

**Vorlage der Verwaltung**

<b>Beratungsfolge:</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Ausschuss für Planung und Umweltschutz	29.11.2016	Vorberatung
Rat	07.12.2016	Entscheidung

**26. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bauzentrums Ortseingangs der Ortslage Köttingen;**

- hier:** a) **Entscheidung über die anlässlich der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**  
b) **erneuter Feststellungsbeschluss**

**Sachverhalt:**

Der Ausschuss für Planung und Umweltschutz der Gemeinde Ruppichteroth hat in seiner Sitzung am 26.11.2014 den Beschluss gefasst, ein Verfahren zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes einzuleiten. Parallel zu der Flächennutzungsplanänderung findet ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1.09 Bauzentrum Köttingen, das ebenfalls mit Ausschussbeschluss vom 26.11.2014 eingeleitet wurde, statt.

Die 26. Flächennutzungsplanänderung „Bauzentrum Köttingen“ betrifft insgesamt zwei Bereiche, zum einen den Bereich des Bauzentrums Köttingen sowie zum anderen die östliche Teilfläche des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes, die als Tauschfläche dient.

Der Bereich des Bauzentrums Köttingen einschließlich der Erweiterungsflächen wird als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Bauzentrum“ dargestellt. Mit der Änderung des ursprünglich als Flächen für Landwirtschaft und Gärten in kleineren Orten dargestellten Bereiches in die Darstellung als Sonderbaufläche und der Festlegung der Zweckbestimmung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Standortsicherung und der geplanten Erweiterung des Bauzentrums geschaffen.

Nördlich und östlich des geplanten Sondergebietes (SO) werden die bestehenden Freiflächen als private Grünfläche ausgewiesen. Damit wird die ursprüngliche Darstellung des Flächennutzungsplanes als Flächen für Landwirtschaft und Gärten in kleineren Orten ersetzt.

Die ausgewiesene private Grünfläche dient der Abschirmung des geplanten Vorhabens zu dem unmittelbar im Nordosten angrenzenden Siedlungsbereich Köttingen.

Für die Ausweisung der Baufläche für die geplante Erweiterung des Bauzentrums Köttingen ist im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung ein Flächentausch erforderlich. Aufgrund der genehmigten Bestandssituation des Bauzentrums bezieht sich der Flächentausch nur auf die Betriebsfläche östlich des „Langen Siefens“. Für diese Zwecke wird eine Teilfläche von circa 5.500 qm innerhalb des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes (GE) aufgegeben. Bei diesem Gewerbegebiet handelt es sich bis jetzt lediglich um eine Flächensicherung, die Umsetzung des Gewerbegebietes wurde noch nicht vollzogen. Der als Tauschfläche vorgesehene Bereich im Südosten des ausgewiesenen Gewerbegebietes ist aufgrund seiner Hanglage für die gewerbliche Nutzung wenig geeignet.

Der zum Tausch vorgesehene Bereich wird der im Norden, Süden und Osten angrenzenden Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugeordnet und als Ausgleichsfläche ausgewiesen. Damit wird die für das Gewerbegebiet ausgewiesene Ausgleichsfläche um den als Tauschfläche vorgesehenen Bereich vergrößert (siehe Anhang 25).

Mit Schreiben vom 13.08.2015 hat die Bezirksregierung Köln die landesplanerische Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz NRW (LPIG NRW) beantwortet. Es wurden keine grundsätzlichen landesplanerischen Bedenken geäußert. Im Vorfeld der landesplanerischen Abstimmung ist nach Gesprächen mit der Bezirksregierung die Größe der Tauschfläche angepasst sowie die maximal zulässige Verkaufsfläche und der zulässige Anteil an Randsortimenten in den Planentwurf der 26. Flächennutzungsplanänderung aufgenommen worden.

Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB wurden ebenfalls in der Sitzung am 26.11.2014 beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 13.2.2015 bis einschließlich 2.3.2015 statt. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind zwei Stellungnahmen von Bürgern (Anhänge 1 und 2) eingegangen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.2.2015 um eine Stellungnahme gebeten. Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken (Anhänge 3 – 9) sind bei der Weiterentwicklung des Plankonzeptes teilweise berücksichtigt worden.

Über die eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung hat der Ausschuss für Planung und Umweltschutz in seiner Sitzung am 10.6.2015 befunden.

In dieser Sitzung wurde auch der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gefasst.

Die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 27.7.2015 bis zum 7.9.2015 statt. Im Rahmen der Offenlage sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Parallel sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.7.2015 beteiligt worden. Die Anregungen und Bedenken der förmlichen Behörden- und Trägerbeteiligung (Anhänge 10 – 21) wurden ebenfalls teilweise in den vorliegenden Planentwürfen berücksichtigt. Nach Vorberatung im Ausschuss für Planung und Umweltschutz am 12.04.2016 wurde die Entscheidung zu den im Rahmen der förmlichen Behörden- und Trägerbeteiligung eingegangenen Anregungen und Bedenken vom Rat in seiner Sitzung am 20.04.2016 getroffen.

Darüber hinaus wurde in gleicher Sitzung die Feststellung der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Im Rahmen des Antrages auf Genehmigung der 26. Flächennutzungsplanänderung durch die Bezirksregierung Köln machte diese darauf aufmerksam, dass aufgrund bestehender Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichtes Münster der Rat zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses über alle während der einzelnen Beteiligungsschritte abgegebenen Stellungnahmen zu entscheiden hat. Der Rat soll damit seiner Pflicht gerecht werden, alle von der Planung betroffenen Belange vollständig erfassen, bewerten und abwägen zu können.

Dies gilt gemäß § 1 Abs. 7 BauGB auch für die Abwägung der Stellungnahmen aller Beteiligungsverfahren gegeneinander.

Durch die Nachholung dieses Verfahrensschrittes wird der Mangel des Planes geheilt und eine kurzfristige Genehmigung der 26. Flächennutzungsplanänderung in Aussicht gestellt.

Daher soll nunmehr die Entscheidung der anlässlich der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger (Anhänge 1 und 2) und Anregungen und Bedenken der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (Anhänge 3 – 9) gemeinsam mit den während der förmlichen Behörden- und Trägerbeteiligung eingegangenen Anregungen und Bedenken (Anhänge 10 – 21) erfolgen. Die Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den vorgenannten Anregungen und Bedenken sind dieser Verwaltungsvorlage als Anhänge 22 und 23 beigefügt.

Festzustellen bleibt, dass wie bereits zuvor erwähnt während der Offenlage keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen sind.

Die Darstellung des Bereiches der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes (Planzeichnung) ist als Anhang 24 beigefügt. In der Planzeichnung wurden einige redaktionelle Änderungen aufgenommen, die der Klarstellung dienen. So wurde zum Beispiel der Geltungsbereich auf die Tauschfläche ausgedehnt und Planzeichenlegende für den gesamten Planausschnitt abgedruckt. Die Begründung zu der 26. Flächennutzungsplanänderung ist als Anhang 25, der Umweltbericht als Anhang 26 und die zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB als Anhang 27 beigefügt.

Die Planungskosten für die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes werden vollumfänglich vom Vorhabenträger übernommen.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Planung und Umweltschutz empfiehlt dem Rat der Gemeinde Ruppichteroth

- a) über die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB – wie aus den Anhängen 22 und 23 zu dieser Verwaltungsvorlage ersichtlich – zu entscheiden.
- b) die erneute Feststellung der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bauzentrums Ortseingangs der Ortslage Köttingen in der vorliegenden Form zu beschließen.

Ruppichteroth, den 15.11.2016  
Der Bürgermeister

**Anhang: 27**