

Eitorf, den 30.10.2013

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 20.11.2013

**Tagesordnungspunkt:**

Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 6.2, Mühleip (Büscher Straße, Gemarkung Linkenbach, Flur15, Flurstück 519)

**Beschlussvorschlag:**

- a.) Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien stimmt einer Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 6.2, Mühleip nicht zu.
- b.) Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien stimmt grundsätzlich einer Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 6.2, Mühleip zu. Die Verwaltung wird beauftragt – nach Rücksprache mit den Antragstellern – ein geeignetes Ingenieurbüro mit der Planung zu beauftragen. Alle anfallenden Kosten, die mit der Bebauungsplanänderung einhergehen, tragen die Antragsteller.

**Begründung:**

Die Eigentümer des o.g. Grundstückes stellten mit Schreiben vom 22.10.2013 (**Anlage 1**) den Antrag, ein zusätzliches Baugrundstück im Flächennutzungsplan auszuweisen und den bestehenden Bebauungsplan Nr. 6.2, Mühleip um ein Grundstück zu erweitern (**Anlage 2**), um ein Ein- bzw. Zweifamilienwohnhaus auf dem Grundstück Gemarkung Linkenbach, Flur 15, Flurstück Nr. 519 errichten zu können.

Das Grundstück liegt im Außenbereich und ist somit weder in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB) ausgewiesen, noch liegt es in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB. Das Flurstück befindet sich westlich der Büscher Straße und grenzt nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6.2, Mühleip, (rechtskräftig seit 27.03.1981) an. Vis a vis des Grundstückes erstreckt sich ebenso der Bebauungsplan Nr. 6.2. Er setzt an der Büscher Straße keine überbaubaren Grundstücksflächen, sondern „Grünfläche“ fest, die der-

zeit mit Bäumen und Sträuchern belegt ist. Die auf dem Planausschnitt (**Anlage 3**) östlich der Büscher Straße verzeichneten Gebäude sind von der Straße „Zum Hühbergblick“ erschlossen und liegen tiefer.

Generell ist eine bauliche Entwicklung des Ortsteiles Mühleip durch Erweiterung des Bebauungsplanes nicht beabsichtigt. Die Gemeinde Eitorf hat für ihre bauliche Entwicklung den Bereich „Blumenhof“ vorgesehen. Abgesehen davon bestehen allein im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6.2 ca. 20 Baulücken. Im Gesamtbereich Mühleip (Bebauungspläne 6.1, 6.2, 6.3, 6.4 und Innenbereichssatzung Linkenbach) befinden sich gemäß Baulückendatei über 80 unbebaute Grundstücke.

In der konkreten Situation an der Büscher Straße am Ende der Bebauung deutet der Bebauungsplan 6.2 darauf hin, dass er eine abschließende Regelung treffen wollte, weil er nördlich der Büscher Straße Grünfläche festsetzt, den hier interessierenden Bereich gar nicht einbezogen hat und südlich davon hinter der ersten Baureihe „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt hat. Eine Abweichung davon kann das in den Bebauungsplan gesetzte Vertrauen anderer Eigentümer von jetzt bebauten Grundstücken berühren, zumal beim unmittelbaren Nachbarn ein oberhalb gelegenes Wohnhaus u.U. optisch eine relevante Wirkung haben kann. Von daher sollten die städtebaulichen Gründe für eine Änderung objektiv erheblich sein, nicht zuletzt auch deswegen, weil beispielsweise zur gegenüber im Plan festgelegten Grünfläche zukünftig Änderungsanträge erfolgen könnten.

Grundsätzlich kann die Gemeinde eigenverantwortlich und frei entscheiden, ob und wie sie bislang bestehendem örtlichen Planungsrecht durch Änderungen von Bebauungsplänen einen neuen Inhalt geben will. Insoweit kann sich die Gemeinde unter dem Aspekt der städtebaulichen Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 Satz 1 grundsätzlich nach ihren eigenen städtebaulichen Zielvorstellungen für Neuplanungen durch Aufstellung neuer Bebauungspläne und für Änderungen bestehender Bebauungspläne entscheiden. Die planerische Gestaltungsfreiheit findet ihre Grenze nicht nur in dem Nachweis der städtebaulichen Erforderlichkeit, sondern insbesondere auch in der Bindung der Bauleitplanung an die verbindlich festgelegten Ziele der Raumordnung durch § 1 Abs. 4 BauGB.

Der Landesentwicklungsplan besteht als landesweiter Raumordnungsplan aus textlichen und zeichnerischen Festlegungen und sieht für diesen Bereich allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich vor.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass nach den Vorgaben des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, der für die planerische Abwägung eine vorrangige Berücksichtigung der Innenentwicklung vorgibt, bauliche Entwicklungen in den Außenbereich zunehmend schwerer zu begründen sind.

Darüber hinaus liegt das Grundstück in einem ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet. Somit würden – bei Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes - sowohl die planerische Konzeption der Gemeinde Eitorf, als auch die Belange des Landschaftsschutzes beeinträchtigt.

Die vorgenannten Gründe sprechen eher nicht für eine Änderung des Bebauungsplanes.

Entscheidet sich der Ausschuss für die Erweiterung/Änderung der Satzung sind bei Aufstellung die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB entsprechend anzuwenden. Das Beteiligungsverfahren richtet sich somit nach den Vorschriften über das vereinfachte Verfahren. Dies bedeutet, dass die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange (TÖB) im vorgesehenen Rahmen zu beteiligen sind. Die Verwaltung kann heute nicht absehen, ob Anregungen oder Bedenken seitens der Öffentlichkeit oder der TÖB vorgetragen werden, die dazu führen könnten, dass die Änderung der Satzung keine Aussicht auf Erfolg hat (Beispiel: Landschaftsschutzgebiet).

Aufgrund des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie der Vorgaben von FFH- und Vogelschutz-Richtlinie ergibt sich bei allen Planungen die Notwendigkeit einer „Artenschutzrechtlichen Prüfung“.

Weiterhin sind mit Realisierung des Vorhabens Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die zu einer Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes führen können. Entsprechend der Ziele und Grundsätze der Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a Baugesetzbuch (BauGB) sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung bzw. Änderung von Satzungen angemessen zu berücksichtigen. Hierfür ist neben der „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ die Erstellung eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages erforderlich. Er beinhaltet alle Informationen, die zur Beurteilung des Eingriffes notwendig sind. Diese sind Voraussetzung für eine sachgerechte Abwägung der Belange des Naturschutzes und der Landespflege.

Alle mit der Änderung der Satzung anfallenden Kosten sind vom Antragsteller zu tragen. Ferner ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages erforderlich, der u.a. die Kostenübernahme regelt, die

Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1 a BauGB festlegt sowie die Gemeinde von jedweden Amtshaftungs- und Entschädigungsansprüchen des Vorhabenträgers und Dritter freistellt.

Anlage(n)

Anlage 1: Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes

Anlage 2: beantragter Erweiterungsbereich

Anlage 3: Auszug Lageplan