenorganismen, Standort und Wurzelraum für Pflanzen, Standort für menschliche Nutzungen (Gebäude, Infrastruktur, Land- und Forstwirtschaft), Wasserspeicher und Schadstofffilter.

b) Bestandsbeschreibung

Die Gemeinde Titz befindet sich in zwei naturräumlichen Einheiten, die jedoch nicht linienhaft festlegbare Grenzen darstellen. Es ist jedoch anzunehmen, dass das nördliche Plangebiet sowie die in der Ortslage gelegenen Flächen im Bereich der naturräumlichen Untereinheit der Jackerather Lößschwelle liegen. Hier befinden sich größere Lößmächtigkeiten, die sich über eine Ost-West-verlaufende Hauptterrassenscholle abgelagert haben. Die Topographie erfährt das Gebiet durch Trockentäler und abflusslose Wannsen, auf die sich die alten agrar-bäuerlichen Siedlungen konzentrieren. In dem Gebiet herrschen Parabraunerden vor, die teilweise schwach vergleitet sind.

Ein Großteil der Böden in den Plangebieten unterliegt dem Einfluss der bestehenden Nutzung. Genauere Erkenntnisse über die Bodenstruktur liegen bisher nicht vor.

c) Vorbelastung

Aufgrund der menschlichen Nutzung des überwiegenden Teils als landwirtschaftliche Fläche und der Umformung des Bodens besteht keine bekannte Vorbelastung. Es ist jedoch davon auszugehen, dass durch Stoffeinträge aufgrund der ackerbaulichen Bewirtschaftung Biozideinträge in den Boden erfolgt sind.

d) Empfindlichkeit

Generell ist Boden empfindlich gegenüber Eingriffen und Veränderungen der Schichtenfolge und anderen mechanischen Einwirkungen (z.B. Verdichtung). Insbesondere im Rahmen von Baumaßnahmen wird die Bodenstruktur durch Flächenversiegelung, Verdichtung, Abtragungen und Aufschüttungen negativ verändert. Eine Belastung erfolgt auch durch den Eintrag von Schadstoffen, die erstens die Bodenfunktionen negativ beeinflussen können und zweitens auch andere Schutzgüter belasten können, insbesondere durch Auswaschung in das Grundwasser.

5.2.1.4 Schutzgut Wasser

a) Funktion

Das Element Wasser ist die Grundlage für jedes organische Leben. Vom Wasserdargebot ist die Vegetation und, direkt oder indirekt, auch die Fauna in einem Gebiet abhängig. Ebenso wird das Kleinklima durch den lokalen Wasserhaushalt beeinflusst. Für den Menschen ist der natürliche Wasserhaushalt v.a. als Trinkwasserreservoir zu schützen. Darüber hinaus ist als Abwehr vor der zerstörerischen Kraft des Wassers der Hochwasserschutz zu beachten.

b) Bestandsbeschreibung

In den Plangebieten sind vorwiegend keine Oberflächengewässer vorhanden. Im östlichen Bereich fließt der Bach „Im Königstal“ in Form eines Grabens vorbei. Dieser diente als Vorfluter zur Kläranlage, ist jedoch nicht mehr permanent bespannt.

Große Teile der Plangebiete liegen innerhalb der Trinkwasserschutzzone III für die Wassergewinnungsanlage Titz. Eine Überplanung der Plangebiete kann daher nur im Rahmen der Schutzbestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung erfolgen. Eine Kennzeichnung der Plangebiete entsprechend § 5 Abs. 4 BauGB ist bereits im FNP enthalten und wird beibehalten. Der Grundwasserflurabstand im Plangebiet ist nicht bekannt.

c) Vorbelastung

Eine Vorbelastung innerhalb des Plangebietes besteht durch Einträge in das Grundwasser durch Biozide in Folge der landwirtschaftlichen Nutzung eines Großteils der Flächen. Weitere Belastungen sind nicht bekannt.

d) Empfindlichkeit

Die Grundwasserschutzfunktion steht in engem Zusammenhang mit der Filter- und Pufferfunktion der Böden. Insofern wirken Schutzmaßnahmen für die Böden der Plangebiete auch auf das Grundwasser. Schädigungen des Grundwassers können insbesondere von Eingriffen in den natürlichen Wasserhaushalt (Flächenversiegelung und Ableitung von Niederschlagswasser) und Schadstoffeinträgen ausgehen.

5.2.1.5 Schutzgüter Klima und Luft

a) Funktion

Das lokale Kleinklima bildet die Grundlage insbesondere für die Vegetationsentwicklung. Darüber hinaus ist das Klima unter dem Aspekt der Niederschlagsrate auch für den Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung verantwortlich. Luft wiederum ist lebensnotwendig zum Atmen für Mensch und Tier. Zudem übernimmt die Atmosphäre Funktionen als Schutz- und Übertragungsmedium für Stoffflüsse. Ein ausgewogenes Klima und eine regelmäßige Frischluftzufuhr sind Grundlage für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

b) Bestandsbeschreibung

Im Bereich der Niederrheinischen Bucht herrscht ein gemäßigtes humides, atlantisch geprägtes Klima, welches durch milde Winter und gemäßigte Sommer definiert wird, vor. Die mittlere Lufttemperatur/Jahr beträgt zwischen 9,5 und 10°C. Im Herbst und Winter kann es entlang der Flusstäler zu Talnebel kommen.

Im Bereich der Gemeinde Titz treten ca. 700-750 mm Niederschlag pro Jahr auf und die Sonnenscheindauer beträgt bis zu 1500 h pro Jahr.

Als unbebaute Freifläche wirken die Plangebiete bisher als Kaltluftentstehungs- und -leitfläche. Die vorhandene Vegetation auf den in der Ortslage gelegenen Flächen wirkt in geringem Maße als Schadstoff- und Staubfilter.

c) Vorbelastung

Eine kleinklimatische Vorbelastung des Plangebiets ist nicht anzunehmen.

d) Empfindlichkeit

Die klimatischen Funktionen der Freiflächen stehen in engem Zusammenhang mit dem Vegetationsbestand. Bei Verlust der Vegetation gehen auch die kleinklimatischen Wirkungen weitgehend verloren. Eine zusätzliche negative klimatische Wirkung erfolgt bei Bebauung der Flächen, da versiegelte Flächen sich schneller erwärmen und eine ungünstigere Strahlungsbilanz besitzen.

Durch die Errichtung von Baukörpern können außerdem die Windströmungen im Plangebiet verändert werden.

5.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

a) Funktion

Das Landschaftsbild hat in erster Linie ästhetische und Identitätsbewahrende Funktion. Die Komposition verschiedener typischer Landschaftselemente macht die Eigenart eines Landstriches aus. Neben der Bewahrung typischer Arten, Strukturen und Bewirtschaftungsformen spielt dies auch für den Erholungswert der Landschaft eine große Rolle.

b) Bestandsbeschreibung

Das Landschafts- bzw. Ortsbild des Plangebiets ist geprägt durch die strukturarme Kulturlandschaft und die Ortsrandlage. Die Gebiete wirken als Freifläche im Kontrast zum Ortsrand, der jedoch keine durchgehende gestalterische Qualität aufweist. Es fehlt weitgehend eine Gliederung der Landschaft, z.B. durch Gehölze, so dass der Raumeindruck an Wirksamkeit verliert und die raumstrukturelle Anknüpfung an die weitere freie Landschaft fehlt.

Die einzelnen Plangebiete innerhalb der Ortslage von Titz lockern die Bebauung auf, jedoch grenzen diese überwiegend an weitere Freiflächen (Friedhöfe, Schutzgebiete) an.

c) Vorbelastung

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist derzeit in gewisser Weise durch die Strukturarmut der ausgeräumten Feldflur und die fehlende Ortsrandgestaltung (verschiedene Vegetations- und Einfriedungsformen) belastet.

d) Empfindlichkeit

Das Landschaftsbild und die Erholung als Naturpotential sind empfindlich gegenüber einer Veränderung der Landschaft, insbesondere in Form von Bebauung und „landschaftsfremden“ Nutzungen. Dadurch wird auch die Erholungsnutzung für den Menschen, die durch den Eindruck der „freien Landschaft“ entsteht, beeinträchtigt. Neben dem Hinzufügen von störenden Elementen kann das Landschaftsbild auch durch das Entfernen von typischen und prägenden Elementen beeinträchtigt werden.

5.2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

a) Funktion

Kultur- und Sachgüter besitzen ihre Funktion aufgrund ihres historischen Dokumentationspotentials sowie ihrer wirtschaftlichen oder gesellschaftlichen Nutzung.

b) Bestandsbeschreibung

Es liegt keine systematische Erfassung der Bodendenkmäler in der Region vor. Aus diesen Gründen können derzeit keine eindeutigen Aussagen zu möglichen Auswirkungen der Planung auf archäologisches Kulturgut getroffen werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist zur Sicherung evtl. auftretender Bodenfunde eine nähere Prüfung vorzunehmen.

5.2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen allen Schutzgütern bestehen vielfältige Wechselbeziehungen als Wirkungszusammenhänge oder –abhängigkeiten. Wird ein Schutzgut direkt beeinflusst, wirkt sich das meist indirekt auch auf andere Schutzgüter aus. Um nur einige Beispiele zu nennen, verändert die Beseitigung von Vegetation das Kleinklima und vernichtet Lebensraum für Tiere, Eingriffe in den Boden vermindern dessen Schutzfunktion für den Wasserhaushalt, ein veränderter Wasserhaushalt wirkt sich u.U. auf die Vegetationszusammensetzung aus usw.. Diese Wechselbeziehungen sind nicht nur bei der Betrachtung von Eingriffen in den Naturhaushalt wichtig, sondern müssen auch bei der Wahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen beachtet werden.

Von den allgemeinen ökosystemaren Zusammenhängen abgesehen, bestehen keine besonderen Wechselbeziehungen im Plangebiet.

5.2.2 Entwicklungsprognosen

5.2.2.1 Prognose bei Durchführung der Planung (erhebliche Umweltauswirkungen der Planung)

Die Durchführung der vorgesehenen Planung wird voraussichtlich zu erheblichen Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden führen.

a) Erhebliche Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere

Die Durchführung der geplanten Baumaßnahmen wird bei den in der Ortslage gelegenen Flächen zur Beseitigung der vorhandenen Vegetation und damit auch der Lebensräume für Tiere führen. Im Falle der geplanten Verkehrsflächen und überbauten Flächen geschieht dies ersatzlos. In den Privatgärten oder auf privaten Grünflächen z.B. in Gewerbegebieten auf den nicht überbaubaren Flächen wird grundsätzlich eine Ersatzvegetation geschaffen. Es kann jedoch nicht ohne weiteres davon ausgegangen werden, dass diese als Ersatzlebensraum dienen können, da auf solchen Grünflächen oder in Privatgärten häufig nicht standortgerechte Zierpflanzen genutzt werden. Einschränkend muss jedoch angeführt werden, dass die dann beseitigte Vegetation durch die Arten- und Strukturarmut und die Bewirtschaftung einen vergleichsweise geringen Wert aufweist. Die Erheblichkeit der Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen ergibt sich daher fast ausschließlich aus dem Umfang der Auswirkungen, nicht aus deren Qualität und bezieht sich überwiegend auf die Tierwelt, weniger auf die Vegetation.

In den Randbereichen der nördlichen Plangebiete werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt, um einen Ausgleich für die verloren ge-

henden Flächen zu schaffen. Hier werden neue Biotope für verschiedenen Tier- und Pflanzenarten geschaffen.

b) Erhebliche Auswirkungen auf den Boden

Auch der Boden, zumindest die oberste Bodenschicht ist vermutlich von Umformungen und Eingriffen betroffen. Dies betrifft natürlich wieder in erster Linie die Bauflächen und Verkehrsflächen. Auf diesen Flächen geht die ökologische Funktionsfähigkeit der Böden nahezu vollständig verloren. Aber auch die nicht überbaubaren Flächen können im Zuge der Baumaßnahmen durch Umgestaltung oder Verdichtung in Folge von Befahrung und Lagerung betroffen sein. Die Erheblichkeit ergibt sich aus dem Umfang des Funktionsverlustes.

c) Weitere Auswirkungen

Die übrigen Auswirkungen bei Durchführung der Planung sind nicht als erheblich anzusehen.

Die Auswirkungen auf den Mensch sind unerheblich. Es geht zwar landwirtschaftliche Fläche verloren, diese wird aber teilweise durch eine struktureichere Bepflanzung der einzelnen Gebiete sogar aufgewertet. Auch der mit dem Freiflächenverlust verbundene Verlust der in der Ortslage befindlichen Flächen ist aufgrund des geringen Ausgangswertes unerheblich, soweit die Größenausdehnung der Baukörper ortsverträglich begrenzt wird. Eine erhebliche Immissionsbelastung durch die geplante Bebauung oder den erzeugten Verkehr ist auf Ebene der Bebauungsplanung zu prüfen. Sonstige Lärm- oder Geruchsimmissionen sind ebenfalls auf Bebauungsplanebene zu prüfen, insbesondere im Bereich der geplanten gewerblichen Baufläche.

Auf den überbauten und versiegelten Flächen wird zunächst zwar die Versickerung von Niederschlägen und damit die Grundwasserneubildung verhindert, jedoch wird durch entsprechende Wasserentsorgung das versickerungsfähige Niederschlagswasser überwiegend in den lokalen Wasserhaushalt zurückgeführt. Mit der Beseitigung oder Umformung der Vegetation im Plangebiet werden die klimatisch wirksamen Flächen verringert und durch Bebauung und Versiegelung die Belastung durch zusätzliches Erwärmungspotential erhöht. Dies geschieht jedoch in einem Umfang, der weder für die Plangebiete noch für die bestehende Ortslage erheblich ist.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund des geringen Ausgangswertes ebenfalls unerheblich. Zwar wird der Ortsrand weiter in die Landschaft vorgeschoben, jedoch kann durch die Festsetzung der Eingrünung im nördlichen Bereich eine einheitlichere, landschaftsbildgerechte Gestaltung des Ortsrandes erreicht werden.

5.2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Plangebiete vermutlich weiter in der bisherigen Form genutzt werden. Der begrenzte wirtschaftliche Nutzen der Fläche würde erhalten bleiben. Die ökologische Funktion von Boden sowie Pflanzen und Tiere würde nicht zusätzlich beeinträchtigt. Die Entwicklung der Ortslage würde sich auf andere, u.U. weniger geeignete Flächen ausdehnen bzw. auf die reine Bestandsicherung beschränkt bleiben, was voraussichtlich eine nachhaltige Verschlechterung der Ortsstruktur, insbesondere der Sozialstruktur zur Folge hätte.

5.2.4 Geplante Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

a) Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die beschriebenen erheblichen Umweltauswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind aufgrund des Zwecks des FNPs, der Schaffung von gewerblichen und gemischten Flächen, Sonderbau- sowie Wohnbauflächen, unvermeidbar, da immer eine komplette Umformung des Bestandes erwartet werden muss. Insofern handelt es sich bei den im Folgenden beschriebenen Maßnahmen ausschließlich um Ausgleichsmaßnahmen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen bieten durch die Freihaltung von anderen Nutzungen begrenztes neues Lebensraumpotential für Pflanzen und Tiere.

Auf der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im Norden der Gemeinde Titz soll eine extensiv genutzte, artenreiche Fläche mit gliedernden Gehölzpflanzungen (Feldgehölze, Einzelbäume und/oder Obstbäume) erstellt werden. Damit wird der Lebensraum hier qualitativ deutlich verbessert.

b) Schutzgut Boden

Die erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind aus den bereits genannten Gründen bei Verfolgen des Bebauungsplanzweckes unvermeidbar. Mindernd wirkt jedoch die Festsetzung einer GRZ mit

der Beschränkung der darüber hinaus geltenden Zulässigkeit für Nebenanlagen sowie die räumliche Eingrenzung der Auswirkungen auf die Baufenster.

Da ein direkter, funktionaler Ausgleich nur durch Entsiegelungsmaßnahmen an anderer Stelle erreicht werden könnte, dies allerdings mangels ungenutzter versiegelter Flächen nicht möglich ist, kann ein weiterer Ausgleich nur indirekt über eine Bodennutzung erfolgen, die für eine Förderung der Bodenfunktionen sorgt. Dazu dienen teilweise die Ausgleichsmaßnahmen, die bereits beim Schutzgut Tiere und Pflanzen erwähnt worden sind.

5.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die Vorprägung des Gebietes, die von den umgebenden Siedlungsflächen ausgeht und durch die günstige Lage zum Ortszentrum und zur A 44, sowie möglichen Erschließungsansätzen, sowie den landschaftsplanerisch relativ geringen Wert bieten sich die Plangebiete für eine Abrundung der Ortslage im vorgesehenen Ausmaß im Vergleich zu anderen potentiellen Erweiterungsflächen an. Eine Erweiterung in Richtung Osten ist aufgrund der bestehenden ehemaligen Bahntrasse, die als geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen ist, nicht möglich.

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Aufgrund des Planverfahrens auf Ebene der Flächennutzungsplanung werden keine Fachuntersuchungen vor Ort durchgeführt und bisher nur vorliegende Datenquellen ausgewertet. In den weiteren Verfahren auf Ebene der Bebauungsplanung werden nähere Angaben gemacht werden können.

5.3.2 Angaben zu geplanten Überwachungsmaßnahmen

Die Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung bzw. Bebauung werden durch die Gemeinde im Rahmen der Beteiligung an bauordnungsrechtlichen oder sonstigen Verfahren überwacht und durchgesetzt.

5.4 Zusammenfassung

Die drei Geltungsbereiche der Flächennutzungsplanänderung werden derzeit landwirtschaftlich genutzt, wobei die beiden Plangebiete als Grünland genutzt werden und die nördlichen Flächen als intensiv genutzte Ackerbauflächen. Wertvolle erhaltenswerte Grünstrukturen sind nicht vorhanden. Im großen Plangebiet werden gewerbliche und gemischte Bauflächen, sowie Wohnbaufläche dargestellt. Zudem erfolgt hier eine Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Im zweiten Plangebiet in der Ortslage wird Wohnbaufläche dargestellt. Im dritten Plangebiet ist gemischte Baufläche geplant.

Die Flächen weisen insgesamt, keine besonderen Potenziale für das Landschaftsbild und den Naturhaushalt auf.

Verkehrsimmissionen sind aufgrund der Ortsrandlage und der Nähe zur L 226 des ersten Plangebietes nicht zu erwarten. Die Kleinräumigkeit der beiden anderen Plangebiete führen voraussichtlich ebenfalls zu keiner Beeinträchtigung durch Verkehrsimmissionen.

Durch die Gestaltung und Nutzung der Plangebiete bestehen geringe ökologische Funktionen in Bezug auf Klima und Landschaftsbild. Die Bedeutung für den Menschen ist ebenfalls eher gering. Eine mittlere Bedeutung der Plangebiete besteht, wie bei jeder Freifläche, für das Schutzgut Wasser. Aufgrund der Berücksichtigung des § 51a LWG wird der Eingriff jedoch auf ein verträgliches Maß reduziert. Die Planung verursacht auch Auswirkungen in Bezug auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen und Boden. Relevant ist dabei die fast komplette Beseitigung oder Umformung der Vegetation und der vorhandenen Lebensräume, sowie die Abgrabung, Verdichtung und Versiegelung des Oberbodens.

Insgesamt reichen die innerhalb der Plangebiete getroffenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen nicht aus, um den mit dem Vorhaben verbundenen ökologischen Eingriff ausgleichen zu können.

Daher wird ein externer Ausgleich notwendig, der z.T. dem Ökokonto der Gemeinde Titz entzogen wird und z.T. im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung planintern und extern im Kreis Düren ausgeglichen wird. Unter Berücksichtigung des bestehenden Planungskonzeptes und der genannten Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen verursacht die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen bzw. sind die verursachten erheblichen Umweltauswirkungen kompensierbar.