BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33

„Mörickestraße“

Landgemeinde Titz

August 2026
Entwurf zur Veröffentlichung

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 3

1.4 Planverfahren gemäß § 13a BauGB 3

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 6

2.1 Regionalplan und Flächennutzungsplan 6

2.2 Naturschutzfachliche Schutzgebiete 6

2.3 Wasser-, Hochwasser- und Starkregenschutz 7

2.4 Bebauungsplan Nr. 33 „Mörickestraße“ 8

3 ÄNDERUNGEN DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN 9

3.1 Räumlicher Geltungsbereich 9

3.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise 9

3.3 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen 10

4 HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 10

5 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 10

5.1 Ausgleich 11

5.2 Nachbarschaftliche Belange 11

6 REFERENZLISTE DER QUELLEN 12

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:innen auf 9.052 Einwohner:innen (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 zulässige Geschossigkeit im gesamten Geltungsbereich einheitlich auf maximal zwei Vollgeschosse festzusetzen. Während im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 bereits bislang zwei Vollgeschosse zulässig waren, soll diese Möglichkeit künftig auch auf das Allgemeine Wohngebiet WA 2 ausgeweitet werden.

Ergänzend wird die maximal zulässige Gebäudehöhe in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 geringfügig angepasst, um die Umsetzung einer zweigeschossigen Bebauung sowie zeitgemäßer Dach- und Staffelgeschosslösungen zu ermöglichen. Gleichzeitig soll die Möglichkeit zur Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern weiterhin gewährleistet werden. Auch die Errichtung von bis zu zwei Wohneinheiten je Wohngebäude soll weiterhin zulässig bleiben.

Durch die Anpassung werden für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 künftig identische Festsetzungen hinsichtlich der Geschossigkeit, Gebäudehöhe und der zulässigen Bauformen getroffen. Damit können die bislang getrennt ausgewiesenen Bereiche WA 1 und WA 2 zu einem einheitlichen Allgemeinen Wohngebiet (WA) zusammengeführt und die planungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs entsprechend vereinheitlicht werden, was dem außerdem bestehenden Planungsziel einer planerischen Gleichbehandlung gerecht wird.

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. Ferner ist eine planerische Gleichbehandlung innerhalb des Plangebietes ein Ziel der Planung.

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. Dazu zählen 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. Hierzu wird insbesondere die zulässige Zahl der Vollgeschosse im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 an die bereits im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 zulässigen zwei Vollgeschosse angepasst.

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 festgesetzte zulässige Grundfläche einschließlich der zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten abzustellen. Vorliegend wurde eine GRZ von 0,4 festgesetzt, die bis zu 0,6 überschritten werden darf. Diese GRZ wird im Rahmen der Planänderung beibehalten. Insofern ist davon auszugehen, dass maximal 60% 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 die Fläche bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan planungsrechtlich als Wohnbaufläche vorbereitet ist und die maßgeblichen 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 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 im Anschluss an den Siedlungsbereich. 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 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).

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 ist der Landschaftsplan gemäß § 20 Abs. 3 LNatSchG NRW bereits außer Kraft getreten, da ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht.

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 entsprechenden 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 „Lindenberger Wald“, das sich ca. 8 km südlich des Plangebiets befindet. Weitere Natura-2000-Gebiete befinden sich in größerer Entfernung westlich, südlich und östlich des Plangebietes. *„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.

2.3 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.

Die Auswertung der Wasserschutzgebiete und Heilquellen erfolgt auf Basis der Datenbank ELWAS-WEB (MUNV NRW, 2025). 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, 2026). Überschwemmungsgebiete sowie Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsbieten werden mithilfe der Hochwasserrisikokarte ermittelt.

Hochwasserentstehungsgebiete wiederum *„sollen künftig durch die Länder als Rechtsverordnung ausgewiesen werden“* (BMUKN, o. D.). Dies ist zum aktuellen Zeitpunkt jedoch noch nicht geschehen.

Trinkwasser und Heilquellen

Demnach befindet sich das Plangebiet innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Titz. In dieser sind verschiedene Vorhaben genehmigungspflichtig oder verboten. Dazu gehören zum Beispiel Anlagen, die mit wassergefährdenden Stoffen arbeiten oder generell Handlungen die Gewässer unmittelbar verunreinigen können. Diese Vorhaben oder Handlungen sind zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich, sodass planbedingte Konflikte mit dem Wasserschutzgebiet nicht ersichtlich sind. Das Plangebiet wird von keinen festgesetzten oder geplanten Heilquellen überlagert.

Hochwasser und Starkregen

Das Plangebiet wird von keinen festgesetzten Überschwemmungsgebieten überlagert. Auch die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarte zeigen keine Gefährdungen für das Plangebiet auf.

Gemäß der Starkregengefahrenhinweiskarte ist das Plangebiet bei seltenen und extremen Wetterereignissen von Wasseransammlungen (10 bis 50 cm) im Norden des Geltungsbereichs betroffen.

Für den bestehenden Bebauungsplan liegt ein Entwässerungskonzept vor. Die Straßenverkehrsflächen werden im Zuge der Planung nicht verändert und die GRZ von 0,4 wird ebenfalls beibehalten. Lediglich die GRZ 2 wird von 0,5 auf 0,6 angehoben, um die gewünschte Nachverdichtung herbeiführen zu können. Die zusätzliche Versiegelung – verglichen mit dem Ursprungsplan bzw. dem dazugehörigen Entwässerungskonzept – wird demnach gering ausfallen. Da bei der Entwässerungskonzeption hinreichende Reserven berücksichtigt wurden, kann dieser zusätzliche Anteil aufgenommen und auf gleichem Wege abgeführt werden. Die bestehende Planung ist für die zu erwartenden Abwässer auskömmlich. Durch die geplante Nachverdichtung können sich zudem die Schmutzwassermengen leicht erhöhen. Diese machen bei der Kanalplanung regelmäßig nur einen marginalen Teil der anfallenden Wässer aus. Die geringfügige Erhöhung im vorliegenden Fall, kann ebenso von dem ursprünglich konzeptionierten Netz aufgenommen werden, da hinreichende Reserven für eine solch geringe Wasserzunahme berücksichtigt wurden.

2.4 Bebauungsplan Nr. 33 „Mörickestraße“

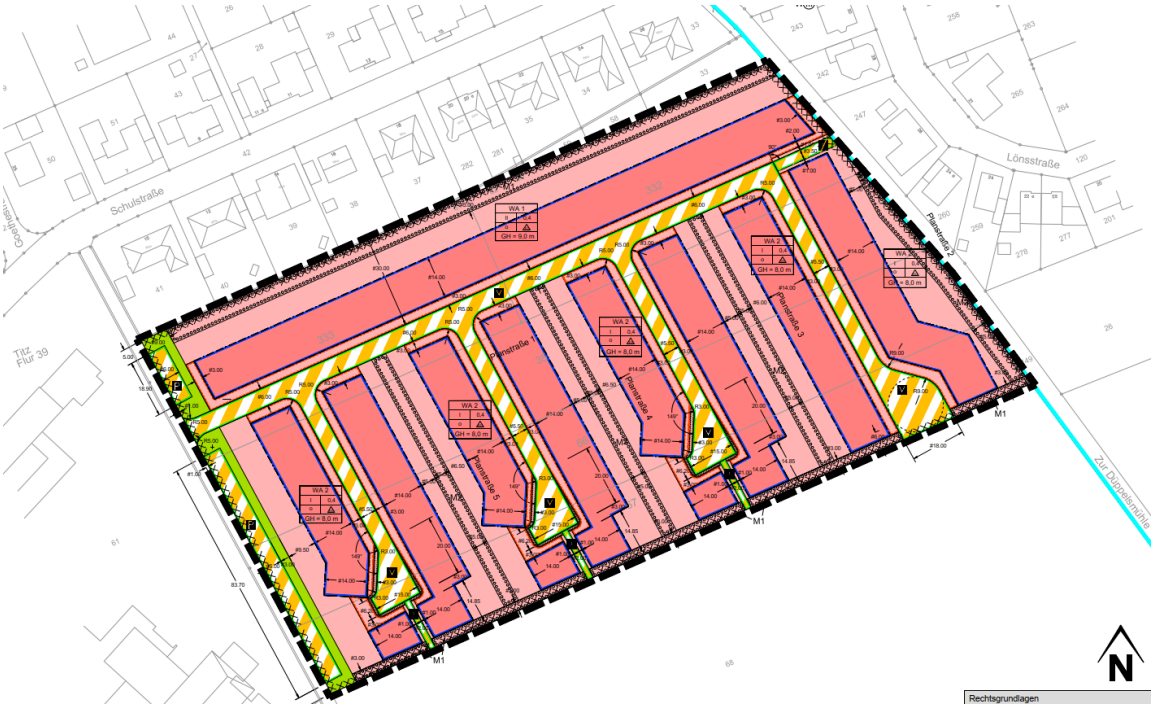


Abbildung 2: Bebauungsplan Nr. 33 „Mörickestraße" (VDH Projektmanagement, 2021)

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.

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

- Vereinheitlichung der maximal zulässigen Geschossigkeit auf 2 Vollgeschosse im gesamten Plangebiet
- Geringfügige Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe auf 10,50 m, um die Umsetzung eines zweiten Vollgeschosses oder eines Staffelgeschosses, auch mit geneigtem Dach, zu ermöglichen.
- Vereinheitlichung zu einem Allgemeinen Wohngebiet „WA“

3 ÄNDERUNGEN DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Im Folgenden werden die Festsetzungen beschrieben und begründet, die im Rahmen des vorliegenden Verfahrens geändert oder ergänzt werden. Zudem werden die bislang getrennt festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 zu einem einheitlichen Allgemeinen Wohngebiet „WA“ zusammengeführt. Die planungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb des gesamten Geltungsbereiches werden entsprechend vereinheitlicht. Die übrigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans bleiben von dem vorliegenden Verfahren unberührt.

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans und umfasst die Grundstücke der Gemarkung Titz, Flur 38, Flurstücke 35, 66, 67, 332 und 333.

3.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 a BauGB)

Es wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 überschritten werden darf. Diese Festsetzung wird klarstellenderweise aufgenommen und entspricht den Vorgaben des § 19 Abs. 4 BauNVO. Die Regelung trägt insbesondere dem mit der Möglichkeit von bis zu zwei Wohneinheiten je Gebäude verbundenen Stellplatzbedarf Rechnung und ermöglicht eine angemessene Unterbringung der erforderlichen Stellplätze und Zufahrten auf den Baugrundstücken. Gleichzeitig bleibt die zulässige Grundfläche der Hauptgebäude unverändert begrenzt, sodass der offene Charakter des Wohngebiets und ausreichende Freiflächen auf den Baugrundstücken erhalten bleiben. Überdies entspricht eine GRZ II von 0,6 ortstypischen Wohngebieten in der Landgemeinde Titz.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird für das gesamte Allgemeine Wohngebiet „WA“ auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. Hierdurch werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemäße Weiterentwicklung des Wohngebietes geschaffen. Die Festsetzung ermöglicht eine effizientere Ausnutzung der Baugrundstücke sowie – verglichen mit dem Ursprungsbebauungsplan – die Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Sinne einer flächensparenden Innenentwicklung. Gleichzeitig bleibt die bestehende Bebauungsstruktur mit Einzel- und Doppelhäusern erhalten.

Für das Allgemeine Wohngebiet „WA“ wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m festgesetzt. Die bisher zulässige Gebäudehöhe hat sich insbesondere im Zusammenhang mit der bereits zulässigen zweigeschossigen Bebauung und der Zulässigkeit von zwei Wohneinheiten je Wohngebäude als zu restriktiv erwiesen und schränkt die tatsächliche Umsetzung solcher zeitgemäßen Wohnnutzungen massiv ein. Mit der Anhebung der maximal zulässigen Gebäudehöhe wird die tatsächliche Umsetzung solcher Nutzungen ermöglicht. Gleichzeitig erfolgt hierdurch eine Anpassung an andere Wohngebiete in der Landgemeinde, um das Entstehen ortstypischer Gebäudekubaturen zu fördern.

Die Festsetzung einer einheitlichen maximalen Gebäudehöhe von 10,50 m für das gesamte Plangebiet schafft zugleich eine klare und städtebaulich verträgliche Höhenbegrenzung im gesamten Baugebiet und im Übergang zur freien Landschaft. Insgesamt ermöglichen die geänderten Festsetzungen eine

bedarfsgerechte und flächensparende Weiterentwicklung des bestehenden Wohngebiets, ohne dessen städtebaulichen Charakter oder die Einbindung in das Ortsbild wesentlich zu beeinträchtigen.

2.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet „WA“ darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden (i.V.m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).

2.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet „WA“ wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m festgesetzt.

3.3 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Zur Entwicklung eines einheitlichen Ortsbildes und zur Vermeidung städtebaulich sowie nachbarschaftlich unverträglicher Nutzungen, wie beispielsweise Hinterhofgaragen, wird die Zulässigkeit von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Heizzentralen konkretisiert. Diese sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der hierfür festgesetzten Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen zulässig. Neben der Harmonisierung des Ortsbildes und neben dem Nachbarschaftsschutz trägt jene Festsetzung ferner Sorge für eine adäquate Unterbringung des ruhenden Verkehrs innerhalb der Plangebietsflächen. Da insbesondere die rückwärtigen Gartenbereiche von solchen Anlagen freigehalten werden, kann auch die Aufenthaltsqualität im Bereich der späteren, privaten Grundstücke gesteigert werden.

3.4 In dem Allgemeinen Wohngebiet „WA“ sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Heizzentralen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der „Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen“ zulässig.

Im Sinne der planerischen Zurückhaltung sind weitere Nebenanlagen, z. B. Gartenhäuser, gemäß § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4 HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Die in den Ursprungsbebauungsplan aufgenommenen Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen bleiben von der vorliegenden Änderung unberührt.

5 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.

5.1 Ausgleich

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.

5.2 Nachbarschaftliche Belange

Grundsätzlich können durch die Planänderung nachbarschaftliche Belange, insbesondere aufgrund der Anhebung der Gebäudehöhe, betroffen sein. Vorliegend wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m festgesetzt. Diese orientiert sich an anderen Baugebieten in der Landgemeinde Titz und kann als ortsüblich angesehen werden. Die Erhöhung dient insbesondere der Nachverdichtung in dem Baugebiet „Mörickestraße“ und somit auch dem Schutz vor Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle. Hierdurch soll eine dichtere Ausnutzung der planungsrechtlich bereits abgesicherten Wohnnutzungen ermöglicht werden. Vor allem aufgrund der Standortgunst in unmittelbarer Nähe zu Schulen, Kindergärten, Einzelhandelsbetrieben und Gemeinbedarfseinrichtungen ist eine solch dichte Ausnutzung wünschenswert, da die prominente Wohnlage so den Wohnraumbedarf für möglichst viele Menschen stillen kann. Gleichwohl wird an den Festsetzungen von Einzel- und Doppelhäusern sowie der offenen Bauweise festgehalten, um den Charakter einer ortstypischen Siedlung zu wahren. Bereits aus diesen dargelegten Gründen wird die angestrebte Entwicklung als ortsverträglich angesehen. Ein darüber hinausgehender Vergleich zu den unmittelbar angrenzenden Nutzungen, bestätigt überdies, dass ein harmonisches Einfügen in die Ortslage möglich sein sollte. Im Bereich des Schulkomplexes werden Gebäudehöhen von ca. 17 m erreicht. In den umliegenden Wohngebieten entlang der Schulstraße sowie der Herderstraße und der Lönsstraße können Gebäudehöhen von bis zu 9 m festgestellt werden. Das Baugebiet „Mörickestraße“ liegt zwischen diesen Bereichen und stellt in seiner geplanten Höhenentwicklung eine städtebaulich sinnvolle Abstufung dar, sodass ein harmonisches und vor allem nachbarschaftsverträgliches Ortsbild entstehen können wird.

Diese Begründung ist ein Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Landgemeinde Titz am ..... die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Mörickestraße“ als Satzung beschlossen 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 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226).
- 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2026 (GV. NRW. S. 537).

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.
- BMUKN. (o. D.). Hochwasservorsorge und Hochwasserschutzgesetz. Abgerufen am 5. Januar 2026 von Bundesministerium für Umwelt, Klimaschutz, Naturschutz und nukleare Sicherheit: https://www.bundesumweltministerium.de/faqs/hochwasservorsorge
- 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
- LANUK NRW. (2026). Klimaatlas Nordrhein-Westfalen. Abgerufen am 21. Januar 2026 von Landesamt für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen: https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-karte
- 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 b). Umweltdaten vor Ort. Abgerufen am 5. Juni 2025 von Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen: https://www.umweltportal.nrw.de/karten?lang=de

- MUNV NRW. (2025). ELWAS-WEB – Wasserdaten NRW. Abgerufen am 5. Januar 2026 von Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen: https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.xhtml
- 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".