

APV 27.02.2008
Öffentlicher Teil

Bürgerantrag auf Ausweisung von Bauland am Ahornweg

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit Schreiben vom 12. und 18.11.2007 beantragen die Eigentümer der im anliegenden Plan **(Anlage 1 + 1a)** markierten Grundstücke die Ausweisung von Bauland für Wohnbebauung. Die Anträge sind als **Anlage 2** beigelegt. Zu den Flurstücken 21 und 23 lehnt der Landesbetrieb Wald und Holz NRW eine Waldumwandlungsgenehmigung zum Zwecke der Umwandlung in Bauland ab und stellt im Falle der Beantragung eines konkreten Bauvorhabens diese Genehmigung in Aussicht.

Die o.g. Flächen befinden sich an dem nicht ausgebauten (und in der Örtlichkeit nicht erkennbaren) verlängerten Ahornweg. Sie sind im Flächennutzungsplan als Baulandflächen dargestellt. Die (größeren) Flächen auf der Nordseite des Weges sind im Bebauungsplan Nr. 1 bzw. Bebauungsplan Nr. 4 als *Grünland* festgesetzt. Die (kleineren) Flächen auf der Südseite dieses Weges liegen nicht in einem Bebauungsplan. Südlich dieser Flächen beginnt das Landschaftsschutzgebiet **(Anlage 3)**. Für eine Entwicklung als Wohnbauland müssten also die bestehenden Bauleitpläne geändert und eine Eingriffs-/Ausgleichsbewertung vorgenommen werden.

Im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplanes (2004/2005) wurde der Bereich auf der Nordseite um erhebliche Flächen zurückgenommen, die zur Baulandausweisung im Bereich Blumenhof notwendig waren. Grund für diese Rücknahme waren nicht zuletzt prognostizierte Probleme mit der Verkehrsführung zu einem Baugebiet an dieser Stelle, die letztlich nur über die Achsen Birkenweg/Auelswiese oder Bergstraße/Mittelstraße erfolgen könnte. Diesen Regionalplan hat der Rat der Gemeinde gebilligt; er ist derzeit behördenverbindlich.

Die jetzt in Rede stehenden Erweiterungsflächen wurden dem APV zu seiner Sitzung am 22.5.2006 vorgestellt. Der Rat folgte in seiner Sitzung am 12.6.2006 der Beschlussempfehlung des APV und legte 5 Bereiche für die Wohnbaulandentwicklung in der Gemeinde fest. Die hier in Rede stehenden Flächen gehören nicht dazu. Vielmehr haben APV und Rat die Entwicklung der Baugebiete Blumenhof und Halft zeitlich vorgezogen. Beide Verfahren sind zwischenzeitlich angelaufen.

In einem Ortstermin am 28.01.2008 hat die Untere Landschaftsbehörde eine Einzelfallgenehmigung nur nach genauer Prüfung des Artenschutzes, insbesondere der Fauna, in Aussicht gestellt und darauf hingewiesen, dass dann nur die Beplanung eines größeren Bereichs erfolgreich sein dürfte.

Sollte auch diese (weitere) Fläche nördlich und südlich des Ahornweges zu Bauland entwickelt werden, wäre ein entsprechender Beschluss des APV und des Rates notwendig. Ob

sich dadurch die Priorität der bereits o.a. beschlossenen und angelaufenen Entwicklungsverfahren ändert, bleibt der Beschlussfassung vorbehalten.

Aus Sicht der Verwaltung sollten – wie beschlossen - zunächst die beiden bereits im Verfahren befindlichen Gebiete entwickelt werden und alsdann über die zeitliche Priorität der verbleibenden drei Gebiete und/oder deren Ergänzung entschieden werden. Es lässt sich auch erst später beurteilen, ob nicht durch quantitative Erweiterungen des beschlossenen Potenzials ein für Eitorfer Verhältnisse zu großes Grundstücksangebot am Markt und eine in Relation dazu unangemessene Belastung der Gemeinde/ Gemeindewerke durch Infrastrukturmaßnahmen entsteht.