ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUM AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33

„Mörickestraße“

Landgemeinde Titz

Juli 2026

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Landgemeinde Titz
Wilhelm-Lieven-Platz 1
52445 Titz

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
T 02431 973180
E info@vdh.com
W www.vdh.com

i. A. M. Sc. Jonas Heinrichs

i. A. M. Sc. Lina Jansen

Projektnummer: 26-069

INHALT

1 EINLEITUNG 1

1.1 Planungserfordernis 1

1.2 Planungsziel 2

1.3 Beschreibung des Plangebiets 2

1.4 Planverfahren gemäß § 13a BauGB 3

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 5

2.1 Regionalplan und Flächennutzungsplan 5

2.2 Bebauungsplan Nr. 33 „Mörickestraße“ 6

2.3 Angestrebte Planänderungen 6

3 REFERENZLISTE DER QUELLEN 8

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

Die Landgemeinde Titz ist eine ländlich geprägte, von einem Bevölkerungszuwachs gekennzeichnete Kommune im Westen Nordrhein-Westfalens. Das Kommunalprofil der Landgemeinde zeigt ein Bevölkerungswachstum zwischen 2019 und 2024 von 8.455 Einwohner auf 9.052 Einwohner (IT.NRW Landesdatenbank, 2026). Mit der Bevölkerungszunahme ist auch ein erhöhter Wohnraumbedarf festzustellen. Dieser resultiert insbesondere aus Migrationsbewegungen, der Zunahme von Ein- und Zweipersonenhaushalten sowie veränderten Anforderungen an Wohnqualität und Wohnformen. Obwohl als Reaktion auf diese Entwicklungen heute sehr unterschiedliche Wohnformen gefordert und auch in der Landgemeinde umgesetzt werden, kann festgestellt werden, dass das Einfamilienhaus weiterhin die am häufigsten nachgefragte Wohnform ist. Um der Nachfrage zu begegnen, wurde im Januar 2022 der Bebauungsplan Nr. 33 „Mörickestraße“ als Satzung beschlossen. Dieser schaffte das Planungsrecht für Einzel- und Doppelhäuser im Süden der Hauptortslage Titz. Dem zugrundeliegenden städtebaulichen Entwurf zufolge sollten ca. 52 Baugrundstücke entstehen. Die Gebäude sollten überwiegend in offener Bauweise mit einer maximalen Geschossigkeit von einem Vollgeschoss sowie einer maximalen Höhe von 8,0 m umgesetzt werden. Kleinere Teilbereiche sollten mit zwei Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von 9,0 m entwickelt werden können.

Trotz des bestehenden Planungsrechts wurde das Baugebiet bis heute nicht umgesetzt. Die bauliche Entwicklung der Flächen wird zwar weiterhin – insbesondere aufgrund der besonderen Standortgunst – angestrebt, allerdings haben sich die Ansprüche an den Wohnraum verändert, sodass das geltende Planungsrecht als nicht mehr zeitgemäß erachtet wird. Insbesondere vor dem Hintergrund des Natur- und Flächenschutzes strebt die Landgemeinde Titz eine dichtere Ausnutzung von Wohngebietsflächen an, während gleichzeitig die weiterhin hohe Nachfrage nach Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser gestillt werden soll.

Künftig soll daher im Baugebiet „Mörickestraße“ sowohl die Möglichkeit bestehen, Wohnungen für Ein- bis Zweipersonenhaushalte zu entwickeln, als auch die Möglichkeit, Familien nahezu jeder Größe Flächen im Einzel- und Doppelhaussegment bereitstellen zu können. Dies deckt nicht nur kurzfristig den Bedarf an Einfamilienhäusern, sondern kann auch für eine sinnvolle Fluktuation der Bewohner*innen sorgen, indem sowohl junge Pärchen oder Familien als auch Seniorinnen und Senioren Wohnraum im Plangebiet finden können. Auf diese Weise kann langfristig Leerständen entgegengewirkt werden und es kann vermieden werden, dass in absehbarer Zeit große Gebäude von immer weniger Personen bewohnt werden, weil beispielsweise die Kinder einer Familie in eigene Wohnungen ziehen. Eine höhere Nutzungsmischung sowie eine höhere Wohndichte wird verschiedensten politischen Zielsetzungen gerecht: Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme, Reduktion von Neubauvolumen, Minderung von Unterbelegungen im Wohnsektor, längere Nutzbarkeit von Bestandsgebäuden (Reiß-Schmidt in Loidl et al., 2025).

Um den verschiedenen Zielen folgen zu können, wurde bereits eine textliche Festsetzung in den Ursprungsbebauungsplan aufgenommen, die je Wohngebäude zwei Wohnungen zulässt. Je Doppelhaus könnten sogar vier Wohnungen entwickelt werden. Die tatsächliche Umsetzung mehrerer attraktiver Wohneinheiten je Wohngebäude ist unter Einhaltung der GRZ, der maximalen Gebäudehöhe sowie der maximalen Geschossigkeit allerdings nicht möglich. Die Ausbildung attraktiver zweiter

Vollgeschosse oder Staffelgeschosse ist aufgrund dieser Festsetzungen stark limitiert und wird durch die Vorschrift von zwingend umzusetzenden geneigten Dächern weiter eingeschränkt. Hierdurch wird auch die Baumöglichkeit für größere Familien im Einfamilienhaussegment immens eingeschränkt. In Summe führt dies dazu, dass die 2022 geplanten Grundstücke voraussichtlich von wenigen Personen bewohnt würden und die Wohndichte sowie die Wohnfluktuation mittel- bis langfristig abnehmen würden.

Die Landgemeinde Titz beabsichtigt aus den vorgenannten Gründen die Anpassung der Geschossigkeit auf maximal zwei Vollgeschosse im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Zudem soll eine geringfügige Anpassung der maximalen Gebäudehöhe erfolgen, sodass die Geschosse auch tatsächlich umgesetzt werden können. Gleichzeitig soll die Möglichkeit der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern gewahrt werden. Auch die Umsetzung von zwei Wohneinheiten je Wohngebäude soll weiterhin möglich sein.

Aufgrund der dargelegten, entgegenstehenden Festsetzungen ist die Umsetzung des Vorhabens auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes nicht möglich. Daher ist die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2 Planungsziel

Ziel der vorliegenden Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine an die aktuellen Wohnraumbedarfe angepasste Entwicklung des Baugebietes „Mörickestraße“ durch die Änderung des Bebauungsplanes zu schaffen. Vor dem Hintergrund einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung soll eine Nachverdichtung in den bestehenden Strukturen gefördert werden. Weitere wesentliche Planungsziele bestehen in der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse sowie in einer städtebaulich verträglichen Einbindung der geplanten Bebauung in die bestehenden Siedlungs- und Freiraumstrukturen.

1.3 Beschreibung des Plangebiets



Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (gelbe Linie) (Land NRW, 2026)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Süden des Hauptortes Titz und umfasst die Flächen Gemarkung Titz, Flur 38, Flurstücke 35, 66, 67, 332 und 333 mit einer Gesamtgröße von ca. 3,07 ha. Derzeit wird die Fläche ackerbaulich genutzt. Planungsrechtlich wurde sie bereits für ein Wohngebiet in Anspruch genommen. Die Erschließung erfolgt über die westlich angrenzende Mörickestraße.

Im Umfeld des Plangebietes bestehen unterschiedliche Nutzungen. Im Süden und Südosten grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Diese werden von unterschiedlichen Wirtschaftswegen durchzogen und sind überwiegend durch Ackerbau, vereinzelt durch Dauergrünland geprägt. Im Südosten des Plangebietes liegt ein Reiterhof.

In der übrigen Umgebung grenzen die bestehenden Siedlungsstrukturen der Ortslage Titz an das Plangebiet. Diese sind im Nordosten, Norden und Nordwesten durch kleinteilig strukturierte Wohnnutzungen gekennzeichnet. Im Südosten befinden sich Gemeinbedarfs-, Sport und Sondernutzungen. Beispielsweise Schulen, ein Kindergarten eine Schwimmhalle sowie Nahversorgungsmärkte.

1.4 Planverfahren gemäß § 13a BauGB

Die Gemeinde Titz stellte den Bebauungsplan Nr. 33 „Mörickestraße“ im Jahr 2022 auf. Der Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet fest. Über die Bebauungsplanänderung soll eine Nachverdichtung im Geltungsbereich ermöglicht werden, insbesondere durch die Erhöhung der maximalen Gebäudehöhen sowie der maximalen Anzahl an Vollgeschossen.

Vorliegend handelt es sich um das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33. Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB kann auch die Änderung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren erfolgen. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist gemäß § 13a Abs. 1 BauGB an diverse Zugangsvoraussetzungen gebunden. Deren Vorliegen wird im Folgenden überprüft.

- Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kommt nur für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) in Betracht.

  Für eine Innenentwicklung kommen insbesondere auch in Betracht *„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. BauGB § 13a Rn. 4). Dies ist vorliegend der Fall. Der bestehende Bebauungsplan wird zu Zwecken der Nachverdichtung geändert. Es soll eine dichtere Ausnutzung der Baugebietsflächen ermöglicht werden, die das bisherige Planungsrecht nicht zugelassen hätte.

- 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 im Bebauungsplan weder eine Grundflächenzahl noch eine absolute Grundfläche festgesetzt, ist bei der Bewertung über die Einhaltung der Schwellenwerte die Fläche maßgeblich, die bei Umsetzung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Wird eine Grundfläche hingegen festgesetzt, so ist die Einhaltung der Schwellenwerte allein anhand dieser Grundfläche zu bewerten. Die Versiegelung anderer Flächen, wie z. B. Verkehrsflächen, ist in diesem Fall unerheblich (BVerwG Urt. vom 8. Dezember 2016 – 4 CN 4.16).

Die Grundflächen von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB kumuliert zu betrachten, damit eine unionsrechtswidrige Umgehung der Schwellenwerte durch die fragmentierte Aufstellung mehrerer Bebauungspläne verhindert werden kann. *„Eine Kumulation kann nur im Verhältnis von Bebauungsplänen der Innenentwicklung zueinander von Bedeutung sein“* (Bischopink, Külpmann, & Wahlhäuser, 2021).

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 3,07 ha. Bei der Betrachtung der Schwellenwerte ist auf die insgesamt versiegelte Fläche abzustellen. Vorliegend wurde eine GRZ von 0,4 festgesetzt, die bis zu 0,5 überschritten werden darf. Diese GRZ wird im Rahmen der Planänderung beibehalten. Insofern ist davon auszugehen, dass maximal 50% der Plangebietsflächen versiegelt werden. Die genannten Schwellenwerte werden somit nicht überschritten.

- 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 die 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 b BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete i. S. d. Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Das Plangebiet liegt in einem bebauten Wohngebiet. Natura-2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen. Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke ist daher nicht zu erwarten.

- 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 […] von schweren Unfällen […] hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete […] so weit wie möglich vermieden werden“ (§ 50 Satz 1 BImSchG). 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 ernsten 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 und werden durch die Planung nicht begründet.

Die Zugangsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB werden somit vollständig erfüllt. Vom beschleunigten Verfahren soll daher Gebrauch gemacht werden. Hierfür stehen die folgenden 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 Plans zu erwarten sind, gelten als i. S. d. § 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, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen entfällt. Die Betrachtung der wesentlichen Umweltbelange bleibt hiervon unberührt.

Von den o. g. Verfahrenserleichterungen soll vorliegend Gebrauch gemacht werden.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionalplan und Flächennutzungsplan

Da sich die übergeordneten planungsrechtlichen Vorgaben aus dem Regionalplan sowie dem Flächennutzungsplan lediglich auf die Art der baulichen Nutzung beziehen und diese nicht Gegenstand dieser Planänderung ist, bestehen keine Konflikte zwischen der geplanten Bebauungsplanänderung und den übergeordneten Planungsinstrumenten.

2.2 Bebauungsplan Nr. 33 „Mörickestraße“

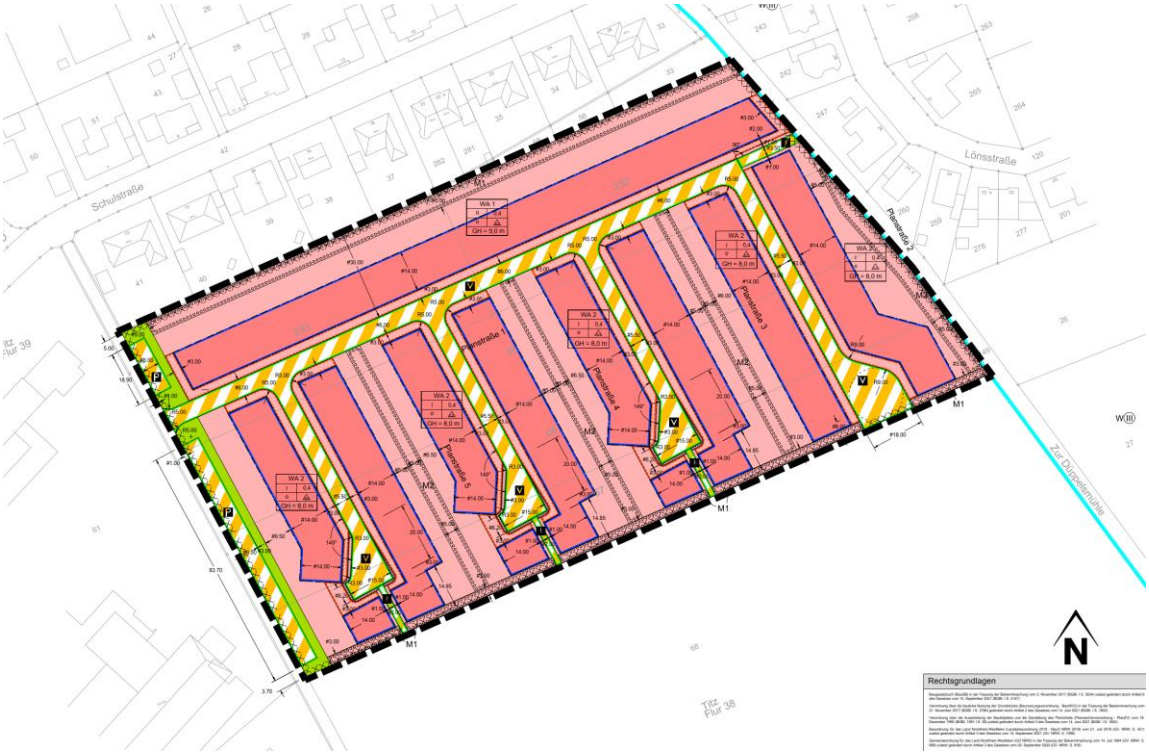


Abbildung 2: Bebauungsplan Nr. 33 „Mörickestraße" (VDH Projektmanagement, 2021)

Der gegenwärtig rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 33 „Mörickestraße“ setzt für den Geltungsbereich zeichnerisch Folgendes fest:

- Allgemeines Wohngebiet WA1 (Einzel- und Doppelhäuser, max. 2 Vollgeschosse, offene Bauweise, GRZ 0,4, GH = 9,0 m)
- Allgemeines Wohngebiet WA2 (Einzel- und Doppelhäuser, max. 1 Vollgeschoss, offene Bauweise, GRZ 0,4, GH = 8,0 m)
- Baufenster mit einer Tiefe von 14,0 m
- Flächen für Stellplätze
- Grünordnerische Festsetzungen, die per textlicher Festsetzung konkretisiert werden
- Öffentliche Grünflächen
- Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Parkplätze, Fußgängerbereich, verkehrsberuhigter Bereich)

Die textlichen Festsetzungen sind dem Planwerk zu entnehmen.

2.3 Angestrebte Planänderungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen zu Zwecken der Nachverdichtung teilweise verändert werden. Folgende Anpassungen sind vorgesehen:

- Erhöhung der maximalen Geschossigkeit auf 2 Vollgeschosse im gesamten Plangebiet

- Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe, um die Umsetzung eines zweiten Vollgeschosses oder eines Staffelgeschosses, auch mit geneigtem Dach, zu ermöglichen.

3 REFERENZLISTE DER QUELLEN

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3.634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3.786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189).
- 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 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 618).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1.172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024.

SONSTIGE QUELLEN

- Battis/Krautzberger/Löhr. BauGB § 13a Rn. 4. (2022). Kommentar zum Baugesetzbuch, 15. Auflage 2022.
- Bischopink, O., Külpmann, C., & Wahlhäuser, J. (2021). *Der sachgerechte Bebauungsplan, 5. Auflage.* vhw-Verlag.
- BVerwG Urt. vom 8. Dezember 2016 – 4 CN 4.16. (2016). Bebauungsplan der Innenentwicklung, zulässige Grundfläche, Fußgängerbereich.
- IT.NRW Landesdatenbank. (Januar 2026). Kommunalprofil Titz. Abgerufen am 29. Juni 2026 von https://statistik.nrw/sites/default/files/municipalprofiles/l05358056.pdf
- Land NRW. (2026). *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
- Reiß-Schmidt in Loidl et al. (2025). *Leben vor der Stadt - Einfamilienhäuser als Möglichkeitsräume.* (V. Loidl, V. Rehle, A. Reichert-Schick, & C. Simon-Philipp, Hrsg.) Stuttgart: Wüstenrot Stiftung, Hochschule für Technik Stuttgart.
- VDH Projektmanagement. (2021). Bebauungsplan Nr. 33 "Mörickestraße.