

Fachbereich III	Drucksachen-Nr.	17/1616
-----------------	-----------------	---------

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzungstermin	
Planungs- und Umweltausschuss	25.04.2017	
Rat	27.04.2017	

## **Beschlussvorlage**

<b>1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 - Winterborn gem. § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) - Einleitung des Satzungsverfahrens und Satzungsbeschluss</b>
--

Vor ca. 2 Jahren entstanden erste Überlegungen zum Neubau des Feuerwehrhauses in Winterborn, da das alte Feuerwehrhaus am Standort Mühlengraben 2 nicht mehr dem heute erforderlichen Standard entspricht und für die nötigen Umbau-, Ausbau- und Sanierungsmaßnahmen der dort vorhandene Platz nicht ausreicht.

Um das Neubaufvorhaben zu realisieren, hat die Gemeinde Nümbrecht das Grundstück Gem. Nümbrecht, Flur 44, Flurstück 189 erworben, so dass das neue Feuerwehrhaus unweit des Alten errichtet werden kann. Das westlich hiervon liegende Flurstück Nr. 24, das benötigt wird, um die Erschließung sicherzustellen, kann die Gemeinde kurzfristig noch erwerben (s. Anlage 1 Übersichtsplan, Anlage 2 Luftbild).

Beide Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 und haben folgende Festsetzungen: Das Flurstück 24 ist als Wasserfläche festgesetzt, wobei bereits heute keine offene Wasserfläche, sondern ein verrohrter Graben besteht. Das Flurstück 189 ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen (s. Anlage 3 Heutiges Planungsrecht, Anlage 4 Lageplan geplantes Vorhaben, Anlage 5 Ansichten).

Zur Abstimmung dieses Vorhabens fanden in 2015 mehrere Gespräche mit der Bauaufsicht statt, über die für eine Baugenehmigung erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Da von der Bauaufsicht signalisiert wurde, dass für dieses Vorhaben eine Einzelgenehmigung ausgesprochen werden könne, wurde der Bebauungsplan nicht geändert.

Als der konkrete Bauantrag jedoch Ende März 2017 gestellt wurde, machte die Bauaufsicht Bedenken geltend, das Feuerwehrhaus auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts zu genehmigen. Da dies nachvollziehbar ist, soll der Bebauungsplan Nr. 37 – Winterborn – nunmehr geändert werden.

Da sich das Baugrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 – Winter-

**Beteiligte Dienststellen (Sichtvermerk)**

**FBL**

**Bürgermeister**

born befindet und durch die Änderung die Möglichkeit zur Nachverdichtung/Innenentwicklung geschaffen werden soll, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB geändert werden.

Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegen vor.

Durch die Änderung wird eine Grundfläche in einer Größe von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Da das gesamte Baugrundstück nur eine Größe von knapp 4.000 m<sup>2</sup> hat, liegt diese Voraussetzung vor.

Die anderen Zulässigkeitsvoraussetzungen liegen ebenfalls vor:

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete + Vogelschutzgebiete) liegen nicht vor.

Im beschleunigten Verfahren kann auf die frühzeitige Beteiligung/Unterrichtung der Öffentlichkeit/Behörden verzichtet werden (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB).

Ferner kann auch ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wurde. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

Ein ökologischer Ausgleich ist nicht erforderlich und die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung (Umweltbericht) entfällt ebenso (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Eine Artenschutzprüfung ist jedoch erforderlich und wird durchgeführt.

Für den Bereich der Bröl ist in 2013 ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt worden, das von dem im Ursprungsplan dargestellten Überschwemmungsgebiet abweicht. Dieses wird für den Änderungsbereich nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, tangiert jedoch nicht das geplante Bauvorhaben.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für das geplante Vorhaben zu erreichen soll der Änderungsbereich als Mischgebiet mit einer Baufläche von 35,00 m x 24,00 m festgesetzt werden.

Das Feuerwehrhaus ist als Anlage für Verwaltungen im Sinne der Baunutzungsverordnung zu sehen. Im Mischgebiet sind Anlagen für Verwaltungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässig. Daher ist eine Sondergebietsausweisung nicht erforderlich.

Die Ausweisung „Wasserfläche“ wird ebenfalls durch die Festsetzung eines Mischgebiets in diesem Bereich ersetzt, da dort keine offene Wasserfläche existiert und auch künftig nicht geplant ist.

Die Ausnutzung des Grundstücks soll durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) begrenzt werden. Hierbei erfolgt die Orientierung an den bereits vorhandenen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 37, der im Mischgebiet eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festsetzt.

Statt der Festsetzung maximal zulässiger Vollgeschosse soll hier eine maximale Firsthöhe über NN mit 242,50 m ü NN festgesetzt werden, die sich am konkreten Bauvorhaben orientiert.

Um das Baugenehmigungsverfahren durch die Änderung des Bebauungsplans nicht unverhältnismäßig zu verzögern, wurde mit der Bauaufsicht abgestimmt, dass das Genehmigungsverfahren weiter läuft und die Baugenehmigung vor dem Hintergrund der künftigen Änderung des Bebauungsplans erteilt werden kann.

Um das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplan Nr. 38 – Winterborn – ebenfalls zu beschleunigen, soll der Satzungsbeschluss unter der Voraussetzung gefasst werden, dass im Beteiligungsverfahren keine Einwände gegen die Änderung geltend gemacht werden und auch bei der Artenschutzvorprüfung keine Anhaltspunkte für das Vorliegen artenschutzrechtlicher Ausschlussstatbestände festgestellt werden.

Beigefügt sind auch die Planunterlagen (Anlage 6 Planzeichnung, Anlage 7 Begründung)

#### Finanzielle Auswirkungen:

Es entstehen Kosten für die Artenschutzvorprüfung. Hierfür sind im Haushalt entsprechende Mittel bereit gestellt. Darüber hinaus entstehen keine Kosten.

Das Verfahren wird mit dem vorhandenen Personal abgewickelt.

Der Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Rat folgenden Beschlussvorschlag:

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Rat beschließt,

- 1) den Bebauungsplans Nr. 38 – Winterborn für die Flurstücke Gemarkung Nümbrecht, Flur 44, Flurstück 189 und T.a. Nr. 24 gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu ändern,
- 2) von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit (Bürger) gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abzu-  
sehen,
- 3) die betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange sowie die betroffene Öffentlichkeit (Bürger) an der Planänderung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB zu beteiligen. Eine Betroffenheit der Nachbargemeinden ist nicht erkennbar. Eine Beteiligung ist daher nicht erforderlich.
- 4) unter der Voraussetzung, dass im Beteiligungsverfahren keine Einwände erfolgen und in der Artenschutzvorprüfung keine Anhaltspunkte für ein Vorliegen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen festgestellt werden, die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 – Winterborn – im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB als Satzung gem. § 10 Abs. 3 BauGB nach Maßgabe des als Anlage beigefügten Änderungsentwurfes und die Begründung hierzu.

**Anlagen:**

Anlage 1 Übersichtsplan

Anlage 2 Luftbild

Anlage 3 Heutiges Planungsrecht

Anlage 4 Lageplan geplantes Vorhaben

Anlage 5 Ansichten

Anlage 6 Planzeichnung

Anlage 7 Begründung