

Eitorf, den 03.08.2012

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 29.08.2012

**Tagesordnungspunkt:**

Antrag auf Änderung der Abgrenzung der Ortslagensatzung Bourauel für das Grundstück Gemarkung Merten, Flur 17, Flurstück 46 (Hohner Weg)

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien beschließt, dem Antrag des Eigentümers auf Änderung der Ortslagensatzung Bourauel nicht zu entsprechen.

**Begründung:**

Mit Schreiben vom Juni 2012 stellt der Grundstückseigentümer des o.g. Flurstückes einen Antrag auf Änderung der Ortslagensatzung Bourauel, um sein Grundstück baulich nutzbar zu machen (**Anlage 1 und 2**).

Das Grundstück liegt z.Z. im Außenbereich. Es ist weder in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB) ausgewiesen, noch liegt es in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB. Südlich des Grundstückes grenzt die Ortslagensatzung Bourauel an (**Anlage 3**). Paragraph 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind. Da zwischen dem Wohnhaus Bouraueler Straße Nr. 96 und dem geplanten Neubau des Antragstellers immerhin noch eine Baulücke von ca. 40 m klafft und die weiterführende Straße (Hohner Weg) in den Außenbereich führt, kann man nicht von einer Prägung durch angrenzende bauliche Nutzung sprechen. Somit fehlt grundsätzlich die Grundvoraussetzung für die Erweiterung der Ortslagensatzung.

Darüber hinaus liegt das Grundstück im ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet (**Anlage 4**). Somit würden bei Änderung der Ortslagensatzung sowohl die planerische Konzeption der Gemeinde Eitorf als auch die Belange des Landschaftsschutzes beeinträchtigt werden.

Zudem ist die bauliche Ergänzung auf einer artenreichen Streuobstwiese geplant. Obstwiesen gehören zu den gefährdeten Biotopen. Die ökologische Bedeutung einer extensiv bewirtschafteten Obst-

wiese ist sehr hoch. Durch ihre mehrschichtige Struktur vom artenreichen Grünland bis hin zum lichten Wald können hier bis zu 3000 verschiedene Tierarten beobachtet werden. Daneben ist eine Obstwiese auch eine besonders bedeutsame Bienenweide. Diese Obstwiese im Landschaftsschutzgebiet sorgt zudem für eine besonders harmonische Einbindung des Ortsteils Bourauel in die Landschaft. In unmittelbarer Nähe wurden hier allein 14 besonders geschützte Rote Liste Arten (Waldeidechse, Blindschleiche, Admiral, Landkärtchen u.a.) festgestellt.

Die Streuobstwiese wurde über mehrere Jahre mit öffentlichen Mitteln durch die Biostation Eitorf gepflegt.

Auch aus allgemeinen städtebaulichen Gründen besteht weder Anlass noch Grund zur Ausweitung der Bebauungsmöglichkeiten in der Ortslage Bourauel über den vorhandenen Planstand hinaus. Wie oben beschrieben liegt keine zu füllende „Baulücke“ vor. Ein Unterangebot an Einzelgrundstücken für freistehende Einfamilienhäuser in Randlage besteht in der Gemeinde Eitorf nicht. Die Besiedlung des Ortsteils Bourauel ist angesichts der topografischen Gegebenheiten bereits angemessen verdichtet. Es bestehen weder Einrichtungen der Nahversorgung noch wesentliche öffentliche Infrastruktur wie z.B. ÖPNV-Linien, Kindergärten oder Spielplätze.

Aus v.g. Gründen schlägt die Verwaltung vor, von einer Änderung der Ortslagensatzung Abstand zu nehmen.

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

Anlage 1 – Antrag vom Juni 2012

Anlage 2 – Auszug aus dem Lageplan

Anlage 3 – Auszug aus der Ortslagensatzung Bourauel

Anlage 4 – Auszug aus dem Landschaftsschutzgebiet