

Beschlussvorlage

Vorlage Nr. XVI/602

Overath, den 24.05.2022

- öffentliche Sitzung
 nichtöffentliche Sitzung

Berichtersteller:
Latus, Martin

Beratungsfolge

Bau- und Planungsausschuss

Sitzungstermin

14.06.2022

Bebauungsplan „Rappenhohn Im Hagen“

hier: Erneute Offenlage im ergänzenden Verfahren gemäß § 214 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für den B-Plan Nr. 147
oder

hier: Aufstellungsbeschluss- und Offenlagebeschluss für den B-Plan Nr. 160 gemäß § 13b BauGB i.V.m § 13a BauGB

Finanzielle Auswirkungen? nein

Geschäftsjahr 2022

Kostenart

Kostenstelle/Projekt

Gesamtansatz 0,00

Bedarf 0,00

Erträge 0,00

Jährliche Erträge 0,00

Kosten 0,00

Jährliche Folgekosten 0,00

Bemerkungen

Beschlussvorschlag:

Variante A:

1. Der Bau- und Planungsausschuss beschließt für den Bebauungsplan Nr. 147 „Overath-Rappenhohn, Im Hagen“ die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 Abs. 4 BauGB. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 147 „Overath-Rappenhohn, Im Hagen“ und die Begründung, das Umweltprotokoll sowie der Fachbeitrag Artenschutz einschl. Artenschutzprüfung Stufe I werden gebilligt.

- 2. Der Bau- und Planungsausschuss beschließt, den Bebauungsplan Nr. 147 „Overath-Rappenhohn, Im Hagen“ nebst Begründung im ergänzenden Verfahren gemäß § 214 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut, eingeschränkt öffentlich auszulegen. Gleichzeitig mit der erneuten, eingeschränkten öffentlichen Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB soll die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erneut durchgeführt und nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB von der erneuten Auslegung benachrichtigt werden. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können und die Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt wird.**

Variante B:

- 1. Der Bau- und Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung den Bebauungsplan Nr. 147 „Overath-Rappenhohn, Im Hagen“ nicht weiter zu bearbeiten.**
- 2. Der Bau- und Planungsausschuss beschließt gem. § 2 Abs. 1 für das im Übersichtsplan, Auszug aus der Deutschen Grundkarte, schwarz umrandete Gebiet die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 160 „Overath-Rappenhohn, Im Hagen“. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB i.V. mit § 13a BauGB.**
- 3. Der Bau- und Planungsausschuss beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 160 „Overath-Rappenhohn, Im Hagen“ nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Gleichzeitig mit der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB soll die Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.**

Vorabinformation:

Wie bekannt ist, hat das OVG Münster am 10.02.2022 entschieden, dass der Bebauungsplan Nr. 147 „Rappenhohn, im Hagen“ aufgrund zwei formeller Fehler unwirksam ist. Zum einen wurde die maximale Höhe der Gebäude nicht genau genug bestimmt, und zum anderen war das Gericht der Auffassung, dass die nicht ausgeschlossenen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in einem allgemeinen Wohngebiet nicht mit den Zielen des §13b BauGB vereinbar sind.

Am 22.03.2022 wurde im Bau- und Planungsausschuss beschlossen, für das Bebauungsplanverfahren ein ergänzendes Verfahren nach §214 BauGB Abs. 4 durchzuführen um die vom OVG Münster benannten Punkte zu heilen.

In der Planungsabteilung kam man zu der Überzeugung, dass man das Urteil des OVG Münster, bzw. die ohnehin notwendige erneute Offenlage, zum Anlass nehmen sollte die Planung zu optimieren. Aus diesem Grunde wurden größere Veränderungen an dem Bebauungsplan vorgenommen. Die Vielzahl und der Umfang dieser Änderungen führen allerdings dazu, dass kein ergänzendes Verfahren nach §214 Abs. 4 BauGB mehr möglich ist, sondern dass ein ganz neuer Aufstellungsbeschluss für einen neuen Bebauungsplan nötig wäre. Zeitlich gibt es zwischen einem §214 Abs. 4 BauGB und einem §13b BauGB keinen Unterschied, da für beide Verfahren lediglich eine Offenlage nötig ist.

Es gibt somit zwei Möglichkeiten, von denen die Verwaltung Option B vorschlägt.

Option A

Die Verwaltung führt, wie am 22.03.2022 bereits beschlossen, lediglich das ergänzende Verfahren nach §214 Abs. 4 BauGB durch. Dadurch werden lediglich die zwei vom OVG Münster gerügten Punkte (Höhenfestsetzung und Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen) geheilt bzw. überarbeitet. Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben bestehen. Es würde eine eingeschränkte Offenlage durchgeführt, in welcher nur zu den geänderten Punkten Stellungnahmen abgegeben werden können.

Option B

Es wird ein neuer Aufstellungsbeschluss gefasst und somit ein ganz neues Bebauungsplanverfahren nach §13b BauGB aufgestellt. Der aktuelle Bebauungsplan Nr. 147 dient dabei als Grundlage für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 160, wird jedoch umfangreich überarbeitet und ergänzt. Die neue Planung berücksichtigt eine Vielzahl an ökologischen Aspekten und verbessert den Entwurf auch im Hinblick auf das künftige Landschaftsbild. So werden einige Verminderungsmaßnahmen im Hinblick auf die Bodenversiegelung sowie die Errichtung von Photovoltaik festgesetzt. Zudem wird der Wendehammer vorgezogen, was dazu führt, dass ein Bauplatz mehr entsteht ohne dass zusätzliche Bodenversiegelungen erfolgen.

- Begründung
- Textliche Festsetzungen
- Umweltprotokoll
- Artenschutzrechtliche Prüfung
- Protokoll Artenschutzprüfung

Anlagen Option B:

- Planzeichnung
- Begründung
- Textliche Festsetzungen
- Umweltprotokoll
- Artenschutzrechtliche Prüfung
- Protokoll Artenschutzprüfung
- Überprüfung der Versickerungseignung des anstehenden Untergrunds

Gez.
In Vertretung
Thorsten Steinwartz