

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 – Winterborn –gem. § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Lage des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich befindet sich am südlichen Rande der Ortschaft Winterborn. Er umfasst die Grundstücke Gemarkung Nümbrecht, Flur 44, Nr. 189 und T.a. Nr. 24. Die genaue Abgrenzung ist der beigefügten Planzeichnung zu entnehmen.

Planungsanlass/Planungsinhalte

Auf dem Grundstück Gem. Nümbrecht, Flur 44, Flurstück 189 soll ein neues Feuerwehrrhaus errichtet werden. Das westlich hiervon liegende Flurstück Nr. 24, das benötigt wird, um die Erschließung sicherzustellen, wird die Gemeinde kurzfristig noch erwerben.

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 festgesetzt.

Da die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung eines Feuerwehrrhauses so nicht vorliegen, muss der Bebauungsplan entsprechend geändert werden.

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

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 die festgesetzte Baufläche.

Im Übrigen gelten die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans unverändert fort.

Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB kann von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgewichen werden. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

Umweltprüfung/Umweltbericht/Artenschutz

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und 10 Abs. 4 BauGB, abgesehen.

Ein ökologischer Ausgleich ist im Verfahren gem. § 13 a BauGB nicht erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung zu erwarten sind, gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine Artenschutzprüfung ist jedoch erforderlich und wird durchgeführt.

Erschließung

Die wegemäßige Erschließung ist sicher gestellt. Der Anschluss an Wasser/Kanal/Strom erfolgt durch die Versorgungsträger.

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB

Da sich das Baugrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 – Winterborn 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 m² festgesetzt.

Da das gesamte Baugrundstück nur eine Größe von knapp 4.000 m² 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).

Die betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange und die betroffene Öffentlichkeit (Bürger) werden an der Planänderung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB beteiligt.

Verfahren

Der Rat der Gemeinde Nümbrecht hat in seiner Sitzung am _____ den Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 – Winterborn – gem. § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gefasst.

Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die betroffene Öffentlichkeit werden gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und 3 BauGB an der Planänderung beteiligt.

Die Belange der Nachbargemeinden werden durch die Planänderung nicht betroffen, eine Beteiligung ist daher nicht erforderlich.

Der Rat der Gemeinde Nümbrecht hat in seiner Sitzung am _____ die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 – Winterborn – im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB und somit Rechtskraft der Bebauungsplanänderung erfolgte am _____.

Nümbrecht, den _____

Gemeinde Nümbrecht

Hilko Redenius
Bürgermeister