

angeheftet  
am 19.10.17. *les*

## Bekanntmachung der Gemeinde Titz

abgenommen

am.....

### **14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Titz für die Ortslage Jackerath**

#### **hier: Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Rat der Gemeinde Titz hat in seiner Sitzung am 13. Juli 2017 folgenden Beschluss gefasst:

Der Rat der Gemeinde Titz beschließt einstimmig:

- a) Auf die als Anlage beigefügten Anregungen mit Stellungnahmen der Verwaltung und Beschlüsse (Abwägungsprotokolle) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird verwiesen.
- b) Der Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Titz (Ausweisung von Wohnbau und Mischgebietsflächen in der Ortslage Jackerath) ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Weiterhin beschließt der Rat, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Ziel der Planung ist es, Wohnbauland zu Zwecken und im Umfang der Eigenentwicklung des Ortsteiles Jackerath zu schaffen. Der Flächenbedarf für die geplanten Wohnnutzungen kann innerhalb der Ortschaft Jackerath nicht mehr gleichwertig gedeckt werden. Mit dem Bauleitplanverfahren wird in Jackerath dem ortsteilspezifischen Bedarf nach Wohnbauland entsprochen.

Mit der neuen Ausweisung der Wohnbaufläche an der verfahrensgegenständlichen Fläche wird die Gemeinde in die Lage versetzt, eine dem Bedarf des Ortsteiles angepasste entsprechende Flächenplanung für ein neues Wohngebiet zu schaffen. Die Flächen befinden sich an der bereits voll erschlossenen Friedhofsstraße sowie der Jülicher Straße. Da die Jülicher Straße direkt an die L 241 und somit direkt an die A 61 anschließt, würden die durch das Vorhaben erzeugten Verkehrsströme voraussichtlich zu keiner Überlastung des bestehenden Verkehrsnetzes oder zu einer Beeinträchtigung der bestehenden Wohngebiete führen.

Die Flächen bieten sich aus mehreren Möglichkeiten für die Umsetzung des Planvorhabens an. Erstens liegen sie an den bereits voll erschlossenen Straßen „Jülicher Straße“ sowie „Friedhofsstraße“. Zudem befinden sich die Flächen innerhalb des Ortsteiles Jackerath. Durch die Ausweisung von „Wohnbauflächen“ sowie „gemischten Bauflächen“ kann der bestehende Bestand, welcher in die Planung aufgenommen werden soll, optimal in die Flächenausweisung integriert werden. Die Ausweisung von vorwiegend dem Wohnen dienenden Flächen muss gewährleisten, dass auch ein ungestörtes Wohnen möglich ist, welches mit den umliegenden Gebieten vereinbar ist. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Plangebietsfläche überwiegend als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Der Bestand entspricht allerdings nicht den dargestellten Nutzungen. Bei einer Entwicklung der Flächen als „gewerbliche Bauflächen“ könnte ein Konflikt mit den umgebenden Wohnnutzungen im südwestlichen und nördlichen Bereich entstehen. Die Ausschöpfung der zulässigen Emissionskontingente eines Gewerbegebietes würde demnach ein ungestörtes Wohnen verhindern. Daher soll der Flächennutzungsplan entsprechend dem heutigen Bestand angepasst werden. Um die Möglichkeit der Entwicklung gewerblicher Strukturen im Ortsteil



Titz-Jackerath durch die Flächennutzungsplanänderung aber nicht aufzuheben, soll weiterhin eine gewerbliche Nutzung dem Ortsteil Jackerath zugänglich gemacht werden. Dies soll über einen Flächentausch erfolgen.

Die im westlichen Randbereich des Ortsteiles Jackerath gelegenen, im Flächennutzungsplan als „Wohnbauflächen“ (Teilbereich B) ausgewiesenen Flächen (Gemarkung Titz, Flur 56, Flurstücke 102, 103, 145 und 269 bis 274 sowie teilweise die Flurstücke 104, 134, 136, 140 bis 142, 144, 275, 361 und 630), sollen im Zuge der Realisierung des Planvorhabens von „Wohnbauflächen“ zu „gemischten Bauflächen“ geändert werden. Die Tauschflächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. In Richtung Norden, Osten und Süden schließt kleinteilige Wohnbebauung an die verfahrensgegenständlichen Flächen an. In Richtung Westen werden sie durch die L 241 begrenzt. Erschlossen werden kann das Plangebiet über die Huppelrather Straße im Süden des Plangebietes sowie die L 241 im Westen des Gebietes. Die Flächen bieten sich aufgrund ihrer zentralen Lage an der L 241 an, um kleinteilige Gewerbestrukturen anzusiedeln und den Ortskern von Jackerath von Durchgangsverkehr freizuhalten. Durch die Ausweisung der Flächen als „gemischte Bauflächen“ können die notwendigen Immissionswerte eingehalten und die unmittelbar südlich angrenzende Wohnbebauung geschützt werden, da gemäß § 6 BauNVO innerhalb von Mischgebieten nur solche Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Es ist beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren im Normalverfahren durchzuführen. Ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB entfällt, da es sich um keine typische Innenentwicklung handelt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen zur Verfahrensbeschleunigung im Parallelverfahren erfolgen.

Der Geltungsbereich der 14. Flächennutzungsplanänderung ist im nachstehenden Planausschnitt dargestellt, der Bestandteil des oben genannten Beschlusses ist.

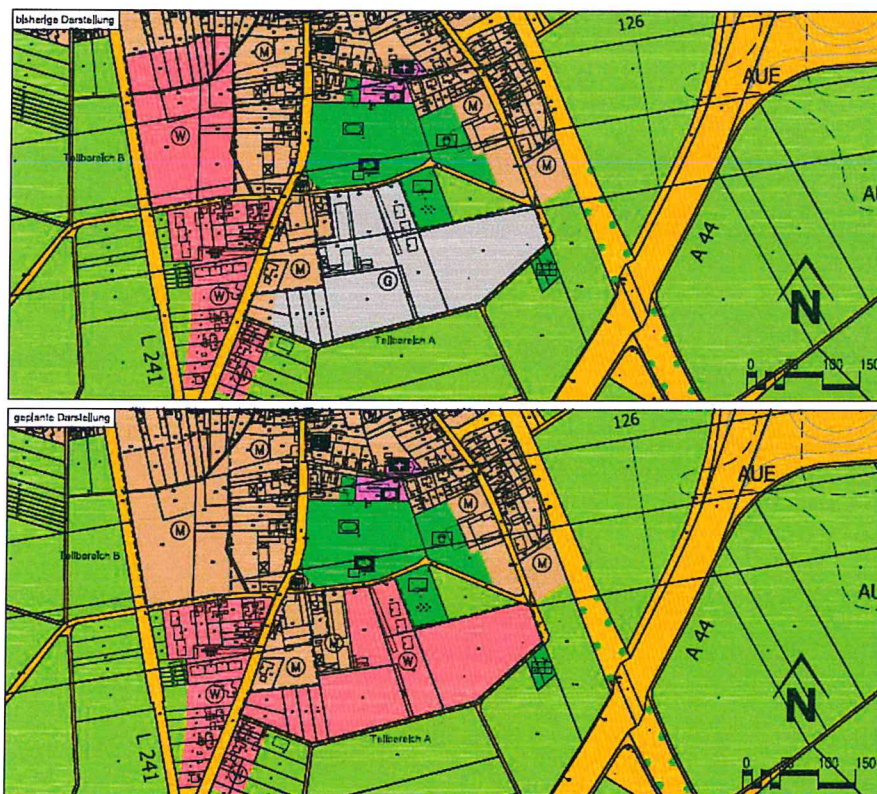


Abbildung 1: Geltungsbereich der 14. Flächennutzungsplanänderung (o. Maßstab)

Die Planunterlagen für die Offenlage der 14. Flächennutzungsplanänderung bestehen aus:

- Planzeichnung
- Begründung zum Flächennutzungsplan
- Umweltbericht zum Flächennutzungsplan, der Informationen zu möglichen Auswirkungen durch die Planung auf Gewässer, Luft, Klima, zur Beeinträchtigung der Landschaft und der Erholung als Folge der Erweiterung gewerblicher Bauflächen und über Auswirkungen auf Kulturlandschaftsbereiche einschl. Bau- und Bodendenkmäler, sowie sonstige Sachgüter enthält. Zudem werden die Auswirkungen der Planungen auf die Lebensräume und den Erhalt planungsrelevanter Tierarten sowie Pflanzen aufgezeigt. (Planungsbüro Rebstock, Stand: Stolberg, im Januar 2017).
- Bodentechnische Untersuchung, in welchem Felduntersuchungen zur Wasserdurchlässigkeit des Bodens durchgeführt wurden, um die Versickerungsfähigkeit zu bewerten (IBL-Laermann GmbH, Stand: Mönchengladbach, im August 2012).
- Hydrologisches Gutachten in dem die Versickerung von Niederschlagswasser im östlichen Bereich der Teilfläche A überprüft und bewertet wurde (Dipl.-Geol. Michael Eckardt, Stand: Aachen, im Februar 2017).

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

<b>Art der Umweltinformation/ Schutzgut</b>		<b>Quelle</b>
<b>Mensch und Gesundheit</b>		
Naherholung und gesundes Wohnen	Information und Bewertung zu möglichen Auswirkungen auf die Naherholung und gesunde Wohnverhältnisse	Kap. 8.3.1 Umweltbericht Rebstock
Immissionen	Information und Bewertung zu Schall- und Luftemissionen	Kap. 8.3.1 Umweltbericht Rebstock
	Bedenken zu Beschränkungen der landwirtschaftlichen Betriebe aufgrund der Darstellung von Misch- und Wohnbauflächen	Stellungnahme des Rheinischen Landwirtschaftsverbandes vom 29.11.2016
<b>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b>		
Tiere	Informationen und Bewertung zu den möglichen Auswirkungen auf die Fauna, beispielsweise durch Zerschneidung, Barrierewirkungen oder Störeffekte	Kap. 8.3.2 Umweltbericht Rebstock
	Hinweise zur Berücksichtigung planungsrelevanter Arten des MTB 4904.	Kap. 8.3.2 Umweltbericht Rebstock; Stellungnahme des Kreises vom 12.12.2016
Pflanzen	Informationen und Bewertung zu den Auswirkungen der Maßnahmen insbesondere während der Bauzeit	Kap. 8.3.2 Umweltbericht Rebstock
<b>Boden</b>		
Bodenfunktion	Informationen und Bewertung zu den Einflüssen durch die Planung, insbesondere während der Bauzeit	Kap. 8.3.3 Umweltbericht Rebstock
	Anregungen zu Tektonik und Baugrund	Stellungnahme des Geologischen Dienstes vom 15.11.2016
<b>Wasser</b>		

Wasserhaushalt	Informationen und Bewertung zu möglichen Auswirkungen auf Grundwasser, Oberflächengewässer und den Wasserhaushalt	Kap. 8.3.4 Umweltbericht Rebstock
		Kap. 5.4 Begründung VDH
	Anregungen und Hinweise zu bergbaubedingten Grundwasserabsenkungen	Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg vom 07.12.2016
<b>Landschaft/ Landschaftsbild</b>		
Landschaftsbild und Landschaftsraum	Informationen und Bewertung zur möglichen Beeinträchtigung der Landschaft	Kap. 8.3.6 Umweltbericht Rebstock
<b>Kultur und sonstige Sachgüter</b>		
Bodendenkmäler	Informationen und Bewertung über die Auswirkungen der Planung auf Denkmale und auf Kulturlandschaftsbereiche einschl. Bodendenkmäler	Kap. 8.3.7 Umweltbericht Rebstock
		Kap. 5.2 Begründung VDH
	Angaben zum Bodendenkmalschutz	Stellungnahme des LVR vom 04.01.2017
<b>Klima, Luft</b>		
Klimafunktionen	Informationen und Bewertung zu möglichen Auswirkungen auf das Klima und die Luft	Kap. 8.3.5 Umweltbericht Rebstock
<b>Wechselwirkungen</b>		
	Informationen und Bewertung zu bestehenden Wechselbeziehungen der genannten Schutzgüter	Kap. 8.4.1 Umweltbericht Rebstock

Der Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Titz mit der Begründung, Umweltbericht, den umweltrelevanten Informationen, eingegangenen Stellungnahmen (z.B. aus der frühzeitigen Beteiligung) etc. liegt zur Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom

**27. Oktober 2017 bis einschließlich 29. November 2017**

in der Gemeindeverwaltung Titz, Rathaus, Zimmer 5, Landstraße 4, 52445 Titz, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Die Dienststunden sind zz.

montags bis mittwochs	von 7.30 Uhr bis 13.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr,
donnerstags	von 7.30 Uhr bis 13.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr sowie
freitags	von 7.30 Uhr bis 12.30 Uhr.

Ort und Dauer der Auslegung werden hiermit gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift bei der Gemeindeverwaltung Titz im Rathaus, Landstraße 4, 52445 Titz Zimmer 5, abgegeben werden. Es wird empfohlen, sich telefonisch unter 02463-659-37 zwecks Terminabsprache zu melden.



Die Unterlagen sind zudem gem. § 4a Abs. 4 BauGB auf der Homepage der Gemeinde Titz unter

<http://www.gemeinde-titz.de/wirtschaft/bauleitplaene/bauleitplaeneimverfahren/10615010000005482.php>

abrufbar.

Der Rat der Gemeinde Titz prüft die fristgerecht vorgetragenen Bedenken und Anregungen. Das Ergebnis wird mitgeteilt.

Stellungnahmen, die nicht fristgerecht eingereicht werden, können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben.

Das Oberverwaltungsgericht entscheidet gem. § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO im Rahmen seiner Gerichtsbarkeit auf Antrag über die Gültigkeit von Satzungen, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches erlassen worden sind, z. B. von Bebauungsplänen. Ein Antrag nach § 47 VwGO ist unzulässig, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs) oder im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 13a Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuchs) nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, und wenn auf diese Rechtsfolge im Rahmen der Beteiligung hingewiesen worden ist.

#### **Übereinstimmungserklärung gemäß § 2 Abs. 3 der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht**

Ich bestätige hiermit gemäß § 2 Abs. 3 der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung) vom 26.08.1999 – (GV.NRW. S. 516) SGV.NRW.2023, geändert durch VO vom 05.08.2009 (GV. NRW. S. 442, ber. S. 481), dass der Wortlaut des Beschlusses mit dem Beschluss des Rates der Gemeinde Titz vom 13. Juli 2017 übereinstimmt und dass verfahrensgemäß die Bestimmungen des § 2 Abs. 1 und 2 der Bekanntmachungsverordnung beachtet worden sind.

Die vorstehende Bekanntmachung wird hiermit veröffentlicht.

Titz, den 19. Oktober 2017



Jürgen Frantzen  
Bürgermeister

### **Bekanntmachungsanordnung**

Der o.g. Beschluss wurde durch den Rat der Gemeinde Titz am 13. Juli 2017 ordnungsgemäß gefasst und wird hiermit gemäß § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung öffentlich bekanntgemacht.

Gemäß § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666/SGV NRW 2023) in der derzeit gültigen Fassung wird auf folgende Rechtsfolgen hingewiesen:

Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes kann gegen Beschlüsse im Bauleitplanverfahren (z.B. Aufstellungsbeschlüsse), Satzungen, sonstige ortsrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) der Beschluss, die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde Titz vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Titz, den 19. Oktober 2017



Jürgen Frantzen  
Bürgermeister