

Eitorf, den 08.03.2011

Amt 60.1 - Bauverwaltung, Planung, Umwelt, Liegenschaften

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

i.V.  
\_\_\_\_\_  
Erster Beigeordneter

**VORLAGE**  
**- öffentlich -**

**Beratungsfolge**

Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien - 22.03.2011

**Tagesordnungspunkt:**

Bauvoranfrage auf Errichtung von 3 Zweifamilienwohnhäusern auf den Grundstücken Gemarkung Linkenbach, Flur 12, Flurstücke 1, 2 und 3 (Eitorf Linkenbach, Stephanstraße)

**Beschlussvorschlag:**

Ergibt sich aus der Beratung.

**Begründung:**

Mit Schreiben vom 14.02.2011 bittet der Rhein-Sieg-Kreis die Gemeinde Eitorf um Stellungnahme zu o.g. Bauvoranfrage und ggf. um Erteilung des erforderlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB).

Der Antragsteller beabsichtigt, den durch Brand beschädigten Kuhstall aufzugeben und die o.g. Flurstücke mit 3 Zweifamilienwohnhäusern wie im beigefügtem Auszug aus dem Liegenschaftskataster dargestellt (Anlage 1), zu bebauen. Die Bebauung soll eingeschossig mit ausgebautem Satteldach mit 38° Dachneigung erfolgen. Die wegemäßige Erschließung aller 3 Wohnhäuser soll über die Stephanstraße aus erfolgen. Das Wohnhaus Nr. 3 wird über die bereits vorhandene Stallzufahrt im oberen Grundstücksbereich erschlossen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf sind o.g. Grundstücke als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt und befinden sich im Außenbereich. Bauplanungsrechtlich beurteilt sich eine Bebauung nach § 35 BauGB. § 35 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB regelt, unter welchen Voraussetzungen bauliche Anlagen im Außenbereich genehmigt werden können. Die bevorzugt zulässigen (privilegierten) Vorhaben sind in § 35 Abs. 1 BauGB aufgeführt. Nach diesem Paragraphen ist ein Bauvorhaben im Außenbereich zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die Erschließung gesichert ist und das Bauvorhaben einem landwirtschaftlichen Betrieb dient. Es handelt sich im vorliegenden Fall jedoch um eine Wohnnutzung und nicht um einen landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des Baugesetzbuches. Andere Privilegierungsvoraussetzungen nach § 35 Abs. 1 Ziffer 2-7 BauGB liegen hier ebenfalls nicht vor. Folglich ist die Nutzung nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Danach können Vorhaben im

Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Folgende Umstände führen aber in diesem Fall zu einer Beeinträchtigung öffentlicher Belange:

Die Bebauung widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der hier „Fläche für die Landwirtschaft“ vorsieht. Gleichzeitig befinden sich die Grundstücke im Landschaftsschutzgebiet.

Auch handelt es sich um kein begünstigtes Bauvorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB. Aus v.g. Gründen kann das erforderliche Einvernehmen nach § 36 BauGB **nicht** erteilt werden.

An die o.g. Grundstücke grenzt im Norden und Westen der Bebauungsplan Nr. 6.4 Mühleip- Linkenbach. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, müsste - für eine Nutzung mit Wohngebäuden - der Bebauungsplan erweitert werden und der Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden.

Der damalige Eigentümer der Fläche hat bereits im Jahre 2006 einen Antrag gestellt, die o.g. Flächen als Wohnbaufläche auszuweisen und mit 11 Einfamilienwohnhäusern zu bebauen. Der damalige Ausschuss für Planung und Verkehr hat sich in seiner Sitzung am 22.05.2006 mit dem Antrag beschäftigt und beschlossen, mit der Bezirksregierung Kontakt aufzunehmen und abzuklären, ob eine Bebauung der Fläche den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht. Gemäß Verfügung der Bezirksregierung Köln vom 19.10.2006 wurde mitgeteilt, dass aus landesplanerischer Sicht gegen eine Änderung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken bestehen. Die Zustimmung galt jedoch nur für eine Teilfläche der o.g. Grundstücke (siehe Anlage 2).

Angesichts des aktuellen Antrags wäre grundsätzlich zu bedenken und zu entscheiden, ob einer Erweiterung der Wohngebäude in v.g. Bereich näher getreten werden soll. Zwar erscheint dies im Sinne einer Arrondierung und mit Blick auf die vorhandene Erschließung im Ansatz sinnvoll. Jedoch gibt es noch etliche freie Baulücken (Übersicht liegt dem Ausschuss vor), die aus städtebaulicher Sicht primär geschlossen werden sollten, bevor sich die bauliche Entwicklung weiter nach außen ausdehnt. Außerdem ist zu beachten, dass nach dem bestehenden Brandschutzbedarfsplan hier eine Unterversorgung bezüglich der Hilfsfrist besteht.

Da das erforderliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB nach heutiger Rechtslage nicht erteilt werden kann, besteht lediglich die Möglichkeit das Baurecht durch Überplanung der Fläche zu schaffen. Die Kosten für die anstehenden Verfahren (Änderung des Bebauungsplanes/Flächennutzungsplanes) hat der Antragsteller zu tragen. Der Verwaltung liegen keine Erkenntnisse vor, ob der Antragsteller von dieser Möglichkeit Gebrauch machen möchte.

Anlage(n)
-----------

Anlage 1: Auszug Liegenschaftskataster  
Anlage 2: Ergebnis Erörterungstermin Bezirksregierung  
Anlage 3: Übersichtsplan