

angeheftet  
am 31.07.2018

abgenommen  
am.....

## Bekanntmachung der Gemeinde Titz

### Änderung der Abrundungssatzung der Gemeinde Titz für den Ortsteil Ralshoven

Der Rat der Gemeinde Titz hat am 5. Juli 2018 den folgenden Beschluss gefasst:

Der Rat der Gemeinde Titz beschließt einstimmig, die folgenden Beschlüsse zu fassen:

1. Die der Sitzungsvorlage als Anlage beigefügte Einschätzung des Planungsbüros VDH GmbH Projektmanagement zur Einbeziehung von Flächen in den Innenbereich für die Ortschaft Ralshoven wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Einbeziehung des südlichen Bereichs der Prüffläche 2 (Dreherei) wird gemäß § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 1 BauGB im Rahmen einer Klarstellungssatzung für die Ortschaft Ralshoven beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung öffentlich bekannt gemacht. Das Plangebiet und seine Begrenzungen sind der folgenden zeichnerischen Darstellung zu entnehmen.

#### bisherige Darstellung



Abb. 1: bisherige Darstellung

## geplante Darstellung



**Abb. 2: geplante Darstellung**

**Ziel und Zweck** der Änderung der Abrundungssatzung (Klarstellungssatzung) für den Ortsteil Ralshoven gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB ist es, Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festzulegen. Die Grenzen ergeben sich hierbei aus dem Bebauungszusammenhang und sind an die tatsächlich vorhandenen Innenbereiche gebunden. Die Klarstellungssatzung hat die Aufgabe, bereits bestehende Innenbereichsflächen, auf denen eine Bebauung nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB möglich wäre, zu identifizieren.

Für die Ortschaft wurden die sich aus der Sicht des Ortsvorstehers, der Öffentlichkeit und der Verwaltung ergebenden Flächen hinsichtlich ihres Entwicklungspotenzials für die Aufnahme in den Innenbereich durch das Planungsbüro VDH Projektmanagement GmbH untersucht und eingeschätzt. Für die Ortschaft Ralshoven wurden dabei fünf Flächen untersucht, welche im Rahmen einer Machbarkeitsstudie bewertet wurden. Die Prüfflächen sind der grafischen Darstellung (Abb. 3) zu entnehmen.



Abb. 3: Prüfflächen

Prüffläche	Bewertung
<b>Prüffläche 1, Kampgasse 1</b>	<p>Die Prüffläche befindet sich auf den Grundstücken der Gemarkung Gevelsdorf, Flur 17, Flurstücke 22, 23 und 24 (alle teilweise), und umfasst ca. 1.700 m<sup>2</sup>. Im Flächennutzungsplan (FNP) sind die Grundstücke als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen und mit einer landwirtschaftlichen Hoffläche bebaut. Die Prüffläche schließt nicht an den Innenbereich der Ortslage Ralshoven an.</p> <p>Aufgrund dessen werden aus Sicht des Planungsbüros die Voraussetzungen zur Umsetzung einer Abrundungssatzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB nicht erfüllt, sodass für die geprüfte Fläche kein Wohnbaurecht durch eine Abrundungssatzung geschaffen werden kann.</p>
<b>Prüffläche 2, Dreherei</b>	<p>Die Prüffläche befindet sich auf den Grundstücken der Gemarkung Gevelsdorf, Flur 17, Flurstücke 36 bis 39, 42, 44, 45, 47, 90, 91 und 108 (alle teilweise), und umfasst ca. 3.900 m<sup>2</sup>. Im südlichen Bereich sind die Flächen bereits durch eine Lagerhalle und eine Reithalle bebaut, während im nördlichen Bereich überwiegend Gartenflächen vorhanden sind. Im Norden und Osten grenzen die Flächen an die bestehenden Innenbereichsflächen der Ortslage, die im</p>

	<p>Flächennutzungsplan der Gemeinde Titz als gemischte Baulandflächen dargestellt sind. Im Süden grenzen die Flächen ebenfalls an den Innenbereich an, allerdings sind diese Flächen im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Westlich wird die Fläche durch die Verkehrsfläche der Prüffläche 1 begrenzt.</p> <p>Aus Sicht des Planungsbüros ist die Einbeziehung der südlichen Prüfflächen entlang der Prüffläche 1 (Kampgasse 1) durch das Vorhandensein einiger gewerblicher Betriebe (Dreherei, Reithalle, etc.) gemäß § 34 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB begründbar. Der nördliche Bereich auf den Flurstücken 44, 45, 91 und 47 (alle teilweise) ist dagegen aufgrund der nicht gesicherten Erschließung derzeit nicht im Rahmen einer Abrundungssatzung begründbar.</p>
<p><b>Prüffläche 3, Im Kamp</b></p>	<p>Die Prüffläche befindet sich auf den Grundstücken der Gemarkung Gevelsdorf, Flur 17, Flurstück 27, sowie jeweils teilweise auf den Flurstücken 26, 28 und 29 und umfasst ca. 6.700 m<sup>2</sup>. Derzeit unterliegen die Flächen größtenteils einer landwirtschaftlichen Nutzung und werden durch die private Betriebsstraße der ortsansässigen Dreherei und durch die L226 im Süden begrenzt. Die Flurstücke 26, 27, 28 und 29 im Norden und Osten werden derzeit als Gartenland genutzt und sind teilweise mit baulichen Anlagen sowie einer 200 m<sup>2</sup> großen gewerblichen Lagerhalle bebaut. Im Flächennutzungsplan sind die Grundstücke als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt und grenzen östlich an die Verkehrsfläche der Prüffläche 1 (Kampgasse 1) und die L 226 an.</p> <p>Aus Sicht des Planungsbüros ist die Einbeziehung der Prüffläche gem. § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB nicht begründbar, da die Fläche maßgeblich durch eine landwirtschaftliche Nutzung und Umgebung geprägt wird.</p>
<p><b>Prüffläche 4, Gevelsdorfer Straße 3</b></p>	<p>Die Prüffläche befindet sich auf den Grundstücken der Gemarkung Gevelsdorf, Flur 18, Flurstücke 74 und 75 (beide jeweils teilweise), und umfasst ca. 820 m<sup>2</sup>. Derzeit wird die südlich in der Ortschaft gelegene Fläche durch eine einzelne Wohnbebauung mit großzügigen Garten- und Wiesenflächen genutzt und wird durch die L 226 erschlossen. Im Flächennutzungsplan ist die Prüffläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und größtenteils von einem geschützten Landschaftsbestandteil (Obstwiesenreste Hottdorf und Ralshoven) überlagert.</p> <p>Aus Sicht des Planungsbüros ist die Einbeziehung der Prüffläche gem. § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB nicht begründbar, da eine räumliche Abgrenzung aufgrund der topographischen Gegebenheiten der L 226 bereits vorhanden ist und eine entsprechende Prägung durch einzelnen Gebäudebestand zur Einbeziehung in den Innenbereich fehlt.</p>
<p><b>Prüffläche 5, Bürgerhaus</b></p>	<p>Die Prüffläche befindet sich auf den Grundstücken der Gemarkung Gevelsdorf, Flur 17, Flurstück 81 (teilweise),</p>

	<p>und umfasst ca. 210 m<sup>2</sup>. Derzeit wird die Prüffläche sowie die umliegenden Flächen als Grünflächen genutzt. Im Osten wird die Fläche durch einen bestehenden Wirtschaftsweg begrenzt und im Süden schließen sich Stellplätze des Bürgerhauses an. Im Flächennutzungsplan ist die Prüffläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.</p> <p>Aus Sicht des Planungsbüros ist die Einbeziehung der Fläche nördlich des Bürgerhauses gemäß § 34 Absatz 4, Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB nicht begründbar, da es der Fläche an einer Prägung durch eine angrenzende Wohnbebauung fehlt und die Fläche im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird. Es liegen keine Gründe für eine Einbeziehung in den Innenbereich vor.</p>
--	--

Zusammenfassend ist die Möglichkeit einer Klarstellungssatzung lediglich für den südlichen Bereich der Prüffläche 2 (Dreherei) in der Ortslage Ralshoven gegeben. Bei den übrigen geprüften Fläche werden die Voraussetzungen des § 34 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB ganz oder teilweise nicht erfüllt, sodass eine Einbeziehung in den Innenbereich derzeit nicht umsetzbar ist.

Es wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewandt, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Es wird daher von einer Umweltprüfung abgesehen, Informationen zu umweltrelevanten Aspekten liegen daher nicht vor. Auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.

### **Gesetzlich vorgeschriebene Hinweise:**

#### **1. Entschädigungsregelung nach dem BauGB**

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung von Entschädigungsansprüchen wegen eingetretener Vermögensnachteile nach den §§ 39 – 42 BauGB und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Eine Entschädigungsberechtigte kann Entschädigung verlangen, wenn die in den §§ 39 – 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

#### **2. Unbeachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Satzungsaufstellung**

Gemäß § 215 BauGB werden unbeachtlich

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

### **3. Hinweis nach § 7 Abs. 6 GO NRW**

Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzes kann gegen 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 Aufstellungsbeschluss, 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.

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

Die o.g. Beschlüsse für die Änderung der Abrundungssatzung (Klarstellungssatzung) der Gemeinde Titz für die Ortslage Ralshoven wurde durch den Rat der Gemeinde Titz am 5. Juli 2018 ordnungsgemäß gefasst.

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 von Aufstellungsbeschlusses mit dem Beschluss des Rates der Gemeinde Titz vom 5. Juli 2018 übereinstimmt und dass verfahrensgemäß die Bestimmungen des § 2 Abs. 1 und 2 der Bekanntmachungsverordnung beachtet worden sind.

Titz, den 26. Juli 2018  
i.V.



Stephan Muckel  
Beigeordneter

### **Bekanntmachungsanordnung**

Die o.g. Beschlüsse wurden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung öffentlich bekannt gemacht.

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 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 Aufstellungsbeschluss, 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 26. Juli 2018  
i.V.



Stephan Muckel  
Beigeordneter