

Gemeinde Eitorf
DER BÜRGERMEISTER

ANLAGE
zu TO.-Pkt.

interne Nummer XV/0240/V

Eitorf, den 02.08.2021

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:

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6.1, Mühleip-Ost, 5. Änderung im beschleunigten Verfahren gem. §13 a BauGB
Hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beschlussvorschlag:

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

1. Für den im beiliegenden Planentwurf (**Anlage 1**) dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan Nr. 6.1, Mühleip-Ost, 5. Änderung aufgestellt.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6.1, Mühleip-Ost, 5. Änderung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt.
3. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf wird im Wege der Berichtigung angepasst.
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 Aufstellungsbeschluss wird ortsüblich bekannt gemacht.

Begründung:

1. Bebauungsplan

1.1 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans

Die kath. Kirchengemeinde Eitorf hat am 5.8.2019 den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1, Mühleip gestellt, um die nördlich des ehem. Pastoratsgebäudes gelegene Fläche mit 3 Einfamilienhäusern bebauen zu können. Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien der Gemeinde Eitorf hat in seiner Sitzung am 18.09.2019 diesem Antrag grundsätzlich zugestimmt.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nr. 6.1, Mühleip-Ost, 5. Änderung“ liegt in der Gemarkung Linkenbach, Flur 14 und umfasst die Flurstücke 2000, 2001, 2002, 2003 (Wegeparzelle) und 2004 (**Anlage 2**). Die Gesamtfläche des Bebauungsplan-Änderungsbereichs beträgt ca. 1900 m². Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs entsprechend der Planzeichnung eindeutig fest (**Anlage 1**).

1.3 Ziel und Zweck der Planung

Mit der geplanten Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 6.1, Mühleip-Ost, sollen zusätzliche Wohnbauflächen im Zentrum des Ortsteils Mühleip und in unmittelbarer Nähe der Grundschule geschaffen werden. Dies würde den Ortsteil und seine Infrastruktur stärken und entspricht den strategischen Zielen der Gemeinde Eitorf.

1.4 Planungsrechtliche Festsetzungen:

1.4.1 Art der baulichen Nutzung :

Das Plangebiet wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

1.4.2 Maß der baulichen Nutzung:

Der Bebauungsplan setzt 2 Vollgeschosse als Höchstmaß, fest.

1.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche:

Der Bebauungsplan setzt offene Bauweise fest, d.h. die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Es sind nur Einzelhäuser (im Bereich WA 1) und Einzel- und Doppelhäuser im Bereich WA 2/3 zulässig. Die bebaubare Fläche wird über Baugrenzen definiert.

Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der im Plan dafür festgesetzten Fläche zulässig. Stellplätze sind zusätzlich im WA 2 zwischen privater Erschießungsfläche (Flurstück 2003), im WA 3 zwischen Flurstück 1949 und der westlichen Baugrenze zulässig.

1.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

Dachform:

Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von jeweils 25 bis 40 Grad bei gemäß Planeintragung vorgegebener Firstrichtung (Ost-West) zulässig. Für Garagen und Nebengebäude sind auch Flachdächer mit einer Neigung von 0 bis 5 Grad zulässig.

Dachaufbauten:

Dachaufbauten wie Dachgauben und Zwerchhäuser sind nur an den mit Grenzabstand errichteten Gebäudeseiten und nur bei einer Dachneigung von 35 bis 40 Grad zulässig. Ihre Länge ist insgesamt auf ¼ der Länge der entsprechenden Gebäudeseite begrenzt. Zwischen Gaube bzw. Zwerchhaus und

First muss eine Dachfläche von mindestens 1,5 Metern Ausdehnung verbleiben.

2. Vorbereitende Bauleitplanung – FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf stellt das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche dar. Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB wird somit nicht entsprochen. Dies ist bei der Anwendung des § 13 a BauGB aber auch nicht zwingend erforderlich. Jedoch muss bei der Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet sein. Die Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung bedeutet, dass keine den städtebaulichen Zielen der Gemeinde widersprechende inhomogene Struktur entsteht.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Ausweisung von Wohnbauflächen ist gewährleistet, dass ein künftiges Vorhaben nicht von der in der Umgebung vorherrschenden Struktur abweicht. Die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsflächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, so dass diese Darstellung mit der angestrebten Entwicklung übereinstimmt.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung nachträglich anzupassen; ein formelles Änderungsverfahren ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben des § 13a (2) Nr. 2 BauGB entbehrlich, da die zuvor erwähnte geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet wird.

Die Gemeinde wird die Anpassung des Flächennutzungsplans unmittelbar, ohne die Durchführung eines formellen Änderungsverfahrens vornehmen.

3. Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans auf der Grundlage des § 2 BauGB erfolgt trotz Anwendung des § 13 a BauGB 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.

Für die Belange des Artenschutzes wurde eine Artenschutzprüfung (ASP) durchgeführt (**Anlage 3**). Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes liegt nicht im Bereich von Schutzgebieten.

Anlage(n)

Anlage 1: Entwurf Änderungs-Bebauungsplan

Anlage 2: Geltungsbereich des B-Planes auf Katasterplan

Anlage 3: ASP I (ausschließlich im RIS)
Anlage 4: Textfestsetzungen (ausschließlich im RIS)