

Eitorf, den 26.10.2016

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 16.11.2016

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C, 8. Änderung
Hier: Aufstellungs-bzw. Änderungsbeschluss mit Beschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien beschließt:

1. Der Bebauungsplan Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C, wird nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB geändert. Maßgebend für die Änderung des Bebauungsplanes ist der Planentwurf vom 12.10.2016.
2. Der vorgestellte Änderungsentwurf (8. Änderung) wird gebilligt.
3. Der Änderungsbeschluss wird ortsüblich bekannt gemacht.
4. Der Bebauungsplan Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C wird gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren geändert.
5. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.
6. Der Bebauungsplanentwurf wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Begründung:

1. Anlass der Bebauungsplanänderung

Für den Bereich des Grundstückes Gemarkung Eitorf, Flur 32, Flurstücke 20 an der Kirchstraße gelegen, ist die Änderung des Bebauungsplans Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB geplant.

Auslöser ist das Anliegen eines privaten Bauherrn, der auf diesem Grundstück ein eingeschossiges Saunagebäude errichten möchte. Da das geplante Gebäude außerhalb der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten bebaubaren Fläche liegt, ist das Bauvorhaben ohne Änderung des B-Planes nicht zulässig.

Deshalb soll im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung die überbaubare Grundstücksfläche vergrößert werden und somit ein höherer Ausnutzungsgrad des Grundstückes ermöglicht werden.

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien stimmte am 07.09.2016 dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes im Sinne einer Verlängerung des für eine eingeschossige Bebauung vorgesehenen Baufensters um 8,00 m in westlicher Richtung zu.

Der Bauherr hat dem Planungsbüro Architektur und Städtebau, Bad Honnef, den Auftrag für die Änderung des Bebauungsplanes erteilt.

2. *Planungskonzept*

Der Geltungsbereich der Änderungsplanung umfasst einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C im Bereich des Grundstücks Kirchstraße, Gemarkung Eitorf, Flur 32, Flurstück 20.

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs entsprechend der Planzeichnung eindeutig fest (**Anlage 1**).

Folgende planungsrechtliche Festsetzungen werden getroffen:

Art der baulichen Nutzung :

Das Plangebiet wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese bereits bestehende Festsetzung bleibt durch die vorliegende Änderungsplanung unberührt.

Maß der baulichen Nutzung:

Der Bebauungsplan setzt 2 Vollgeschosse für den straßenseitigen, 1 Vollgeschoss für den rückwärtigen Grundstücksbereich, jeweils als Höchstmaß, fest. Diese bereits bestehende Festsetzung bleibt durch die vorliegende Änderungsplanung unberührt.

Überbaubare Grundstücksflächen:

Die bebaubare Fläche wird über Baugrenzen definiert.

Das im rechtskräftigen Bebauungsplan mit Abstand von ca. 3,00 m (im Süden) bzw. ca. 6,00 m (im Norden) zur Kirchstraße angeordnete Baufenster ist ca. 22,00 m tief, davon ist der östliche Teil 2-geschossig, der rückwärtige Teil 1-geschossig bebaubar. Der eingeschossig bebaubare, rückwärtige Teil des Baufensters wird um 8,00 m in westlicher Richtung erweitert.

3. *Beschleunigtes Verfahren*

Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans liegt inmitten eines bereits bebauten Siedlungsbereichs. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Aufgrund dieser Voraussetzungen wird der Bauleitplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt (sog. „Bebauungsplan der Innenentwicklung“). Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,
- der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angegebener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
- den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Durch die Planung werden keine Vorhaben, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, begründet. Es wird keine Umweltprüfung durchgeführt. Es werden kein Umweltbericht nach § 2 a BauGB erstellt und kei-

ne Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB gemacht, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

Eine zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird nicht erstellt. Die Vorschriften des Artenschutzes (§ 39 ff. BNatSchG) bleiben unberührt und finden bezüglich des Schutzes planungsrelevanter Arten Anwendung („Artenschutzprüfung Stufe I: Vorprüfung“).

Anlage(n)

Planzeichnung