BEGRÜNDUNG

zur 26. Flächennutzungsplanänderung „Im Kamp“

Landgemeinde Titz – Ortslage Kalrath

April 2026
Beschlussfassung zum Feststellungsbeschluss

IMPRESSUM

Auftraggeber:

LiVe Wohnungsbau GmbH
Heerstraße 7
41812 Erkelenz

Verfasser:

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

i. A. M. Sc. Ramona Grothues

i. A. M. Sc. Jonas Heinrichs

Projektnummer: 22-101

INHALT

1 EINLEITUNG 1
1.1 Planungserfordernis 1
1.2 Planungsziel 2
1.3 Planverfahren 2
1.4 Beschreibung des Plangebiets 3
1.5 Standortalternativen 3

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 4
2.1 Landesentwicklungsplan 4
2.2 Regionalplan 5
2.3 Flächennutzungsplan 6
2.4 Naturschutzfachliche Schutzgebiete 6
2.5 Wasser-, Hochwasser- und Starkregenschutz 7

3 DARSTELLUNGEN 8
3.1 Räumlicher Geltungsbereich 8
3.2 Art der baulichen Nutzung 8

4 PLANDATEN 9

5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 9
5.1 Umweltprüfung 9
5.2 Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen 9

6 REFERENZLISTE DER QUELLEN 11

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

In der Landgemeinde Titz besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland. Sowohl Anfragen aus der Bevölkerung selbst als auch statistische Daten weisen darauf hin. Die Zahl der Einwohner stieg von 7.904 im Jahr 1991 auf 8.569 im Jahr 2021 an. Dies entspricht einem Zuwachs von 7,8 % bzw. 665 Personen. Somit liegt die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde im Durchschnitt des Kreises Düren mit rund 7,2 %. Aufgrund der stabil steigenden Geburtenrate und des positiven Wanderungssaldos in der Gemeinde ist davon auszugehen, dass dieser Trend anhalten wird (IT.NRW, 2022).

Bevölkerungsstrukturelle Daten weisen auf eine leicht überdurchschnittlich alte Bevölkerung hin. Der Anteil der Personen im Alter ab 50 Jahren liegt mit 47,7 % über dem des Kreises Düren mit 46 % sowie dem des Landes NRW mit 44,6 %. Zugleich besteht in der Gemeinde ein geringer Anteil Personen im typischen baufähigen Alter zwischen 25 und 40 Jahren. Dieser beläuft sich mit 1.478 Personen auf 17,2 % der Gesamtbevölkerung in Titz. Im Kreis Düren liegt er bei 18,1 % und in NRW bei 18,9 % der Gesamtbevölkerung. Diese Disproportionalität kann hinsichtlich bestehender Altersstrukturen zur zunehmenden sozialen Ungleichheit führen (IT.NRW, 2022). Damit einer Verschärfung dieser Problematik mittel- und langfristig entgegengewirkt wird und z. B. junge Familien angezogen werden, bedarf es der Schaffung von Wohnraum im Gemeindegebiet.

Damit er reibungslos funktioniert, bedarf der Wohnungsmarkt ferner einer Fluktuationsreserve in Form eines gewissen Leerstands. Bei Leerständen von 3 bis 5 % sind Wohnungswechsel möglich, sodass sich Haushalte frei auf dem Markt verteilen können. Leerstände von unter 3 % lassen auf einen angespannten Markt schließen, bei dem keine optimale Zuordnung der Haushalte zu Wohnorten möglich ist und die Umzugskette ins Stocken gerät. In Titz besteht ein geringer Leerstand. Im dritten Quartal 2018 standen 36 von 2.992 Wohngebäuden leer, wodurch sich eine Leerstandsquote von 2,1 % ergibt. In der Ortslage Kalrath beträgt die Quote 0 %, da keines von 60 Wohngebäuden als leerstehend identifiziert wurde (HJPplaner, 2018, S. 20). Ein Wohnungswechsel ist kaum möglich. Es ergibt sich der Rückschluss, dass die Ortslage einen besonders attraktiven Wohnstandort darstellt und die Ausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen erforderlich ist.

Dem Bedarf an Wohnraum kann grundsätzlich auf zwei Wegen begegnet werden, mithin durch den Schluss von Baulücken sowie durch vorrangig arrondierende Wohnentwicklungen. Zur Reduzierung des Flächenverbrauchs sollte die Wohnraumversorgung zunächst im Gebäudebestand oder durch die Schließung von Baulücken erfolgen. Gemäß dem Integrierten kommunalen Entwicklungskonzept (IKEK) der Gemeinde Titz aus dem Jahr 2018 lässt sich im Hinblick auf innerörtliche Baulandpotenziale nur eine geringe Anzahl von zur Verfügung stehenden Baulücken konstatieren. Bestehende Baulücken werden als Gartenbereiche von bereits bebauten Grundstücken genutzt oder als Reserveflächen für die Eigennutzung bewahrt. Somit sind sie dem freien Markt vorenthalten und stehen kurz- und mittelfristig nicht für eine Baulandentwicklung zur Verfügung (HJPplaner, 2018, S. 46).

Aufgrund der fehlenden Baulücken muss der Bedarf über arrondierende Wohngebietsentwicklungen gedeckt werden. In der Ortslage Kalrath bietet sich die verfahrensgegenständliche Fläche besonders für die Ausweisung von Wohnbauflächen an, da im Westen ein direkter Anschluss an die Ortslage besteht. So arrondiert das Baugebiet die bestehende Ortslage und eine bandartige Entwicklung wird vermieden.

Ein Bebauungsplan besteht für die in Rede stehende Fläche nicht. Ferner ist sie mangels Bebauungszusammenhang nicht als bauplanungsrechtlicher Innenbereich zu werten. Eine Satzung nach § 34 Abs. 3 BauGB liegt ebenfalls nicht vor. Um die Bebaubarkeit der Fläche zu ermöglichen, bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplans. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Um den geplanten Bebauungsplan i. S. d. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, muss die Darstellung des Flächennutzungsplans daher vollständig zu „Wohnbauflächen“ geändert werden.

1.2 Planungsziel

Das Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Baugebiets durch die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans. Ein weiteres Planungsziel ist die Schaffung eines attraktiven Wohnflächenangebots für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde. Weitere wesentliche Planungsziele bestehen in der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Ausbildung eines städtebaulich geordneten Landschaftsrands sowie eines harmonischen Übergangs zu den bestehenden Siedlungsstrukturen.

1.3 Planverfahren

Um das Verfahren zu beschleunigen, sollen die 26. Flächennutzungsplanänderung „Im Kamp“ und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 „Im Kamp“ im Parallelverfahren erfolgen. Es wird beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren im Normalverfahren mit frühzeitiger Beteiligung und Veröffentlichung sowie der Erstellung eines Umweltberichts durchzuführen. Die Aufstellung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ist nicht möglich, da es sich nicht um die Änderung oder Ergänzung eines bestehenden Bebauungsplans handelt und der Zulässigkeitsmaßstab durch die Festsetzungen des Bebauungsplans voraussichtlich erheblich geändert wird. Ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB entfällt, da es sich nicht um eine Innenentwicklung handelt.

1.4 Beschreibung des Plangebiets

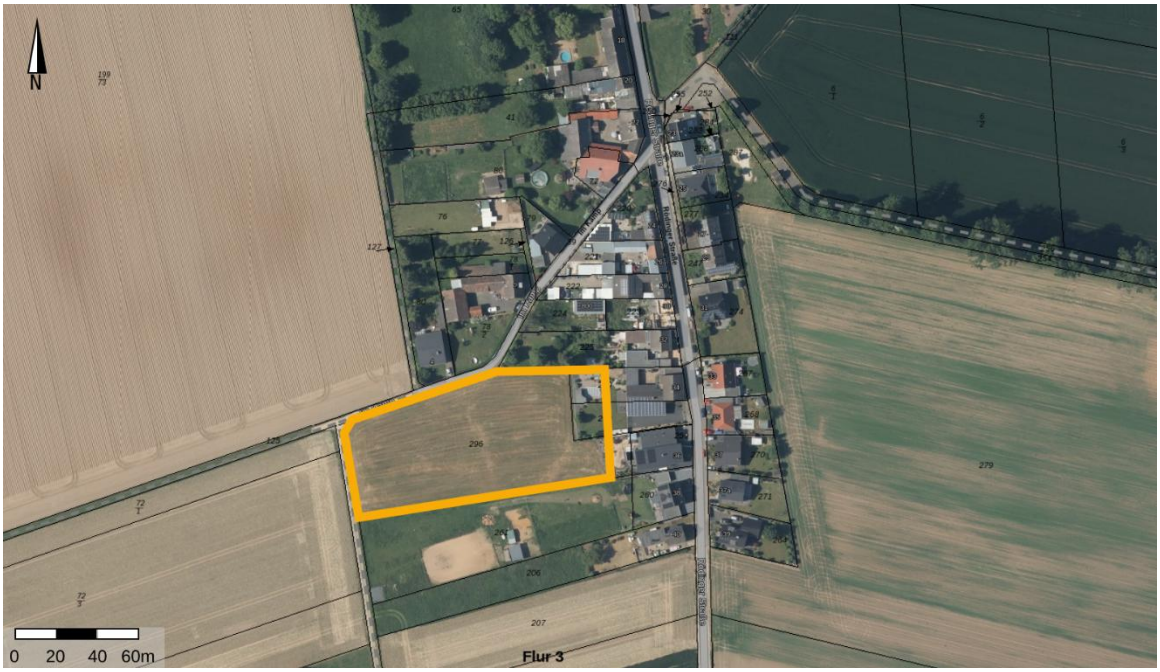


Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (gelbe Linie), genordet (Land NRW, 2025)

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich im Südwesten der Ortslage Kalrath und umfasst eine Fläche von ca. 0,7 ha. Derzeit wird das Plangebiet hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt. Im nordöstlichen Bereich reichen bestehende Gartenbereiche der vorhandenen Siedlungsstruktur in den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung.

Im Umfeld bestehen unterschiedliche Nutzungen. Im Norden und Osten befinden sich Wohngebäude der Ortslage. Im Südosten befinden sich zudem noch landwirtschaftlich genutztes Dauergrünland und ein Reitplatz. Darauf folgt die freie Feldflur. Im Westen grenzt das Plangebiet an einen Wirtschaftsweg, auf dem ebenfalls die freie Feldflur folgt.

1.5 Standortalternativen

Das Planungsziel ist zunächst die Schaffung von zusätzlichen Wohnbauflächen in der Ortslage Kalrath. Die Planfläche befindet sich im Süden der Ortslage und schließt an zwei Seiten an die bestehende Ortslage an. Die Fläche ist zudem geeignet, die Ortslage in kompakter Form zu arrondieren. Die langfristige Perspektive für die Siedlungsentwicklung soll sich dabei auf Flächen erstrecken, die grundsätzlich dazu geeignet sind, die Ortslage in städtebaulich kompakter Form zu arrondieren. Vor diesem Hintergrund ergeben sich mögliche Standortalternativen, die in Abbildung 2 dargestellt sind.

Die Alternativfläche 1 befindet im Westen der Ortslage. Sie würde die Ortslage ebenfalls arrondieren, jedoch befindet sich die Fläche nahezu vollständig in einem geschützten Landschaftsbestandteil. Wie im Luftbild zu sehen, ist die Fläche mit dichten Strauch- und Gehölzstrukturen bestanden. Der Erhalt dieser Strukturen wird im Landschaftsplan durch die Festsetzung des Entwicklungsziels 1 „Erhaltung der Naturraumpotentiale einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen naturnahen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ verdeutlicht. Zudem befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe direkt angrenzend an die Fläche. Die planungsrechtlichen Herausforderungen für eine Entwicklung dieser Fläche wären somit deutlich höher als für das Plangebiet.



Abbildung 2: Standortalternativen (grün = Plangebiet; gelb = Standortalternativen), genordet (Land NRW, 2025)

Die Alternativfläche 2 befindet sich im Norden der Ortslage. Sie eignet sich ebenso für eine Entwicklung wie die Planfläche. Auch dieser Fläche würde die Ortslage arrondieren. Auf beiden Flächen befinden sich sehr hochwertige Böden, die auf der Alternativfläche 2 jedoch derzeit ackerbaulich genutzt werden. Aufgrund der immer weiter fortschreitenden Siedlungstätigkeiten sollen diese hochwertigen Böden soweit möglich geschont werden. Auf der Planfläche wird die vormalige Nutzung als Weidefläche für Pferde aufgegeben, während die Alternativfläche 2 auch weiterhin ackerbaulich genutzt würde. Aus diesem Grund ist die Planfläche zu bevorzugen.

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte ist die verfahrensgegenständliche Fläche vor den zur Verfügung stehenden Standortalternativen zu bevorzugen.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Landesentwicklungsplan

In der Ortschaft Kalrath leben deutlich weniger als 2.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Insofern handelt es sich im Sinne der Landes- und Regionalplanung nicht um einen Allgemeinen Siedlungsbereich. Gemäß dem Landesentwicklungsplan für Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist die Siedlungsflächenentwicklung allerdings hauptsächlich auf die festgelegten Siedlungsbereiche zu lenken; gleichwohl wird im LEP auch festgehalten, dass eine ausnahmslose Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf die Siedlungsbereiche den Belangen kleinerer Ortschaften nicht gerecht wird. Insofern ist die Eigenentwicklung kleinerer Ortsteile, mit weniger als 2.000 Einwohnern, weiterhin möglich. Im LEP NRW heißt es dazu ferner, dass durch eine aktive und integrierte Dorfentwicklung in ländlich strukturierten Räumen eine nachhaltige Daseinsvorsorge und Attraktivierung der Ortskerne gesichert werden solle (Land NRW, 2024). Vorliegend handelt es sich um eine Maßnahme der Eigenentwicklung, da die Ortschaft Kalrath in ihrem Bestand über keine neuen Entwicklungsmöglichkeiten verfügt und

darüber hinaus keine ausreichenden Leerstandszahlen verzeichnet, die einer Fortentwicklung zuträglich sein könnten. Insofern dient die Planung der Entwicklung Kalraths im Rahmen des Eigenbedarfes und ist dementsprechend mit den Zielen des LEP NRW vereinbar.

2.2 Regionalplan

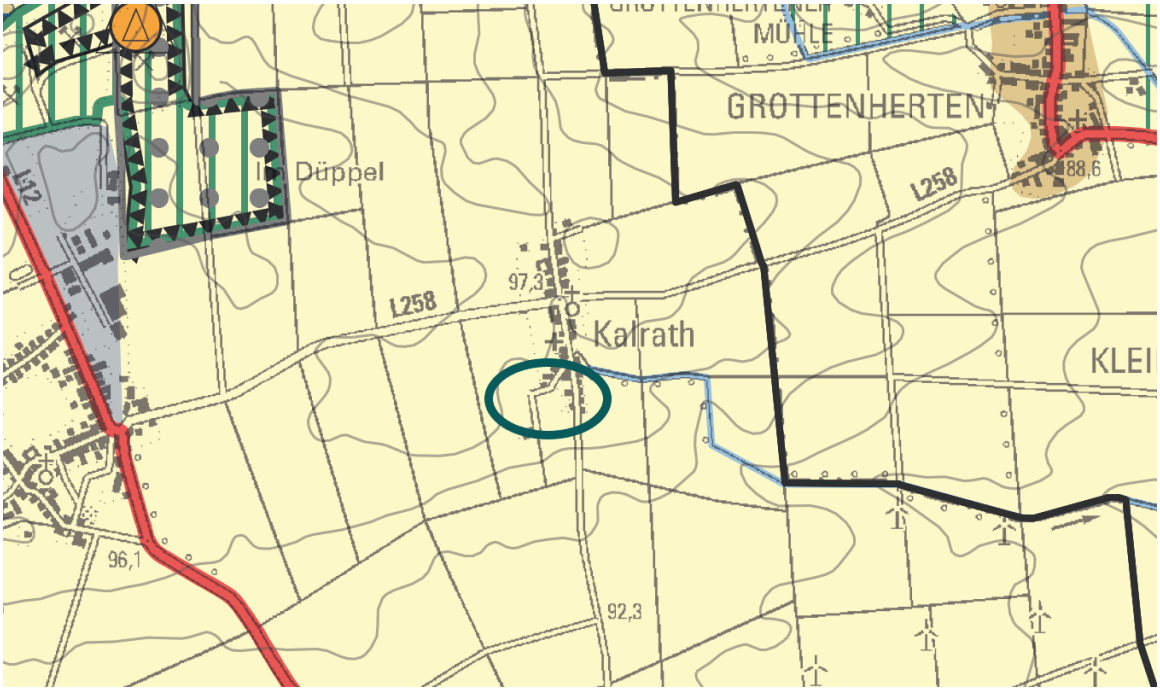


Abbildung 3: Regionalplan Köln, Blatt 02, Kreis Düren, mit Markierung des räumlichen Geltungsbereiches (grünes Oval), (Bezirksregierung Köln, 2025a)

Im Juli 2025 hat der Regionalrat den neuen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln beschlossen. Für das Plangebiet wird darin ein „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) festgelegt. Ein solcher ist Teil des regionalplanerischen Freiraums, der neben jenen AFAB aus den Vorranggebieten Waldbereiche und aus Oberflächengewässern besteht. Für den Freiraum ist es das erklärte Ziel, ihn im Rahmen von Fachplanungen sowie der kommunalen Bauleitplanung weitgehend vor Inanspruchnahme zu schützen (Bezirksregierung Köln, 2025b). Bei erforderlichen Inanspruchnahmen, z. B. durch Siedlungsflächen oder Verkehrstrassen, sollen Freiraumfunktionen zumindest Berücksichtigung finden und es soll Sorge dafür getragen werden, dass negative Beeinträchtigungen der Freiraumfunktionen minimiert werden (Bezirksregierung Köln, 2025b). Zur Erforderlichkeit der Inanspruchnahme verweist der Regionalplan auf den LEP NRW (vgl. Kapitel 2.1).

Da es sich vorliegend um eine Maßnahme der Eigenentwicklung handelt, die der Attraktivierung des Ortes Kalrath und einer Daseinsvorsorge im ländlichen Raum dient, handelt es sich um eine erforderliche und für eine Fortentwicklung alternativlose Inanspruchnahme des Freiraums. Im Rahmen des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens können negative Beeinträchtigungen des Freiraums durch geeignete Maßnahmen minimiert werden.

Zusammengefasst steht die Planung somit nicht im Konflikt mit den Zielen der Regionalplanung

2.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Landgemeinde Titz (FNP) stellt die verfahrensgegenständliche Fläche als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Es ist geplant, die Darstellungen des Flächennutzungsplans zu „Wohnbauflächen“ zu ändern. Eine landesplanerische Anfrage gemäß § 34 LPlG wurde mit Schreiben vom 23.06.2023 gestellt. Mit Antwortschreiben vom 06.10.2023 wurde mitgeteilt, dass für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen nicht nur der Flächennutzungsplan für den Bereich des Plangebietes zu ändern, sondern auch eine Rücknahme von Bauflächen an anderer Stelle vorzunehmen sei. Flächenrücknahmen erfolgen nicht im vorliegenden Verfahren, sondern in dem gesonderten Verfahren zur 28. Flächennutzungsplanänderung der Landgemeinde Titz.

2.4 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 auf eine mögliche 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).

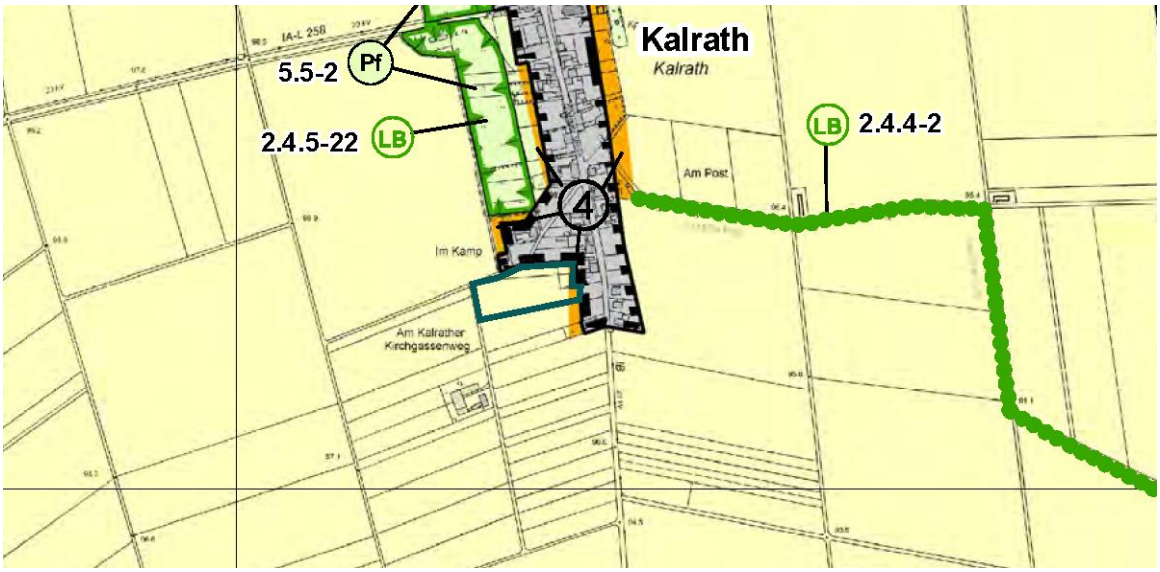


Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsplan 11 „Titz/Jülich-Ost“ mit Abgrenzung des Plangebiets (grüne Linie), o. M. (Kreis Düren, 2014)

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplans 11 „Titz/Jülich-Ost“. Dieser setzt für den überwiegenden Teil des Plangebiets das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ fest. Eine Anreicherung der Landschaft kann im Rahmen von grünordnerischen Festsetzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden. Im östlichen Teil ist für einen kleinen Teil das

Entwicklungsziel 4 „Temporäre Erhaltung der Naturraumpotenziale bis zur Realisierung einer den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechenden Bauleitplanung oder fachplanerischen Festsetzung“ festgesetzt. Somit sind keine planbedingten Konflikte mit den Festsetzungen des Landschaftsplans ersichtlich.

Für die Beurteilung der Betroffenheit des Biotopverbunds bzw. der Biotopvernetzung sowie von Nationalparken oder Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, Naturparken, gesetzlich geschützten Biotopen und Natura-2000-Gebieten wird auf den Dienst „Umweltdaten vor Ort“ zurückgegriffen (MUNV NRW, 2025 b). Eine Überlagerung mit solchen Gebieten besteht laut diesem nicht.

Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand äußerstenfalls in Bezug auf Natura-2000-Gebiete ersichtlich. Beim nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Kellenberg und Rur zwischen Flossdorf und Broich“, das sich ca. 10 km südwestlich des Plangebiets befindet. *„Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Flächennutzungsplänen darzustellende Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO/§ 5 Abs. 2 BauGB und in Bebauungsplänen auszuweisende Baugebiete im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO/§ 9 Abs. 1 BauGB kann bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 m zu den Gebieten in der Regel nicht ausgegangen werden“* (MKULNV NRW, 2016). Somit ist eine direkte Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Zudem lässt das Planvorhaben keine Auswirkungen, wie z. B. eine erhebliche Veränderung der Grundwasserneubildungsrate oder einen erheblichen Schadstoffausstoß, erwarten, die zu der Annahme führen könnten, dass mit einer mittelbaren Beeinträchtigung zu rechnen bzw. der Regeluntersuchungsabstand zu erhöhen sei.

Ferner sind Natura-2000-Gebiete empfindlich gegenüber Eingriffen in verbindende Flugkorridore, z. B. durch Beeinträchtigungen von Trittsteinbiotopen und Rastplätzen, oder gegenüber Vorhaben mit Barrierewirkung. Aufgrund der eher geringwertigen ökologischen Ausprägung der im Plangebiet vorhandenen Biotope und der anthropogenen Störung durch angrenzende Siedlungsnutzungen ist eine Bedeutung als Trittsteinbiotop oder Rastplatz jedoch nicht ersichtlich. Zudem bestehen im Umfeld des Plangebiets Ausweichmöglichkeiten, beispielsweise in der Nähe vorhandener Bachtäler, die für ziehende Arten deutlich attraktiver sein sollten. Darüber hinaus bereitet die Planung keine Nutzungen vor, die zu möglichen Barrierewirkungen für überfliegende Arten führen. In diesem Zusammenhang sind planbedingte Konflikte nicht ersichtlich.

Insgesamt sind keine Konflikte mit den vorliegend relevanten naturschutzfachlichen Schutzgebieten ersichtlich.

2.5 Wasser-, Hochwasser- und Starkregenschutz

Wasserrechtliche Schutzgebiete ergeben sich aus dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Laut diesem sind Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellen (§ 53 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG), Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78 b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78 d WHG) hinsichtlich einer Betroffenheit zu untersuchen.

Auf der Grundlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) werden zudem die Hochwasserrisikokarte, die Hochwassergefahrenkarte und die Starkregengefahrenhinweiskarte in die Betrachtung einbezogen. Hierfür wird auf den „Klimaatlas NRW“ zurückgegriffen (LANUK NRW, 2025).

Die Auswertung der Wasserschutzgebiete und Heilquellen erfolgt auf Basis der Datenbank ELWAS-WEB (MUNV NRW, 2025 a). Überschwemmungsgebiete sowie Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsbieten werden mithilfe der Hochwasserrisikokarte ermittelt. Hochwasserentstehungsgebiete wiederum *„sollen künftig durch die Länder als Rechtsverordnung ausgewiesen werden“* (BMUV, o. D.). Dies ist zum aktuellen Zeitpunkt jedoch noch nicht geschehen.

Trinkwasser und Heilquellen

Das Plangebiet wird von keinen festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutzgebieten überlagert. Heilquellen sind im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld nicht.

Hochwasser und Starkregen

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden vom Plangebiet nicht überlagert. Die Hochwassergefahrenkarte und die Hochwasserrisikokarte zeigen ebenfalls keine Betroffenheit auf. Gemäß der Starkregengefahrenhinweiskarte ist das Plangebiet bei seltenen und extremen Wetterereignissen von Wasseransammlungen betroffen. Diese treten v. a. im Norden und Osten des Plangebiets auf. Diesbezüglich können auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen getroffen werden, die eine Bebaubarkeit der Flächen sicherstellen. Die Belange stellen die Vollziehbarkeit der Planung nicht infrage.

3 DARSTELLUNGEN

(§ 5 Abs. 2 BauGB)

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanberichtigung ist der zeichnerischen Abgrenzung in der Planzeichnung zu entnehmen. In den räumlichen Geltungsbereich wurden die Flächen aufgenommen, die für die Umsetzung des geplanten Vorhabens sowie die Förderung einer städtebaulich geordneten Entwicklung erforderlich sind.

3.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Um den geplanten Bebauungsplan i. S. d. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, muss die Darstellung des Flächennutzungsplans vollständig zu „Wohnbauflächen“ geändert werden. Zudem werden Flächen als Wohnbauflächen ausgewiesen, die nicht der Absicherung des konkreten Vorhabens dienen, anderenfalls jedoch als isolierte, nicht zu bewirtschaftende Fläche für die Landwirtschaft zurückblieben. Tatsächlich werden die betroffenen Bereiche schon heute nicht landwirtschaftlich genutzt, sondern unterliegen typischen Wohnnutzungen.

4 PLANDATEN

Fläche	Bestand	Planung
Räumlicher Geltungsbereich	0,7 ha	0,7 ha
Wohnbauflächen	0 ha	0,7 ha
Flächen für die Landwirtschaft	0,7 ha	0 ha

Tabelle 1: Plandaten

5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Umweltprüfung

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden in einer Umweltprüfung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

5.2 Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB besteht bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen eine Begründungs- und Abwägungspflicht. Durch die Planung kommt es auf den bisher planerisch nicht in Anspruch genommen Teilen der Fläche zur Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen. Vor diesem Hintergrund kann zunächst festgehalten werden, dass keine Standortalternativen bestehen, die für die Umsetzung der Planungsziele geeignet sind und derzeit keiner Nutzung der Landwirtschaft, des Waldes oder von Wohnzwecken unterliegen, beispielsweise in Form von Brachflächen oder Baulücken. Insofern ist die Inanspruchnahme von Flächen der vorgenannten Kategorien für die Umsetzung der Planungsziele unumgänglich.

Darüber hinaus wird das Plangebiet derzeit nicht landwirtschaftlich genutzt, sodass gerade dort, wenn überhaupt, nur eine sehr geringe Wertschöpfung stattfindet. Die Fläche kann auch zukünftig nicht ohne Weiteres als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden, da sich u. a. Gartenlauben und andere Gebäude auf der Fläche befinden. Aus diesen Gründen ist die Beeinträchtigung durch eine Inanspruchnahme verhältnismäßig gering.

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte werden planbedingte Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft insgesamt gering sein. Der Umsetzung des geplanten Vorhabens wird daher ein höheres Gewicht eingeräumt als dem Erhalt der landwirtschaftlichen Fläche.

Diese Begründung ist ein Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Landgemeinde Titz am ..... den Feststellungsbeschluss der 26. Flächennutzungsplanänderung „Im Kamp“ gefasst hat.

.....

Datum/Unterschrift Bürgermeister

6 REFERENZLISTE DER QUELLEN

RECHTGRUNDLAGEN

- 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 S. 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).

SONSTIGE QUELLEN

- Bezirksregierung Köln. (2025a). *Regionalplan Köln, Blatt 02, Kreis Düren.* Köln.
- Bezirksregierung Köln. (2025b). *Regionalplan Köln, textliche Festlegungen.* Köln.
- BMUV. (o. D.). *Was sind Hochwasserentstehungsgebiete und wie wirken sie?* Abgerufen am 12. August 2025 von Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz: https://www.bmuv.de/FA448
- HJPplaner. (2018). *Gemeinde Titz. Integriertes kommunales Entwicklungskonzept (IKEK) Titz.* Aachen: HJPplaner.
- IT.NRW. (21. September 2022). Kommunalprofil Titz. Düsseldorf: Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Statistisches Landesamt.
- Kreis Düren. (2014). Landschaftsplan 11 „Titz/Jülich-Ost“. Düren: Landschaftsplanung Kreis Düren.
- Land NRW. (2024). *Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW).* Düsseldorf: Ministerium für Wirtschaft, Industrie, Klimaschutz und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen.
- Land NRW. (2025). *TIM-online 2.0.* Abgerufen am 12. August 2025 von Bezirksregierung Köln, Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0): https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/
- LANUK NRW. (2025). *Klimaatlas Nordrhein-Westfalen.* Abgerufen am 12. August 2025 von Landesamt für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen: https://www.klimaatlas.nrw.de/karte-klimaatlas
- MKULNV NRW. (16. Juni 2016). VV-Habitatschutz. *Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz.* Düsseldorf: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen.

- MUNV NRW. (2025 a). *ELWAS-WEB – Wasserdaten NRW*. Abgerufen am 12. August 2025 von Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen: https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.xhtml
- MUNV NRW. (2025 b). *Umweltdaten vor Ort*. Abgerufen am 12. August 2025 von Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen: https://www.umweltportal.nrw.de/karten?lang=de