

Gemeinde Eitorf
DER BÜRGERMEISTER

ANLAGE
zu TO.-Pkt.

interne Nummer XV/0307/V

Eitorf, den 28.10.2021

Amt 60.2 - Stadt- und Verkehrsplanung, Umweltschutz

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

Bürgermeister

i.V.

Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, 16.11.2021
Mobilität und Klimaschutz

Tagesordnungspunkt:

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8.2, Eitorf Hove, 2. Änderung; gleichzeitig 58. Änderung des Flächennutzungsplanes
Hier: Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz beschließt gemäß Abwägung, den Einwänden der Antragstellerin nicht stattzugeben.

Begründung:

Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz hat in seiner Sitzung am 02.02.2021 den Aufstellungsbeschluss zu o. g. Bebauungsplan gefasst und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung wurde zwischen dem 31.05.2021 und dem 11.06.2021 in der Aushangtafel der Gemeinde ausgehängt und am 31.05.2021 auf der Internetseite der Gemeinde bereitgestellt. Die Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Eitorf erfolgte am 04.06.2021. Anregungen konnten bis einschließlich 25.06.2021 vorgebracht werden.

Die Öffentlichkeit hat eine Anregung vorgebracht.

- Eigentümerin von Flurstück 94, Schreiben vom 22.06.2021

„Widerspruch / Meine Stellungnahme zu dem Bebauungsplanentwurf Nr. 8.2, Eitorf-Hove u.w.. Ich nehme Bezug auf die Planentwürfe der Bauleitpläne Nr. 8.2, Eitorf-Hove. Da die Öffentlichkeit jetzt vom 9.6.-25.6. Zeit hatte, sich bei Ihnen vor Ort die Pläne anzugucken, welches ich natürlich auch in Anspruch genommen habe, möchte ich hiermit als unmittelbar benachteiligte Betroffene meine Sichtweise zu dieser in der Zukunft geplanten Bebauung erläutern.

Diese zukünftig geplante Bebauung ist für meine Immobilie mein Grundstück (94), mein Haus und mein Grundstück eine Wertminderung, da hierdurch die Aussicht, ein Fernblick, für Naturliebhaber wie mich, einen erheblichen Nachteil für meine Immobilie darstellt, ob für mich persönlich oder beim Verkauf dieser Immobilie, ist dies eine Wertminderung.

Bezugnahme auf die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8.2 Eitorf-Hove

Begründung zum Vorentwurf

Planungsstand 07.01.2021

Zu Punkt 1 auf der Seite 1

Hier soll eine schöne Dorf-Landschaft (wo hier auch der Artenschutz (viele Tier/Vogelarten (Spatz, Rotkehlchen, Fledermäuse usw) finden hier Ernährung) durch eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung verändert werden, wodurch hier durch die Bebauung Grünflächen wegfallen, was auch gar nicht klimaförderlich ist.

Zu Punkt 2 Plangebiet, Seite 2

Mein Grundstück 94 ist mit aufgeführt. Warum? Ich habe keinen Antrag gestellt.

Zu 4.4 Vorlaufende Bebauungsplanungen, Seite 5

Wenn hier die Zufahrt über 93 erfolgen soll, bitte ich hier zu bedenken, dass hier eine extrem enge Bebauung vorliegt zwischen Flurstück 94 und 92, hier sind die Grenzpunkte nicht eindeutig erkennbar, müssen erkenntlich gemacht werden, hierüber kann keine Zufahrt erfolgen, weil hier die Grenzpunkte erstmal, bevor der Bebauungsplan (das Baufeld) weiter geführt wird, erst genauestens durch z.B. einen Vermessungstechniker festgestellt werden sollte, weil ich nicht damit einverstanden bin, dass hier über mein Grundstück Leitungen, Kanal oder sonstiges verlegt werden. Ich werde auch keine Baulast auf mein Grundstück genehmigen, weil dies eine deutliche Wertminderung für meine Immobilie darstellt. Da ich im Vorfeld an diesen Bebauungsplänen hinter meinem Grundstück nicht vorab informiert wurde und auf einmal mit diesen Bebauungsplänen konfrontiert werde, teile ich hiermit mit, dass hier die Grenzpunkte exakt und genau angezeigt werden müssen, damit erst ein exakt berechnetes Baufeld entstehen kann, für mich sind die jetzigen Grenzpunkte nicht genau ersichtlich, zudem ist auf meinem Grundstück eine Hecke (rechts vom Grundstück) und weitere Bepflanzungen (links vom Grundstück) gesetzt worden, die ich nicht gepflanzt habe, lt. Neuen Berechnungen u.a. Katasterauszug befinden sich hier zwei Grenzpunkte, die bepflanzt wurden, aber nicht von mir.

Zudem, wenn hier so eng an meinem Grundstück gebaut werden soll, fühlen wir uns hier sehr beeinträchtigt, zudem auch mit viel Schatten für unser Grundstück zu rechnen wäre und dieses unsere Lebensqualität beeinträchtigt und es für meine Immobilie eine Wertminderung darstellt.

Zudem ist es ja auch noch nicht geklärt, wo der zukünftige Kanal, Leitungen usw. verlegt werden, es gibt ja die Variante 1 und Variante 2, und dann steht da noch die Frage im Raum, wird die Straße in der Helte erschlossen?

Und dann wäre ich auch hier im Nachteil, wenn ich mich an diesen Kosten beteiligen müsste, weil mein Grundstück ist ja schon an der Kisteneichstraße am Kanal angeschlossen und ich habe ja da schon alles bezahlt, Anschlüsse etc.

Ich befürchte durch die Bebauung zusätzliche Kosten, die auf mich zukommen würden und dies würde mich in meiner jetzigen Situation als alleinerziehende Mutter erheblich beeinträchtigen.

2005 fand eine Zusammenkunft mit dem damaligen Leiter des Bauamtes Eitorf, Herrn Weber, meiner verstorbenen Mutter [REDACTED], Herrn [REDACTED], Herrn [REDACTED] und Herrn [REDACTED] (als potenzieller Antragsteller) statt.

Außer Herrn [REDACTED] sprachen sich alle Beteiligten gegen eine Erweiterung des Baugebietes aus u.a. auch aus wirtschaftlichen Gründen.

Warum sollte ich mich für einen Bebauungsplan aussprechen, wo sich alle Beteiligten (außer Herrn [REDACTED]) ja im Jahre 2005 aus wirtschaftlichen Gründen ja einig waren, hier keine Bebauung zu wollen und ich jetzt bei diesen Plänen mit meinem Grundstück 94 nur Nachteile durch diese zu enge Bebauung sehe und wieder die Sorge habe, was kommen da noch für zusätzliche Kosten auf mich zu, wovon ich letztlich nichts habe. Ich bitte dies zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen“

Abwägung:

Befürchtete Wertminderung durch verbauten Fernblick

Aufgrund der geringen Baudichte (bei der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl GRZ 0,3 dürfen nur 30% der Baulandflächen bebaut werden) bleibt der weitaus größte Anteil der Privatgrundstücke auch künftig frei von Bebauung. Der Blick in die freie Landschaft von Flurstück 94 aus wird weiterhin möglich sein, wenn auch mit Einschränkungen, die jedoch als zumutbar angesehen werden. Der Wunsch, die derzeitige Situation zu erhalten, ist aus Sicht der Antragstellerin verständlich, jedoch im Vergleich mit anderen Belangen – z. B. Bereitstellung neuer Wohnbauflächen unter Nutzung vorhandener Verkehrsinfrastruktur – zu bewerten.

Artenschutz, Verlust von Grünflächen

Die Belange des Artenschutzes wurden in der Planung berücksichtigt; der Bebauungsplan setzt eine Reihe von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen fest auf der Grundlage einer im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP I und ASP II), z.B. die Installation von Nistkästen für einzelne Vogelarten und für Fledermäuse, Maßnahmen zur Vermeidung von Lichtemission u.a. Die geplanten naturschutzrechtlichen Eingriffe wurden bilanziert; der Bebauungsplan setzt Maßnahmen zur teilweisen Kompensation fest. Der überwiegende Teil der Ausgleichsmaßnahmen wird außerhalb des Plangebietes (Ersatzmaßnahmen) realisiert.

Warum wurde Flurstück 94 in den Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans mit einbezogen?

Der Änderungsbebauungsplan setzt anstelle des bisherigen Dorfgebietes (MD) ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest, da dorfgebietstypische Nutzungen weder im Bestand vorkommen noch neu geplant sind. Darauf hatte u.a. der Rhein-Sieg-Kreis im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung in seiner Stellungnahme aufmerksam gemacht. Das neue WA-Gebiet reicht von der Kisteneichstraße im Norden bis an die Straße „In der Helte“ im Süden. Aus städtebaulichen Gründen wurden die Flurstücke 91 und 94 in den Geltungsbereich mit einbezogen, für diese Flächen gelten die gleichen Kriterien (keine dorfgebietstypischen Nutzungen). Außer der Änderung der Art der baulichen Nutzung (Gebietsfestsetzung nach § 1 Abs. 1 BauNVO) beinhaltet der Änderungsbebauungsplan im Bereich der Bestandsbebauung entlang der Kisteneichstraße keine Änderungen; die bebaubaren Flächen, die maximal zulässigen Vollgeschosse, die Grundflächenzahl, die Bauweise, Festsetzungen von Einzel-/Doppelhäusern und zur zulässigen Dachneigung sind identisch mit den Festsetzungen des Ursprungsplans, die vorhandenen Anschlüsse an die Ver- und Versorgungsnetze bleiben unverändert. Insofern ergeben sich für die Grundstückseigentümer keine nachteiligen Auswirkungen aufgrund der Planung.

Festsetzungen im Bereich von Flurstück 93

In der Begründung wird der Ist-Zustand beschrieben, wonach das zurückliegende Flurstück 92 über Flurstück 93 an die Kisteneichstraße angeschlossen ist. Der Bebauungsplanentwurf beinhaltet in diesem Bereich keine Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan.

Zustimmung zur Erweiterung des Baugebietes

Es ist eine hoheitliche Aufgabe der Gemeinde, über die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen zu entscheiden. Die Öffentlichkeit / die Bürger sind im Rahmen der gesetzlichen Regelungen an den einzelnen Planungsprozessen zu beteiligen. Letztendlich hat die Gemeinde, bevor sie endgültig entscheidet, die unterschiedlichen Belange gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Zusammenfassung

Die Verwaltung sieht keine unzumutbare Beeinträchtigung der Antragstellerin durch die Planung und empfiehlt, den Einwänden nicht stattzugeben.