

BEGRÜNDUNG

Zur 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17



Landgemeinde Titz – Ortslage Ameln

Januar 2022

Entwurf zur Offenlage

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Landgemeinde Titz
Landstraße 4
52445 Titz

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
T 02431 – 97 31 80
F 02431 – 97 31 820
E info@vdh.com
W www.vdh.com



i.A. M.Sc. Sebastian Schütt



i.A. M.Sc. Jens Döring

Projektnummer: 21-021

INHALT

1	EINLEITUNG.....	1
1.1	Planungserfordernis.....	1
1.2	Planungsziel.....	1
1.3	Beschreibung des Plangebietes.....	2
1.4	Planverfahren gemäß § 13a BauGB.....	2
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	5
2.1	Regionalplan.....	5
2.2	Flächennutzungsplan.....	5
2.3	Naturschutzfachliche Schutzgebiete.....	5
2.4	Wasserschutzgebiete.....	6
2.5	Bisheriger Planinhalt.....	6
3	TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	7
3.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	7
3.2	Überbaubare Grundstücksfläche.....	7
3.3	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	7
4	HINWEISE.....	8
5	PLANDATEN.....	8
6	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	8
6.1	Ausgleich.....	8
6.2	Immissionen.....	9
6.3	Artenschutz.....	9
7	RECHTSGRUNDLAGEN.....	10
8	REFERENZLISTE DER QUELLEN.....	10

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

Die Landgemeinde Titz plant die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr.17 im Ortsteil Ameln. Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 17 weist die Flächen des Plangebietes bereits als Gewerbegebiet bzw. Industrieflächen aus. Die bestehenden Flächen sind derzeit jedoch durch eine 20 m breite Pflanzfestsetzung nur eingeschränkt nutzbar. Diese befindet sich entlang der Prämienstraße und die Pflanzfestsetzung verhindert eine städtebauliche Ausgestaltung dieser Flächen.

Die Landgemeinde möchte die Flächen, die bislang brach liegen wieder nutzbar machen und möchte unter anderem ein Feuerwehrgerätehaus dort ansiedeln. Die Flächen eignen sich vor allem wegen der zentralen Lage und die Anbindung an die Leistungsstarke Prämienstraße. Zudem fördert die Änderung des Bebauungsplans die Möglichkeit der Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe, um neue Arbeitsplätze in der Gemeinde zu schaffen und letztendlich auch die lokale Wirtschaft zu stärken.

Gemäß des bestehenden Planungsrechtes ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens jedoch nicht möglich. In diesem Zusammenhang ist die 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2 Planungsziel

Ziel der Planung ist zunächst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Wiedernutzbarmachung der brachliegenden Flächen durch Änderung des bestehenden Bebauungsplanes. Weitere wesentliche Planungsziele bestehen in der städtebaulichen sowie sozial verträglichen Eingliederung der verfahrensgegenständlichen Flächen. Die Änderung soll zudem zu einer besseren Ausnutzbarkeit der Flächen sowie zu einer tatsächlichen Bebauung von planungsrechtlich bereits in Anspruch genommenen Flächen führen. Zudem soll die Planung zu einer langfristigen Schaffung von Arbeitsplätzen sowie einer Stärkung der Wirtschaft in Zeiten des Strukturwandels beitragen.

1.3 Beschreibung des Plangebietes



Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (gelbe Linie) (Land NRW, 2020)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Titz, Flur 54, Flurstücke 200,215 und 216 (alle tlw.). Er umfasst damit eine Fläche von ca. 0,8 ha. Derzeit stellt sich das Plangebiet überwiegend als Brachfläche dar.

Im Umfeld der verfahrensgegenständlichen Flächen bestehen unterschiedliche Nutzungen. Im Norden, Osten und Süden befinden sich gewerbliche Nutzungen. Im Westen schließt sich die Ortslage an, die sich sowohl aus Wohnnutzungen als auch aus gewerblichen Nutzungen zusammensetzt.

1.4 Planverfahren gemäß § 13a BauGB

Vorliegend handelt es sich um ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes N 17. Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB kann auch die Änderung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren erfolgen. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist gemäß § 13a Abs. 1 BauGB an diverse Zugangsvoraussetzungen gebunden. Deren Vorliegen wird nachfolgend überprüft.

- Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kommt nur bei Maßnahmen der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) in Betracht

Für eine Innenentwicklung insbesondere auch in Betracht kommen „[...] innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der in Folge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.“ (Battis/Krautzberger/Löhr/Battis BauGB § 13a Rn. 4). Dies ist vorliegend der Fall, da die Bauflächen vergrößert werden, um eine bessere Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten. Die überbaubare Grundstücksfläche wird vergrößert bzw. flexibler gestaltet ohne die GRZ zu

erhöhen. Hierdurch wird eine Nutzung planungsrechtlich abgesichert, die ansonsten an anderer, mit hoher Wahrscheinlichkeit bisher unvorbelasteter Stelle realisiert werden müsste.

- Eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens i.S.d. § 13a BauGB ist im Regelfall nur bis zu einer im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m² zulässig. Sofern keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, ist eine festgesetzte Grundfläche von bis zu 70.000 m² zulässig.

„Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des [§13a Abs. 1] Satzes 2 [BauGB] 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)

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Verfahrens umfasst eine Fläche von 8.300 m². Somit werden die vorgenannten Schwellenwerte, unter alleiniger Betrachtung des Änderungsbereiches, in jedem Fall unterschritten.

Darüber hinaus ist jedoch auch auf die insgesamt versiegelte Fläche abzustellen, also nicht nur auf die Fläche, die durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung neu versiegelt wird (Krautzberger, aaO, Rn. 56). Unter Berücksichtigung der geplanten Festsetzungen ergibt sich im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr 17 – nach dessen 12. Änderung – die nachfolgende Bilanzierung.

Voraussichtliche Versiegelung			
Baugebiet	Fläche (ca.)	GRZ zzgl. Überschreitung nach § 19 BauNVO	Versiegelung (ca.)
Industriegebiet (GI)	4.391 m ²	0,8	3512,8 m ²
Gewerbegebiet (GE)	3.916 m ²	0,8	3132,8 m ²
Summe			6645,6 m ²

Tabelle 1: Voraussichtliche Versiegelung

Somit ist mit einer Versiegelung im Umfang von insgesamt ca. 6.645,6m² zu rechnen. Der vorliegend relevante Schwellenwert von ca. 20.000 m² wird unterschritten.

- 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 die 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 eine Allgemeine Vorprüfung durchzuführen. Da es sich beim Plangebiet um einen Innenbereich handelt und beide Schwellenwerte unterschritten werden, ist eine Pflicht zur Durchführung einer UVP vorliegend nicht gegeben.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 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. Vorliegend ist davon auszugehen, dass die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten durch die Planung nicht beeinträchtigt werden (vgl. Kapitel 2.3 dieser Begründung).

- 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.“ (vgl. § 50 Satz 1 BImSchG)

Gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG handelt es sich bei schädlichen Umwelteinwirkungen um Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Gemäß Artikel 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU handelt es sich bei schweren Unfällen um ein Ereignis – z. B. eine Emission, einen Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes –, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallenden Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebs zu einer ernststen Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe der Richtlinie beteiligt sind. Betriebe, die zu entsprechenden Umwelteinwirkungen oder Unfällen führen könnten, sind im näheren und weiteren Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden.

Die Zugangsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB werden somit vollständig erfüllt. Vom beschleunigten Verfahren soll vorliegend Gebrauch gemacht werden. Demnach stehen die nachfolgenden Verfahrenserleichterungen zur Verfügung:

- Von der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden. Wahlweise kann die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.
- 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 aufgrund der Aufstellung des Planes 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. Die Betrachtung der wesentlichen Umweltbelange bleibt hiervon unberührt.

Von den vorgenannten Verfahrenserleichterungen soll vorliegend Gebrauch gemacht werden.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, weist das Plangebiet vollständig als „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) aus. Gemäß der textlichen Darstellung zum Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen dienen GIB der Ansiedlung, dem Ausbau und der Bestandssicherung solcher gewerblichen Betriebe, die wegen ihres großen Flächenbedarfs, ihrer Emissionen oder ihrer besonderen Standortanforderungen nicht in den ASB integriert werden können (vgl. Bezirksregierung Köln, 2016a: 14). Die Planung folgt somit den Darstellungen des Regionalplanes.

2.2 Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan der Landgemeinde Titz stellt die verfahrensgegenständlichen Flächen vollständig als „Gewerbliche Bauflächen“ dar, sodass auch diesbezüglich keine Konflikte zu erwarten sind.

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 Kreise und kreisfreien Städte festgesetzt. (vgl. § 7 LNatSchG)

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes LP 11 Titz/Jülich-Ost“. Das Plangebiet befindet sich außerhalb der der Festsetzungen des Landschaftsplans. Folglich trifft der Landschaftsplan keine Festsetzungen für das Plangebiet.

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

Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand allenfalls in Bezug auf Natura-2000-Gebiete ersichtlich. Nächstgelegenes Natura-2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Lindenberger Wald“, welches sich ca. 8 km südlich des Plangebietes befindet. Weitere Natura-2000-Gebiete befinden sich in größerer Entfernung westlich, südlich und östlich des Plangebietes. Das Plangebiet befindet sich zwischen den vorgenannten Gebieten, sodass die Lage in einem verbindenden Korridor nicht pauschal ausgeschlossen werden kann.

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 Biotop- 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.

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

2.4 Wasserschutzgebiete

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

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

2.5 Bisheriger Planinhalt

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den westlichen Teilbereich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 17.

Der gegenwärtig rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 17 setzt für den Geltungsbereich der 12. Änderung zeichnerisch folgendes fest:

- Ein Industriegebiet GI mit einer GRZ von 0,8
- Ein Gewerbegebiet GE mit einer GRZ von 0,8
- Eine Baumassenzahl von 10,0

- Eine Firsthöhe von 12,0 m
- Überbaubare Grundstücksflächen, welche durch Baugrenzen und Baulinien definiert werden
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

3 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

Der Bebauungsplan Nr. 17 trifft für den räumlichen Geltungsbereich der 12. Änderung eine Vielzahl unterschiedlicher Festsetzungen. Im nachfolgenden werden diejenigen Festsetzungen beschrieben, die im Rahmen des vorliegenden Verfahrens geändert werden.

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Titz, Flur 54, Flurstücke 200,215 und 216 (alle tlw.). Es wurden diejenigen Flächen in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, die unmittelbar für die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Nutzung oder deren Erschließung erforderlich sind.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Im Rahmen der 12. Änderung des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche erweitert. Dabei halten die Baugrenzen ein Abstand von 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein. Die Anpassung trägt zu einer besseren Ausnutzbarkeit der Grundstücke bei.

3.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Unterhalb der Parzelle 200 befindet sich ein Kanal, der für eventuelle Wartungsarbeiten weiterhin zugänglich bleiben muss. Die Fläche wird zeichnerisch als „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche“ festgesetzt. Zur Bestimmung der hiermit verbundenen Maßgaben wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

1. *Innerhalb der „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen“ ist der Landgemeinde Titz ein Leitungsrecht für die Verlegung von Versorgungsleitungen sowie ein Geh- und Fahrrecht für die Versorgung der vorgenannten Leitungen einzuräumen.*

4 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 Landgemeinde Titz zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

5 PLANDATEN

	Bestand	Planung
Räumlicher Geltungsbereich	8.306 m ²	8.306 m ²
Baulandflächen	8.306 m ²	8.306 m ²

Tabelle 2: Plandaten

6 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 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.

6.1 Ausgleich

Durch die Planung entsteht ein ökologisches Defizit im Umfang von 8.652 Ökopunkten, die durch den Wegfall der Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern wegfallen. Dieser Pflanzstreifen von 20 m wurde jedoch nie wirklich ausgeführt, weswegen die Berechnung der auszugleichenden Ökopunkte auf der Grundlage dessen, was dort vorhanden sein sollte, erstellt wurde. Für den übrigen Teil der 12. Änderung ergeben sich keine Änderungen, die ausgeglichen werden müssen. Daraus ergibt sich dann die nachfolgende Bilanzierung.

Biotopwertbilanzierung Bestand							
Code	Biotoptyp	Fläche		Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
		m ²	%				
BD3	Acker						
...50, ta 1-2	Acker intensiv, Wildkrautarten weitestgehend fehlend	2.163	100,00	4	1	4	8.652
Gesamtflächenwert		2.163	100,00				8.652

Biotopwertbilanzierung Planung							
Code	Biotoptyp	Fläche		Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
		m ²	%				
VF	Versiegelte und teilversiegelte Fläche						
...0	Versiegelte Flächen "GE+GI" (GRZ 0,8)	2.163	100,00	0	1	0	0
Gesamtflächenwert		2.163	100,00				0
C. Bilanz							-8.652

Tabelle 3: Biotopflächenbilanzierung

Die erforderlichen Ökopunkte werden über Ökokonten der Landgemeinde Titz abgegolten. Diese befinden sich auf den Flächen der Gemarkung Titz, Flur 37, Flurstücke 64, 143, 144 sowie 138 (2.141 Punkte), Flur 61, Flurstück 18 (2.720 Punkte) und der Rest auf Flur 44, Flurstück 182 (3791 Punkte).

6.2 Immissionen

Durch die 12. Änderung wird die Nutzung nicht verändert. Veränderungen könnten allenfalls durch veränderte Zufahrten auf die einzelnen Grundstücke entstehen. Diese rufen allerdings keine Erhöhungen der bisherigen Immissionen hervor.

6.3 Artenschutz

Im Zuge der 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 erfolgt kein zusätzlicher Eingriff, der die ökologische Wertigkeit der Fläche verändern würde. Durch die vorliegende Planung wird weder das Maß der baulichen Nutzung verändert und somit eine größere Flächenversiegelung ermöglicht, da die GRZ nicht erhöht wird. Auf den Flächen, auf denen das Baufenster erweitert wurde, befinden sich überwiegend Brachflächen auf denen sich keine oder kaum Bepflanzungen befinden, da diese entgegen den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans nie ausgeführt wurden. Wie in Kapitel 6.1 bereits erwähnt, gleicht die Gemeinde die eigentlich vorhandenen Ökopunkte auf einem Ökokonto aus.

7 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)

8 REFERENZLISTE DER QUELLEN

- Land NRW. (2020). *TIM Online 2.0*. Von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0): <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/> abgerufen
- MULNV NRW. (2020a). *NRW Umweltdaten vor Ort*. Abgerufen am 19. 11. 2018 von <https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>
- MULNV NRW. (2020b). *Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB)*. Von Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen: <https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.jsf#> abgerufen