

Gemeinde Eitorf  
DER BÜRGERMEISTER

ANLAGE  
zu TO.-Pkt.

interne Nummer XV/0309/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: Beschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 3 (2) BauGB

**Beschlussvorschlag:**

1. Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander werden der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8.2, Hove, 2. Änderung von September 2021 und die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie deren Entwürfe der Begründungen in vorliegender Fassung inkl. Text und Umweltbericht vom Ausschuss gebilligt.
2. Der Bebauungsplanentwurf und die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Entwürfe der Begründungen werden in der vorgestellten Fassung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt die Offenlage der Bauleitpläne gem. § 3(2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und TÖB nach § 4(2) BauGB auf Grundlage der unter Ziffer 1 gebilligten Planentwürfe durchzuführen.

**Begründung:**

I. Allgemeines

Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz hat in seiner Sitzung am 02.02.2021 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB zu o. g. Bebauungsplan und Flächennutzungsplan gefasst und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie 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.

Mit Schreiben vom 19.04.2021 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange unterrichtet und um Stellungnahme bis zum 31.05.2021 gebeten. Unter den Tagesordnungspunkten 2.1 und 2.2 wurden die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung abgewogen. Nach Einarbeitung der stattgegebenen Anregungen erfolgt die Offenlage über eine Dauer von einem Monat. Ort und Dauer der Auslegung sind gem. §3 (2) BauGB mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Es sind Angaben zu machen, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

## **II. Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB beinhaltete der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans, Stand Vorentwurfplanung, die Flurstücke 92, 93, 95, 96, 97, 1374 tlw., 120 und 297 tlw., seine Größe betrug ca. 4.719m<sup>2</sup>. Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB wurde der 4.719 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans im Rahmen der Entwurfsplanung um die Flurstücke 91, 94, 1399, 1400 und 289 erweitert; die neue Geltungsbereichsgröße beträgt ca. 5.678 m<sup>2</sup>.

Die Abgrenzung des Plangebietes und die Geltungsbereiche des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplanes unterscheiden sich geringfügig (im FNP ohne Kisteneichstraße) und sind zudem aus der **Anlage 1 und 2**, Bebauungsplanentwurf/FNP-Entwurf ersichtlich.

## **III. Plankonzept**

Die Gemeinde Eitorf plant die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8.2 „Eitorf-Hove“. Mit der Arrondierung eines vorhandenen Siedlungsgefüges am südlichen Rand des Ortsteils Hove beabsichtigt die Gemeinde, auf bisher im Außenbereich gelegenen, privat genutzten Grundstücksflächen eine städtebaulich wünschenswerte bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

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.

## **IV. 58. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP)**

Der Planung stehen die Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Eitorf entgegen, der für den Geltungsbereich dieser FNP-Änderung im Norden „Gemischte Bauflächen“ (M) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, im Bereich der südlich anschließenden Flächen „Flächen für die Landwirtschaft“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB darstellt.

Der Flächennutzungsplan wird parallel zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8.2 „Eitorf-Hove“ auf der Grundlage des § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Die im wirksamen Flächennutzungsplan für den Bereich des Änderungsgebietes dargestellten Nutzungsarten „Gemischte Bauflächen“ (M) bzw. „Flächen für die Landwirtschaft“ entfallen, sie werden ersetzt durch die Darstellung von „Wohnbauflächen“ (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO im gesamten Änderungsgebiet. Die Vorentwurfsplanung zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB sah für den nördlichen Bereich des Änderungsgebietes die Erweiterung der im wirksamen Flächennutzungsplans dargestellten „Gemischten Bauflächen“ vor. Mit der nun vorliegenden Planänderung wird u.a. einer Anregung des Rhein-Sieg-Kreises entsprochen. Dieser hatte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung die Festsetzung eines Dorfgebietes des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans Nr. 8.2, „Eitorf-Hove“, 2. Änderung, beanstandet mit dem Hinweis darauf, dass weder die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort noch die städtebaulichen Zielsetzungen den gebietstypischen Nutzungen entsprechen (mit Ausnahme eines an der K 18 gelegenen Sägewerksbetriebes findet sich im Umfeld des Plangebietes ausschließlich Wohnnutzung). Der Anregung wurde entsprochen und im Änderungsbebauungsplan anstelle des MD-Gebiets ein WA-Gebiet festgesetzt. Entsprechend wurde die Darstellung im Flächennutzungsplan angepasst durch Darstellung von „Wohnbauflächen“ im gesamten Änderungsgebiet.

Zusätzlich zu den Planzeichnungen (**Anlagen 1 und 2**) und den Textfestsetzungen zum Bebauungsplan wurden die Entwürfe der Begründungen und der Umweltbericht in das Ratsinformationssystem eingestellt.

Anlage(n)
-----------

- |           |  |
|-----------|--|
| Anlage 1: | Bebauungsplanentwurf inkl. Textfestsetzungen |
| Anlage 2: | FNP-Entwurf                                  |
| Anlage 3: | Begründung zum B-Plan (nur im RIS)           |
| Anlage 4: | Begründung zum FNP (nur im RIS)              |
| Anlage 5: | Umweltbericht B-Plan (nur im RIS)            |