

Eitorf, den 11.07.2007

Amt 60 - Amt für Bauen und Umwelt
Sachbearbeiter/-in: Friedhelm Weber

Bürgermeister

i.V. _____
Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Verkehr	30.08.2007
Rat der Gemeinde Eitorf	17.09.2007

Tagesordnungspunkt:

Bürgerantrag auf Erweiterung der Ortslage Bitze an der Straße "Zum Bonnenfeld"

Beschlussvorschlag:

Der APV empfiehlt dem Rat der Gemeinde Eitorf zu beschließen:

- a) Ein Aufstellungsbeschluss zur Änderung des FNP und der Erweiterung der Ortslage Eitorf-Bitze bzw. der Aufstellung eines Bebauungsplanes wird nicht gefasst.

alternativ:

- b) Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des FNP
-Umwandlung „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“-
wird gefasst, und zwar für die Grundstücke Gemarkung Eitorf, Flur... .
Parzellen Nr.
Gleichzeitig wird der Aufstellungsbeschluss zur Erweiterung der Ortslagensatzung Eitorf- Bitze
/ Aufstellung eines Bebauungsplanes für diese Grundstücke gefasst.

Begründung:

Die Antragsteller sind Eigentümer des Grundstücks Parzelle Nr. 202 an der Straße „Zum Bonnenfeld“. Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, als Landschaftsschutzfläche ausgewiesen und befindet sich außerhalb der Ortslagensatzung Bitze. Das Begehren, dieses Grundstück als Baufläche auszuweisen, war bereits Gegenstand der APV Sitzungen am

- 17.3.1998 (Beschluss Nr. X/27/376)
- 21.8.2006 (Beschluss Nr. XII/10/128)
- 29.3.2007 (Beschluss Nr. XII/12/148)

In der letzten Sitzung wurde die Verwaltung beauftragt, „ ... mit den zuständigen Behörden abzuklären, ob evtl. losgelöst von der parzellenscharfen Einzelbetrachtung eine Änderung des FNP denkbar wäre“.

In dieser Angelegenheit wurde inzwischen nochmals mehrfach mit den zuständigen Abteilungen des Rhein-Sieg-Kreises sowie der Bezirksregierung Köln Kontakt aufgenommen. Die Ortslage ist allen beteiligten Behörden bekannt. Durchgängig wird eine Einzelfallentscheidung, nur bezogen auf dieses Grundstück, als nicht tragfähig angesehen.

Losgelöst von der Betrachtung des Einzelgrundstücks ist eine Erweiterung der Ortslage Bitze in diesem Bereich denkbar, wäre aber mit einem weitaus größeren Eingriff in die Landschaftsschutzgebietsfläche verbunden. Zwar ist es der Gemeinde unbenommen, im Rahmen ihrer Planungshoheit für die Erweiterung von Bauflächen solche Flächen in Anspruch zu nehmen. Derartige Planungen haben sich jedoch an den Grundsätzen der Bauleitplanung gem. § 1 BauGB zu orientieren. Bei einem Beschluss zur Erweiterung der Bauflächen ist es notwendig, den Flächennutzungsplan ebenfalls zu ändern. Insofern ist auch die Bezirksregierung als Genehmigungsbehörde beteiligt. Im Rahmen der Ausweisung von Bauflächen, entweder durch die Erweiterung der Ortslagenabgrenzung Bitze oder der Aufstellung eines eigenständigen Bbauungsplanes, sind die Belange des Umweltschutzes im Rahmen einer Eingriffsbewertung detailliert zu bewerten, Ausgleiche anzubieten und ggf. weitergehende Untersuchungen anzustellen.

Die zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange werden entsprechende Forderungen stellen, wenn ein Planungsbeschluss vorliegt und die notwendigen Vorarbeiten durch den Planungsträger gegeben sind. Die Gemeinde Eitorf muss sich hier entsprechend qualifizierter Büros bedienen. Solche Maßnahmen sind mit erheblichen Kosten verbunden. Üblicherweise werden bei Antrag auf die Ausweisung solcher Flächen diese Kosten auf die Antragsteller umgelegt. Es ist allerdings nicht sicher, dass und im welchem Umfang eine solche Planung letztlich auch umgesetzt werden kann.

Unabhängig davon ist die Ausweisung weiterer (umfangreicher) Bauflächen in diesem Bereich im Kontext mit der bestehenden Beschlusslage zur Ausweisung weiterer Baugebiete im Bereich der Gemeinde Eitorf zu sehen. Der APV hat in seiner Sitzung am 22.5.2006 aus einer vorgelegten umfangreichen Liste fünf Gebiete für eine mögliche Bauflächenerweiterung in der Gemeinde vorgesehen. Die jetzige in Rede stehende Fläche in Bitze ist darin nicht enthalten. Insofern müsste bei entsprechender Ausweisung dies in die Prioritätenliste aufgenommen und eingearbeitet werden.

Ob außer den Antragstellern weitere Eigentümer Interesse an einer evtl. Ausweisung dieser Flächen als Baulandflächen, inkl. der damit verbundenen Aufwendungen für Planung, Erschließung etc. haben, ist nicht bekannt.