

Eitorf, den 14.01.2021

Amt 60.1 - Bauverwaltung, Planung, Umwelt, Liegenschaften

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

Bürgermeister

i.V. _____
Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, 02.02.2021
Mobilität und Klimaschutz

Tagesordnungspunkt:

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8.2, Eitorf Hove, 2. Änderung, gleichzeitig 58. Änderung des Flächennutzungsplans
Hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der TÖB

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz beschließt:

1. Für den im beiliegenden Planentwurf (**Anlage 1**) dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan Nr. 8.2, Eitorf Hove, 2. Änderung aufgestellt.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8.2, Eitorf Hove, 2. Änderung wird im Regelverfahren durchgeführt.
3. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf wird geändert, um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu entsprechen. Maßgebend für die Änderung des Flächennutzungsplans ist der Planentwurf von Januar 2021 (**Anlage 2**). Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplans im sog. „Parallelverfahren“ (§ 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig gemäß § 4 (1) BauGB sowie die Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB an der Planung zu beteiligen.
5. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer 2-wöchigen Planauslage mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung durchgeführt.
6. Der Aufstellungs-/Änderungsbeschluss wird ortsüblich bekannt gemacht.

Begründung:

1. Bebauungsplan

1.1 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans

Im Sommer 2020 haben die Grundstückseigentümer von Flurstück 97, Flur 6, Gemarkung Linkenbach bei der Gemeinde Eitorf einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 8.2 „Eitorf-Hove“ gestellt. Antragsziel war, durch Erweiterung des Bebauungsplan-Geltungsbereichs zusätzliche Baulandflächen zu schaffen. Flurstück 97 liegt am südlichen Rand des Ortsteils Eitorf-Hove. Es grenzt im Westen unmittelbar an die Geltungsbereichsgrenze des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 8.2 „Eitorf-Hove“ an. Zwischen der südlichen Geltungsbereichsgrenze und Flurstück 97 befindet sich ein weiteres unbebautes Privatgrundstück (Flurstück 96), das in den Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans mit einbezogen werden soll. Beide Flurstücke liegen zum Zeitpunkt der Antragstellung im Außenbereich.

1.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nr. 8.2 „Eitorf-Hove, 2. Änderung“ liegt in der Gemarkung Linkenbach, Flur 6 und umfasst die Flurstücke 92, 93, 95,96, 97,1374 (tlw.) und 120 (tlw.) und 297 (tlw).

Die Gesamtfläche des Bebauungsplan-Geltungsbereichs beträgt ca. 4700 m². Der Geltungsbereich ist in **Anlage 1** dargestellt.

1.3. Ziel und Zweck der Planung

Mit der geplanten Erweiterung des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 8.2 „Eitorf-Hove“ soll

- die derzeitige Ortsrandsituation durch eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung des vorhandenen Siedlungsbereichs neu definiert werden
- mit der Ausweisung zusätzlicher bebaubarer Flächen dem aktuellen Baulandbedarf, insbesondere für den Wohnungsbau, Rechnung getragen werden.

2. Vorbereitende Bauleitplanung – FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und befindet sich z.Z. im Außenbereich. Der Bebauungsplan ist damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert (**Anlage 2**).

3. Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg, stelle das Plangebiet als „Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich“ dar (**Anlage 3**).

4. Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans auf der Grundlage des § 2 BauGB erfolgt im zweistufigen Verfahren:

Stufe 1 (frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB):

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit bereits zu einem frühen Zeitpunkt über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat die interessierte Öffentlichkeit Gelegenheit, die Planung sowie die zu diesem Zeitpunkt bereits zur Verfügung stehenden Gutachten einzusehen und sich dazu zu äußern.

Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung werden die Behörden und die Träger öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Stufe 2 (Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB):

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der TÖB bei der Gemeinde eingehenden Stellungnahmen werden gesammelt und ausgewertet. Nach Abwägung aller

Stellungnahmen erfolgt ggf. eine Überarbeitung des Planentwurfs unter weitestgehender Berücksichtigung der Anregungen. Auf der Grundlage des aus diesem Planungskonzept entwickelten formellen Planentwurfs erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der TÖB gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB.

5. Durchführung der Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird im Laufe des weiteren Verfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse werden gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) beschrieben und erläutert und werden im künftigen Änderungsbebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise berücksichtigt.

Für die Belange des Artenschutzes wird eine Artenschutzprüfung (ASP) durchgeführt. Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes liegt nicht im Bereich von Schutzgebieten. Südlich der Straße „In der Helte“ grenzt das Landschaftsschutzgebiet an (**Anlage 4**).

Anlage(n)

- Anlage 1: Geltungsbereich Bebauungsplan
- Anlage 2: Flächennutzungsplan
- Anlage 3: Auszug aus dem Regionalplan
- Anlage 4: Auszug aus dem Landschaftsschutzgebiet