

Gemeinde Eitorf
DER BÜRGERMEISTER

ANLAGE

zu TO.-Pkt.

interne Nummer XV/0251/V

Eitorf, den 30.07.2021

Amt 60.2 - Stadt- und Verkehrsplanung, Umweltschutz

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

Bürgermeister

i.V.

Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, 24.08.2021
Mobilität und Klimaschutz

Tagesordnungspunkt:

Antrag vom 22.02.2021 auf Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.1, Ortslage Eitorf, (Maibergstraße), für die Grundstücke Gemarkung Eitorf, Flur 4, Flurstücke 175 (tlw.) und 184

Hier: Ergänzungsantrag vom 05.07.2021

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz stimmt einer Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1, Ortslage Eitorf, 31. Änderung aus u.g. Gründen nicht zu.

Begründung:

Die Eigentümer der o.g. Grundstücke stellten mit Schreiben vom 22.02.2021 (**Anlage 1a**) den Antrag, zusätzliche Baugrundstücke im Flächennutzungsplan auszuweisen und den bestehenden Bebauungsplan Nr. 1, Ortslage Eitorf um die Grundstücke zu erweitern (**Anlage 1b**).

Der Antrag wurde auf die Tagesordnung (TO) des Ausschusses für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz am 13.04.2021 genommen und auf Antrag der Grundstückseigentümer wieder von der TO abgesetzt. Mit Schreiben vom 05.07.2021 stellen die Antragsteller einen Ergänzungsantrag mit weiteren beigefügten Anlagen (**Anlagen 4**).

Die Grundstücke liegen z.Zt. im Außenbereich und sind somit weder in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB) ausgewiesen, noch liegen sie in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB. Im Flächennutzungsplan sind die Grundstücke als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (**Anlage 2**).

Die Flurstücke befinden sich östlich der Maibergstraße und grenzen an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1, Ortslage Eitorf, 29. Änderung, an (**Anlage 3**). Die Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Eitorf, Flur 4, Nr. 175 hatten bereits im Jahre 2010 die 29. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 veranlasst, um das Grundstück mit einem Einfamilienwohnhaus bebauen zu können.

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 und nicht ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich), der für eine Baulandentwicklung die Voraussetzung darstellt.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass nach den Vorgaben des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll und somit bauliche Entwicklungen in den Außenbereich zunehmend schwerer zu begründen sind. Die „vorrangige Innenentwicklung“ implementiert, dass auch andere Bauleitplanungen als „nachrangige“ Maßnahmen möglich sind, jedoch nach Rechtsprechung nur, wenn andere Alternativen nach erfolgter Abwägung nicht gegeben sind. Die Gemeinde Eitorf verfügt jedoch über Alternativflächen, die sie mit der Aufstellung ihres „Bauleitplankonzeptes“ festgelegt hat, um u.a. die Wohnbauentwicklung der Gemeinde Eitorf zu steuern und zu lenken. Dieses Konzept sieht keine Entwicklung im Bereich der Maibergstraße bzw. Huckenbröler Straße vor, sondern eine städtebauliche Entwicklung im Bereich „Josefshöhe“ sowie „West III und IV“, da es sich dort bereits um Innenbereichsflächen handelt, für die der Flächennutzungsplan Wohnbaufläche darstellt und bereits ein einfacher, schlichter Bebauungsplan existiert.

Mit der hier vorgesehenen Erweiterung nach Osten, die sich in den Außenbereich dezentral fortsetzt, ohne vorhandene Baulücken zu schließen, ergäbe sich trotz Aufstellung eines Bebauungsplanes eine ungeordnete städtebauliche Entwicklung. Es handelt sich somit nicht um eine Abrundung, sondern um einen Fortsatz in den Außenbereich.

Aus v.g. Gründen schlägt die Verwaltung vor, von einer Änderung der Bauleitpläne Abstand zu nehmen und den Bereich östlich der 29. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, Ortslage Eitorf **nicht** als Baulandfläche weiter zu entwickeln.

Entscheidet sich der Ausschuss für die Erweiterung/Änderung der Satzung sind bei Aufstellung die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach BauGB entsprechend anzuwenden. 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. Im Zusammenhang mit der Aufstellung

der 29. Änderung hat der Rhein-Sieg-Kreis in seiner Stellungnahme auf die Belange des Immissionsschutzes bezüglich der nordöstlich des Änderungsbereiches liegenden Firmen ZF-Friedrichshafen und WECO Pyrotechnische Fabrik GmbH hingewiesen.

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 1a: Antragsschreiben vom 22.02.2021
- Anlage 1b: Vorgeschlagener Geltungsbereich/Erweiterungsbereich
- Anlage 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 3: Bebauungsplan Nr. 1, Ortslage Eitorf, 29. Änderung
- Anlage 4: Ergänzungsantrag vom 05.07.2021 mit Anlagen