BEGRÜNDUNG

zur 30. Flächennutzungsplanänderung „Römerstraße“

Landgemeinde Titz – Ortslage Höllen

Februar 2026
Beschlussfassung zum Feststellungsbeschluss

IMPRESSUM

Auftraggeber:

BLANDFORT BAU GmbH & Co. KG
Im Gansbruch 27
52441 Linnich

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

Projektnummer: 22-048

INHALT

1 EINLEITUNG 1

1.1 Planungserfordernis 1

1.2 Planungsziel 2

1.3 Planverfahren 2

1.4 Beschreibung des Plangebiets 2

1.5 Standortalternativen 3

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 4

2.1 Regionalplan 4

2.2 Flächennutzungsplan 5

2.3 Naturschutzfachliche Schutzgebiete 5

2.4 Wasser-, Hochwasser- und Starkregenschutz 7

3 DARSTELLUNGEN 7

3.1 Räumlicher Geltungsbereich 7

3.2 Art der baulichen Nutzung 8

4 PLANDATEN 8

5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 8

5.1 Umweltprüfung 8

5.2 Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen 8

6 REFERENZLISTE DER QUELLEN 10

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

In der Landgemeinde Titz besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland. Sowohl die Anfragen aus der Bevölkerung als auch statistische Daten weisen hierauf hin. Die Einwohnerzahl stieg von 7.998 im Jahr 1992 auf 8.686 im Jahr 2022. Dies entspricht einem Anstieg von 8,6 % bzw. einem Zuwachs von 688 Personen. Damit liegt die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde über dem Durchschnitt des Landes Nordrhein-Westfalen. Aufgrund einer stabilen Geburtenrate und einem positiven Wanderungssaldo in der Gemeinde ist davon auszugehen, dass dieser Trend anhalten wird (IT.NRW, 2024, S. 4 f.).

Bevölkerungsstrukturelle Daten weisen auf eine leicht überdurchschnittlich alte Bevölkerung hin. Der Anteil der Personen im Alter ab 50 Jahren liegt mit 47,2 % über dem des Kreises Düren mit 45,4 % sowie dem des Landes NRW mit 44,2 %. Zugleich gibt es in der Gemeinde nur einen geringen Anteil von Personen im typischen baufähigen Alter zwischen 25 und 40 Jahren. Dieser beläuft sich mit 1.523 Personen auf 17,5 % der Gesamtbevölkerung in Titz. Im Kreis Düren liegt er bei 18,5 % und in NRW bei 19,1 % der Gesamtbevölkerung (IT.NRW, 2024, S. 6). Diese Disproportionalität im Hinblick auf die bestehenden Altersstrukturen kann soziale Ungleichheiten verstärken. Damit einer Verschärfung dieser Problematik mittel- und langfristig entgegengewirkt wird und z. B. junge Familien angezogen werden, bedarf es der Schaffung von neuem Wohnraum im Gemeindegebiet.

Ferner braucht der Wohnungsmarkt Fluktuationsreserven in Form eines gewissen Leerstands, um reibungslos funktionieren zu können. Bei Leerständen von 3 bis 5 % sind Wohnungswechsel möglich, sodass sich Haushalte frei auf dem Markt verteilen können. Ein Leerstand von unter 3 % lässt 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 nur 2,1 % ergibt (HJPplaner, 2018, S. 20). In der Ortslage Höllen beträgt die Quote 0,85 %, da nur eines von 117 Wohngebäuden leer steht. Ein Wohnungswechsel ist daher 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 Höllen bietet sich die verfahrensgegenständliche Fläche besonders für die Ausweisung eines Wohngebiets an, da im Westen ein direkter Anschluss an die Ortslage besteht. So arrondiert das Baugebiet die bestehende Ortslage. Zudem liegt eine Erschließung bereits vor und muss lediglich ausgebaut werden.

Gemäß dem bestehenden Planungsrecht ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht möglich. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Ein Bebauungsplan besteht für die in Rede stehende Fläche nicht. Da kein Bebauungszusammenhang mit dem bauplanungsrechtlichen Innenbereich besteht, ist die Fläche als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu bewerten. In diesem Zusammenhang ist die 30. Flächennutzungsplanänderung „Römerstraße“ erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2 Planungsziel

Das Ziel der Planung ist zunächst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für 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 30. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 „Römerstraße“ 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 Südosten der Ortslage Höllen und umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha. Derzeit wird das Plangebiet überwiegend ackerbaulich genutzt. Im Zentrum verläuft ein Wirtschaftsweg von Norden nach Süden durch das Plangebiet.

Im Umfeld bestehen unterschiedliche Nutzungen. Im Norden befindet sich die Kaiserstraße mit einer Baumallee. Dahinter schließen sich sowohl die weitere Ortslage als auch die freie Feldflur an. Im Osten und Süden befindet sich ebenfalls die freie Feldflur. Im Westen grenzt das Plangebiet an die Wohnbebauung der Ortslage.

1.5 Standortalternativen

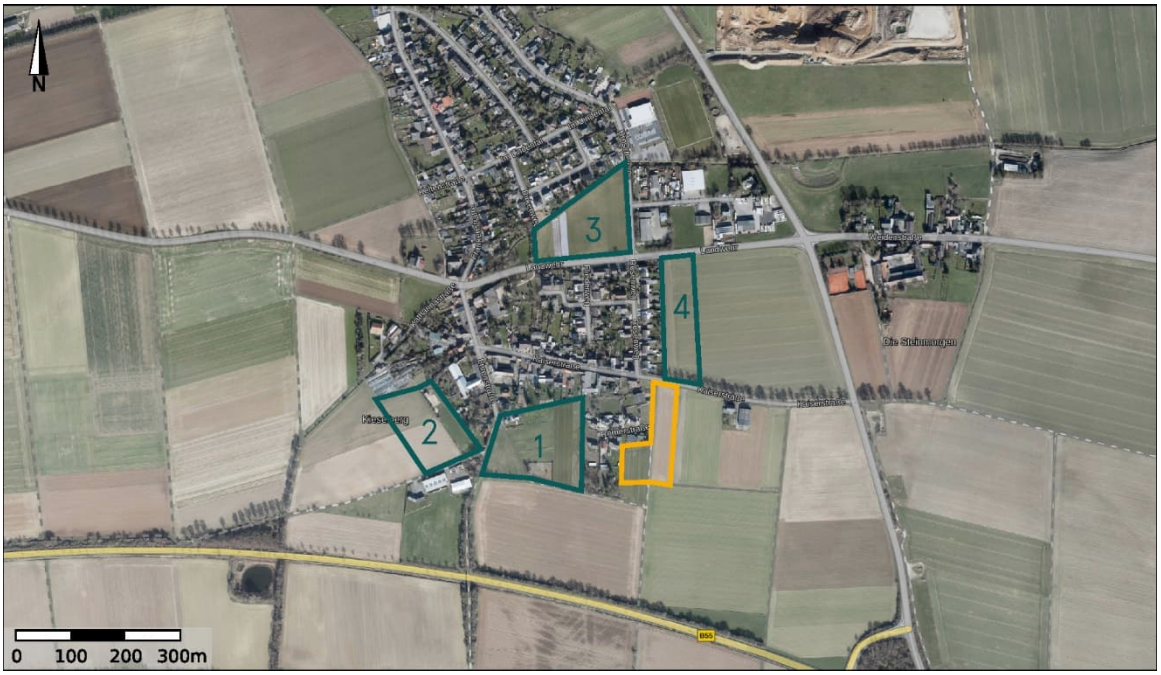


Abbildung 2: Standortalternativen (gelbe Linie = Plangebiet; grüne Linien = Standortalternativen), genordet (Land NRW, 2025)

Das Planungsziel ist, wie oben dargestellt, zunächst die Schaffung von zusätzlichen Wohnbauflächen in der Ortslage Höllen. 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 zur verfahrensgegenständlichen Fläche, die in Abbildung 2 zusammengefasst werden.

Die Alternativfläche 1 wird derzeit teilweise als Dauergrünland und teilweise als Ackerfläche genutzt. Sie würde die Ortslage ebenfalls arrondieren, ohne eine bandartige Entwicklung hervorzurufen. Jedoch befindet sich direkt angrenzend mindestens eine aktive landwirtschaftliche Hofstelle, sodass es zu Lärm- oder Geruchskonflikten kommen könnte. Zudem wäre der Erschließungsaufwand deutlich höher als der bei der Planfläche, da eine komplett neue Straße gebaut werden müsste.

Die Alternativfläche 2 weist ähnliche Charakteristika auf wie Alternativfläche 1. Auch sie würde die Ortslage arrondieren. Jedoch befindet sie sich ebenfalls direkt an der landwirtschaftlichen Hofstelle. Zudem liegt die Fläche nicht mehr im ASB, was einer Entwicklung entgegenstehen kann bzw. diese jedenfalls deutlich erschwert.

Die Alternativfläche 3 befindet sich zwischen den Ortslagen Höllen und Rödingen. Dort wird derzeit bereits ein Bauleitplanverfahren durchgeführt, mit dem zusätzliches Bauland geschaffen wird. Insofern steht die Fläche als Planungsalternative nicht länger zur Verfügung.

Die Alternativfläche 4 befindet sich im Osten der Ortslage Höllen und schließt an ein bestehendes Wohngebiet an. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche derzeit als „gewerbliche Bauflächen“ dargestellt. Zudem grenzt die Fläche im Norden ebenfalls an ein bestehendes Gewerbegebiet, sodass ähnliche Konflikte wie bei der Alternativfläche 3 zu erwarten wären.

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

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionalplan

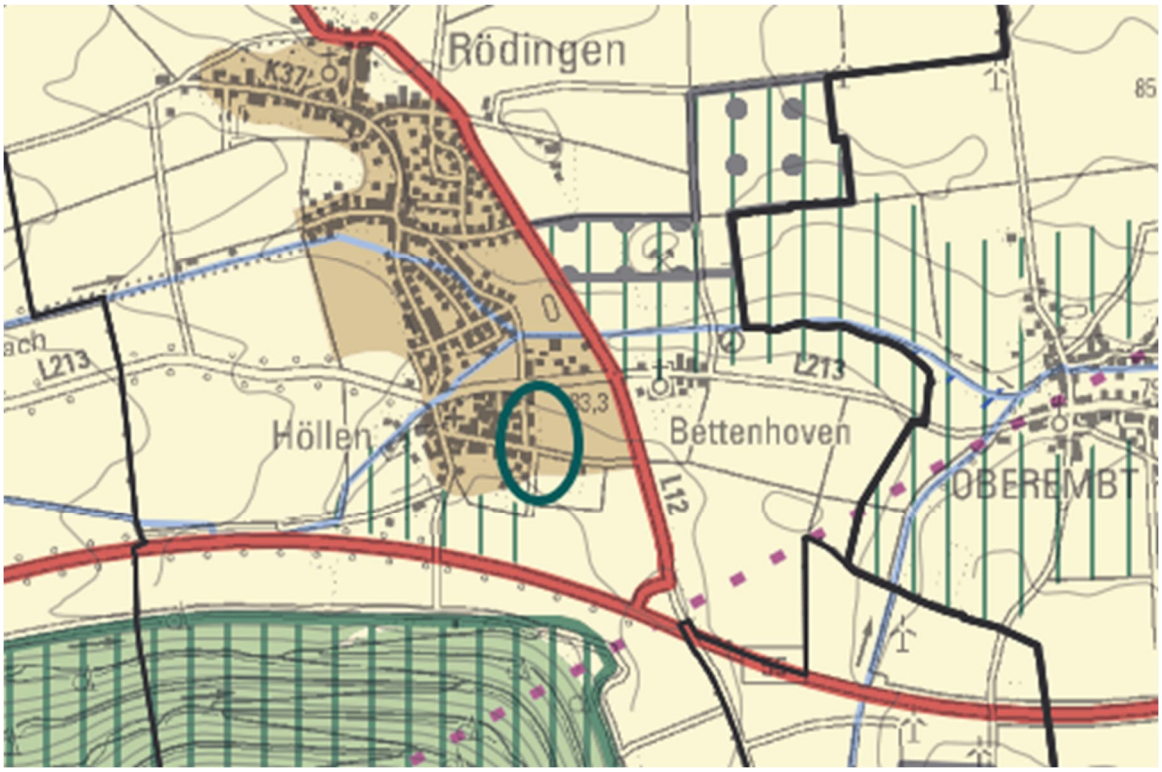


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Köln mit Markierung des räumlichen Geltungsbereichs (grüner Kreis), o. M. (Bezirksregierung Köln, 2025 a)

Im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung soll sich die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die im Regionalplan festgelegten „Allgemeinen Siedlungsbereiche“ (ASB) konzentrieren (Bezirksregierung Köln, 2025 b). Bei der Beurteilung, ob das Plangebiet als im ASB liegend betrachtet werden kann, ist die zeichnerische Darstellung des Regionalplans im Maßstab 1 : 50.000 zu berücksichtigen. In dieser erfolgt die Abgrenzung zwischen ASB und AFAB nicht anhand von städtebaulich eindeutig bestimmbaren Zäsuren, wie z. B. Verkehrstrassen oder Wegeparzellen, sodass ihre Lage nur ungefähr angenommen werden kann. Eine ungefähre Orientierung umfasst auf der Ebene des Regionalplans

regelmäßig eine Abweichung von bis zu 100 m und ist vorliegend unter der Annahme möglich, dass die Abgrenzung des ASB diagonal vom Wohngebiet im Westen des Plangebiets angrenzend bis zur Kaiserstraße im Nordosten reicht. Bei dieser Betrachtungsweise ist von einer Lage des Plangebiets im ASB auszugehen.

In den ASB sollen u. a. die Flächen für den Wohnungsbau und die damit verbundenen Folgeeinrichtungen, für die zentralörtlichen Einrichtungen sowie für die sonstigen privaten und öffentlichen Einrichtungen der Bildung und Kultur festgelegt werden. Die Planung folgt somit den Festlegungen des Regionalplans.

2.2 Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan der Landgemeinde Titz stellt den Geltungsbereich 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 zu „Wohnbauflächen“ geändert werden.

Eine landesplanerische Anfrage gemäß § 34 LPlG wurde bereits gestellt. Mit ordnungsbehördlicher Verfügung vom 17. April 2023 (Aktenzeichen 32/62.6-1.12.14) bestätigte das Dezernat 32 der Bezirksregierung Köln, dass aus landesplanerischer oder städtebaulicher Sicht keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben bestehen, wenn ein gleichwertiger Flächentausch durchgeführt wird. Die notwendige Flächenrücknahme wird gebündelt mit anderen Verfahren in der 28. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Der Feststellungsbeschluss für die 28. Flächennutzungsplanänderung ist für den 09.10.2025 vorgesehen.

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 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).

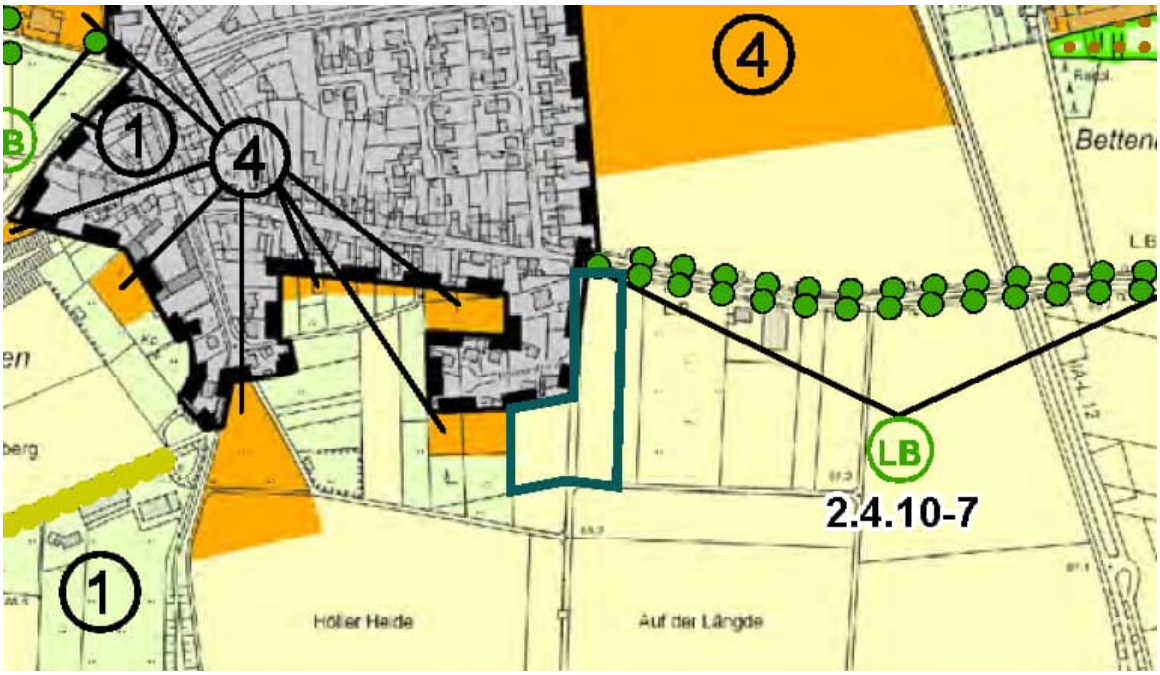


Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsplan 11 „Titz/Jülich-Ost“ mit Abgrenzung des Plangebiets (grüne Linie), o. M. (Kreis Düren, 2014)

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplans 11 „Titz/Jülich-Ost“. Dieser setzt für das gesamte Plangebiet das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ fest. Eine Anreicherung der Landschaft kann grundsätzlich im Rahmen von grünordnerischen Festsetzungen erfolgen. Daher sind keine planbedingten Konflikte mit den Festsetzungen des Landschaftsplans ersichtlich, vielmehr erfolgt eine Anreicherung im Vergleich zur im Plangebiet bisher vorherrschenden Ackerbegleitvegetation.

Für die 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 „Umweltdaten vor Ort“ zurückgegriffen (MUNV NRW, 2025 b). Eine Überlagerung mit entsprechenden Gebieten besteht laut diesem nicht.

Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand allenfalls in Bezug auf Natura-2000-Gebiete ersichtlich. Beim nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet Lindenberger Wald“, das sich ca. 4,5 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.

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

2.4 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 (§ 78b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d 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 demnach von keinen festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutzbereichen überlagert. Heilquellen sind im Plangebiet und im von der Planung betroffenen Umfeld nicht vorhanden.

Hochwasser und Starkregen

Das Plangebiet wird von keinen Überschwemmungsgebieten oder Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten überlagert. Auch die Hochwasserrisikokarte und die Hochwassergefahrenkarte zeigen keine Betroffenheit auf.

Gemäß der Starkregengefahrenhinweiskarte ist das Plangebiet bei seltenen und extremen Wetterereignissen von Wasseransammlungen betroffen. Diese befinden sich im Südwesten und Norden des Plangebiets. Dabei handelt es sich jedoch nur um geringe Wassertiefen bis zu maximal 0,5 m Wasserhöhe ohne Fließgeschwindigkeiten. Auf der Ebene des Bebauungsplans ist ein sachgemäßer Umgang mit der Entwässerung möglich.

3 DARSTELLUNGEN

(§ 5 Abs. 2 BauGB)

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung 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 Darstellungen des Flächennutzungsplans vollständig zu „Wohnbauflächen“ geändert werden.

4 PLANDATEN

Fläche	Bestand	Planung
Räumlicher Geltungsbereich	1,1 ha	1,1 ha
Flächen für die Landwirtschaft	1,1 ha	0 ha
Wohnbauflächen	0 ha	1,1 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 zur Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Vor diesem Hintergrund ist zunächst festzuhalten, dass keine Standortalternativen bestehen, die für die Umsetzung der Planungsziele geeignet sind und derzeit keiner Nutzung als landwirtschaftliche Fläche, für Wald oder für Wohnzwecke unterliegen – beispielsweise in Form von Brachflächen oder Baulücken (vgl. Kapitel 1.5 dieser Begründung). Bei den vorliegenden Böden handelt es sich um ertragreiche Böden mit hohen Bodenwertzahlen. Es ist jedoch zu beachten, dass es sich bei den überwiegenden Böden im Bereich der Ortschaften Höllen und Rödingen um sehr fruchtbare Böden handelt, insbesondere in den Bereichen, in denen der kürzlich beschlossene Regionalplan Köln einen ASB vorsieht. Die Böden im südwestlichen Bereich von Höllen besitzen grundsätzlich eine geringere Wertigkeit, in diesen Bereichen sind jedoch keine ASB-Flächen vorgesehen. Die weitere Entwicklung von Höllen wird somit aus regionalplanerischer Sicht bereits in Bereiche gelenkt, die eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit besitzen. Insofern ist die Vorabwägung für die Inanspruchnahme bereits auf Ebene der Regionalplanung gefallen.

Es bleibt somit festzuhalten, dass im Umfeld keine geeigneten Alternativflächen für die Umsetzung der Planungsziele bestehen, die nicht ebenfalls einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Insgesamt handelt es sich zudem eher um eine kleinere Fläche, die den Ortsrand sinnvoll arrondiert.

Der Umsetzung des geplanten Vorhabens wird daher ein höheres Gewicht eingeräumt als der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen.

Diese Begründung ist ein Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Landgemeinde Titz am ..... den Feststellungsbeschluss der 30. Flächennutzungsplanänderung „Römerstraße“ gefasst hat.

.....

Datum/Unterschrift Bürgermeister

6 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).

SONSTIGE QUELLEN

- Bezirksregierung Köln. (September 2025 a). Zeichnerische Festlegungen zur Neuaufstellung des Regionalplans Köln. Köln: Bezirksregierung Köln, Dezernat 32.
- Bezirksregierung Köln. (September 2025 b). Textliche Festlegungen zur Neuaufstellung des Regionalplans Köln. Köln: Bezirksregierung Köln, Dezernat 32.
- 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. (23. Mai 2024). Kommunalprofil Titz. Düsseldorf: Information und Technik Nordrhein-Westfalen. Statistisches Landesamt.
- Kreis Düren. (2014). Landschaftsplan 11 „Titz/Jülich-Ost“. Entwicklungs- und Festsetzungskarte. Düren: Kreis Düren, Landschaftsplanung.
- 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 5. Dezember 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