

Begründung

Anlage 1

zur 51. (vereinfachten) Änderung des Flächennutzungsplanes, gleichzeitig 29. (vereinfachte) Änderung des Beb.-Planes Nr. 1, Ortslage Eitorf

Planungsanlass

Die Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Eitorf, Flur 4, Nr. 175 beantragen die Einbeziehung des westlichen Grundstücksteiles in den Bebauungsplan Nr. 1, zur Errichtung eines Wohnhauses.

Die Fläche liegt derzeit im Außenbereich und ist im FNP als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Es handelt sich nicht um Landschaftsschutzgebiet. Zur nördlich angrenzenden Fläche ist auszuführen, dass diese 1988 im Wege einer vereinfachten, 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, Ortslage Eitorf als Bauland ausgewiesen wurde. Da es keine Anregungen und Bedenken in diesem Verfahren gab, bedurfte es keiner Genehmigung des RP.

Zur jetzt anstehenden Erweiterung hat die Bezirksregierung am 6.11.08 mitgeteilt, dass aufgrund der Kleinteiligkeit der Planung keine landesplanerischen Bedenken gegen die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung bestehen.

Ziele und Zwecke der Planung

Mit der jetzt vorgesehenen Änderung (Abrundung) ergibt sich eine geordnete städtebauliche Entwicklung (Erschließung vorhanden, keine negative Vorbildwirkung für eine u.U. folgende Entwicklung, keine Verstärkung der dezentralen Entwicklung). Dies gilt um so mehr, als der südlich gelegene Wirtschaftsweg eine klare Zäsur bildet. Im FNP erfolgt wie angrenzend die Darstellung als Wohnbaufläche; im Bebauungsplan werden die angrenzenden Festsetzungen übernommen: „Reines Wohngebiet“ (WR), max. zweigeschossige, offene Bauweise, Grundflächenzahl 0,4, Geschoßflächenzahl 0,7, Bebauungstiefe 12 m. Da durch die Änderung (Ergänzung) der Bauleitpläne die Grundzüge der Planung nicht berührt wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet. Das bedeutet auch, dass es einer Umweltprüfung nicht bedarf.

Sonstiges

Auf das Versorgungskonzept hat die vorgesehenen Planänderungen keinen Einfluss. Es verbleibt dabei, daß die im Plangebiet anfallenden Abwässer der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden, die in diesem Bereich bereits als Mischwasserkanalisation hergestellt ist.

Im Zusammenhang mit der Stellungnahme nach dem LPG hat der Rhein-Sieg-Kreis auf die Belange des Immissionsschutzes bezüglich der nordöstlich des Änderungsbereiches liegenden Firmen ZF Sachs AG und WECO Pyrotechnische Fabrik GmbH hingewiesen. Die Charakteristik der Anlagen bedingen die Beachtung der 12. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz. Diese Aussage ist als Hinweis in die Planzeichnung aufzunehmen.

Eitorf, den 20.07.2009
Gemeinde Eitorf
Der Bürgermeister
In Vertretung

gez.: Sterzenbach

Sterzenbach
Erster Beigeordneter