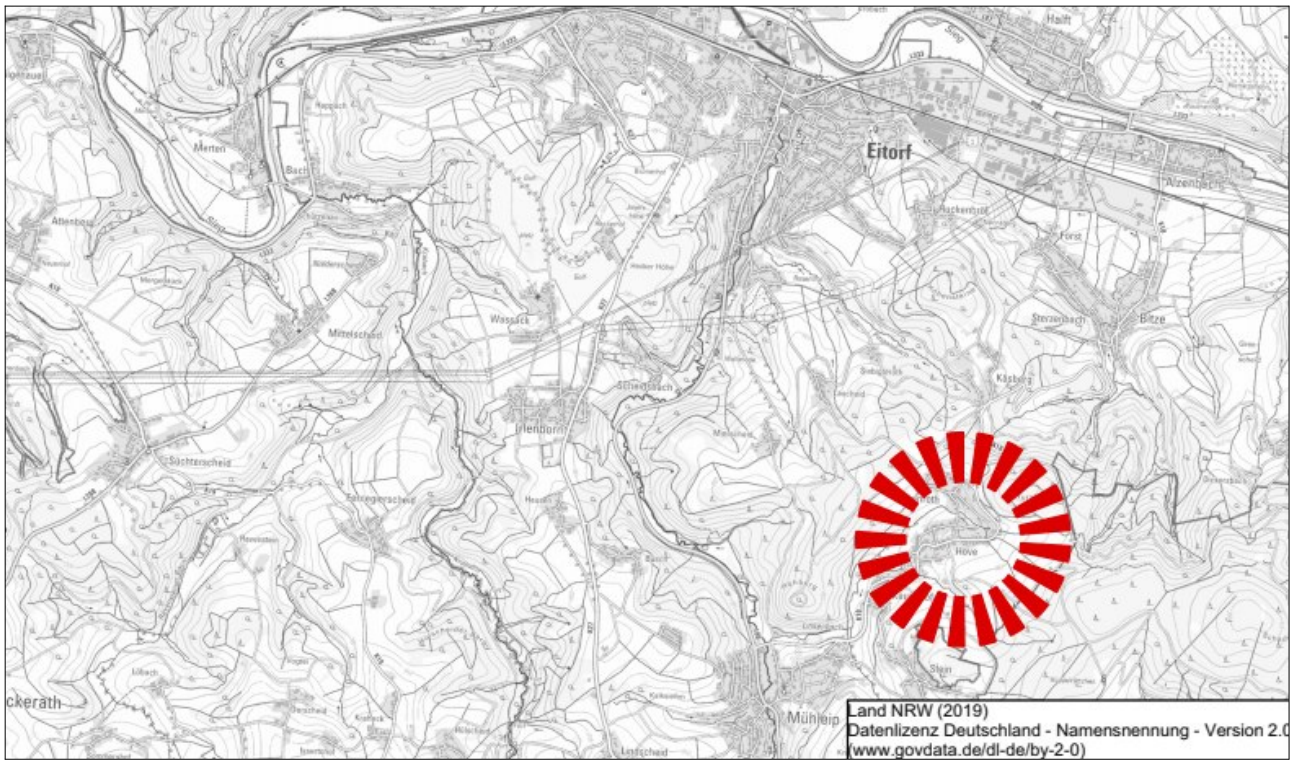
Gemeinde Eitorf



58. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Eitorf parallel zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8.2 „Eitorf-Hove“

Begründung

Planungsstand: 26.10.2021

Entwurfsverfasser:

ARCHITEKTUR + STÄDTEBAU
Erika Grobe - Kunz u. Lars O. Grobe GbR
Mülheimer Straße 7 - 53604 Bad Honnef
Tel.: 02224 - 940993 Fax: 02224 - 940994
info@grobe-kunz.de www.grobe-kunz.de

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass zur 58. Änderung des Flächennutzungsplans 1

2. Planerische Vorgaben 2

2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung 2
2.2 Schutzgebiete 2

3. Das Änderungsgebiet und seine Umgebung 2

3.1 Lage des Änderungsgebietes 2
3.2 Derzeitige Nutzung des Änderungsgebietes 3
3.3 Altlasten 3

4. Planänderung 3

5. Verfahren 4

6. Ziele und Zwecke der Planänderung 4

7. Wesentliche Auswirkungen der Planung, Umwelt- und Artenschutz 5

1. Anlass zur 58. Änderung des Flächennutzungsplans

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.

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 (s. Abbildung 1).

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

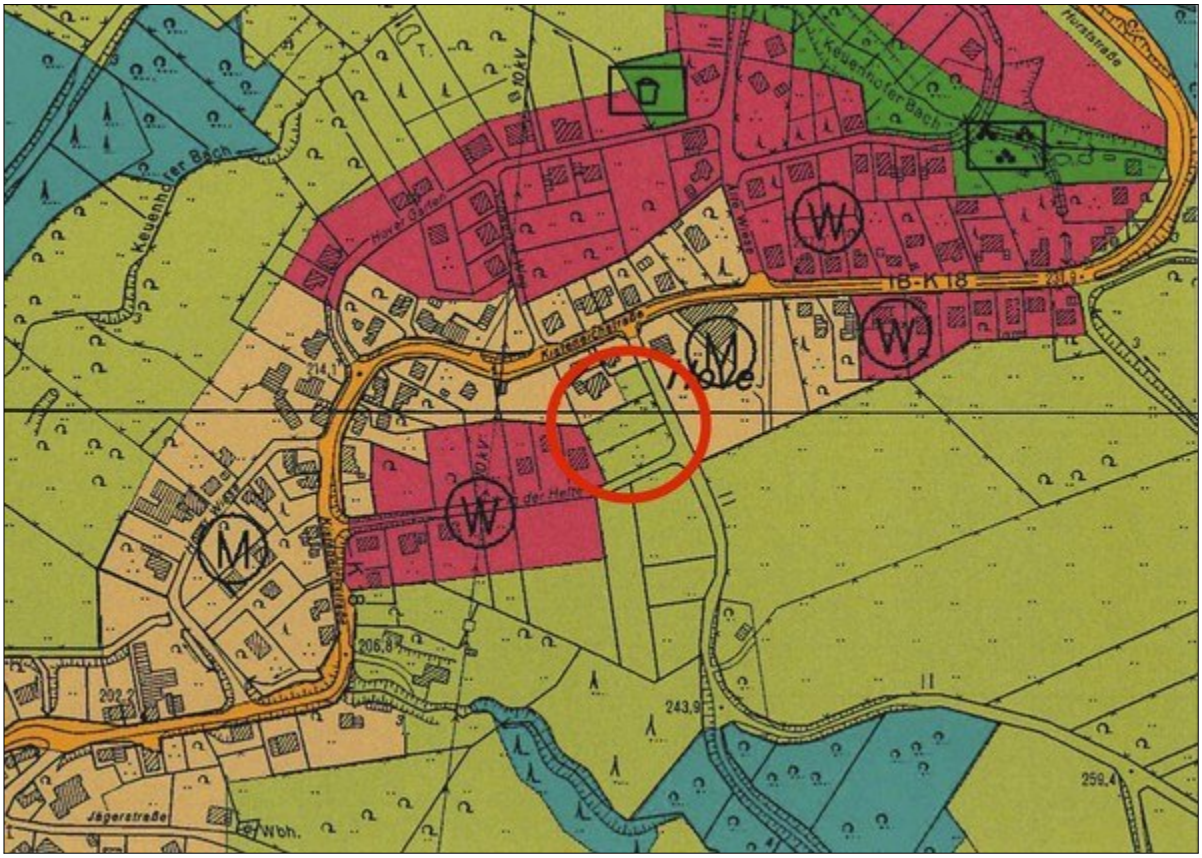


Abbildung 1: Auszug aus dem vor Planänderung gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf (hellgrün = landwirtschaftliche Nutzflächen, W = Wohnbauflächen, M = gemischte Bauflächen)

2. Planerische Vorgaben

2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Das Änderungsgebiet wird im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg (GEP Region Bonn / Rhein-Sieg), als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt (s. Abbildung 2).

Mit Schreiben vom 17.06.2021 teilte die Bezirksregierung Köln der Gemeinde Eitorf mit, dass der beabsichtigten 58. Flächennutzungsplan-Änderung Ziele der Landesplanung nicht entgegenstehen. Im selben Schreiben wird auf die Begründungs- und Abwägungspflicht gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB bezüglich der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen im Sinne von § 201 BauGB hingewiesen.

2.2 Schutzgebiete

Naturschutzgebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen. Südlich des Änderungsgebietes grenzt das Landschaftsschutzgebiet LSG-5010-0012 an (s. Abbildung 3).

3. Das Änderungsgebiet und seine Umgebung

3.1 Lage des Änderungsgebietes

Das ca. 3 km (Luftlinie) von der Eitorfer Ortsmitte entfernte, rd. 0,6 ha große Änderungsgebiet befindet sich im Südosten des Gemeindegebietes von Eitorf in der Gemarkung Linkenbach, Flur 6. Es liegt im südlichen Randbereich des Ortsteils Eitorf-Hove und entspricht dem Geltungsbereich des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans Nr. 8.2 „Eitorf-Hove“, 2. Änderung abzüglich der anteiligen Verkehrsflächen der Kisteneichstraße.

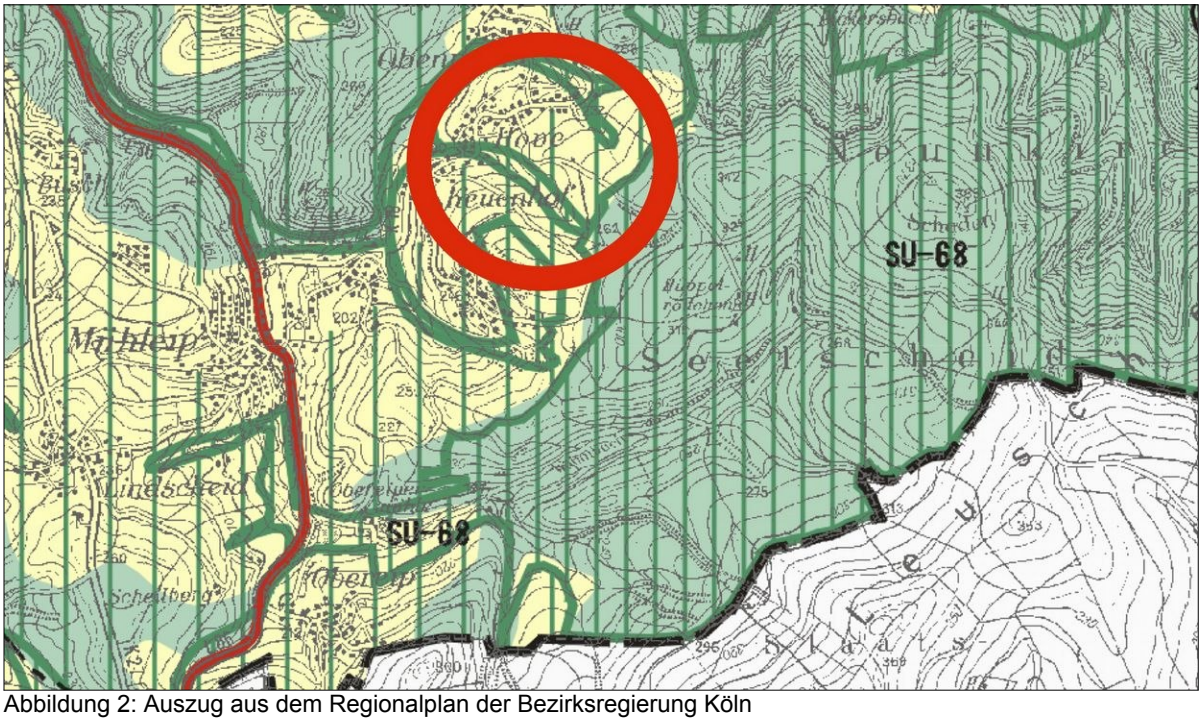


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Köln

3.2 Derzeitige Nutzung des Änderungsgebietes

Mit Ausnahme der bestehenden, an die K 18 (Kisteneichstraße) angrenzende Wohnbebauung im Norden ist der größte Teil des Änderungsgebietes zum Zeitpunkt der Planaufstellung unbebaut. Die private Gartennutzung der im Außenbereich gelegenen Teilflächen im Süden entspricht schon seit langem nicht mehr den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans, der die betroffenen Flächen als „Flächen für die Landwirtschaft“ darstellt.

3.3 Altlasten

Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten liegen nicht vor.

4. Planänderung

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 Beteili-

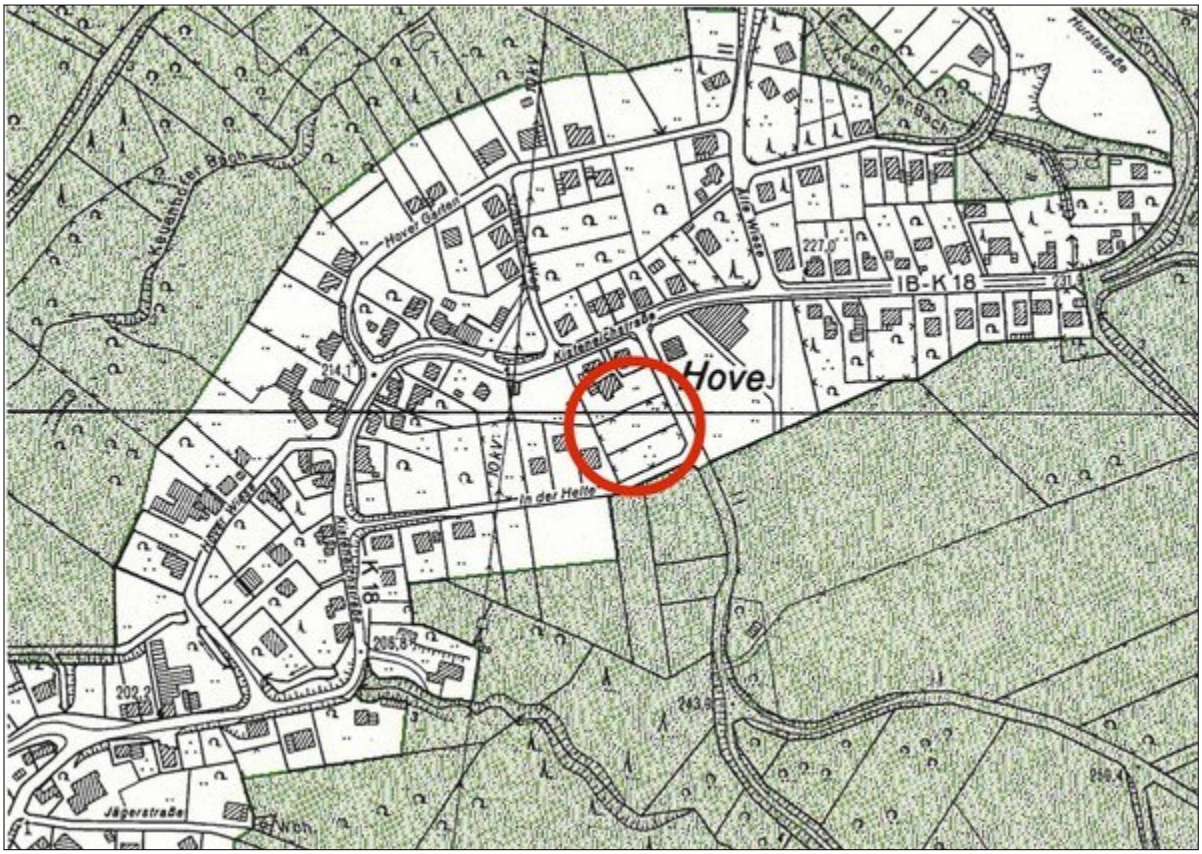


Abbildung 3: Lage des Änderungsgebietes am Rande des Landschaftsschutzgebietes LSG-5010-0012
Quelle: Land NRW

gung 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 Sägewerkbetriebes 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.

5. Verfahren

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien der Gemeinde Eitorf stimmte auf seiner Sitzung am 02.09.2020 einer Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8.2 (Eitorf-Hove) vom Grundsatz her zu. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer 2- wöchigen Auslage der Planunterlagen bei der Gemeinde Eitorf in der Zeit vom 09.06.2021 bis 25.07.2021 statt. Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Behörden und 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.

6. Ziele und Zwecke der Planänderung

Das Änderungsgebiet liegt am südlichen Rand des Ortsteils Hove im Südosten des Eitorfer Gemeindegebietes. Der über die Kreisstraße K 18 gut erschlossene Ortsteil ist aufgrund seiner naturnahen Lage am Rande eines Naturschutzgebietes ein beliebter Wohnstandort. Die unmittelbare Nachbarschaft zu weiträumigen Wiesen- und Waldflächen bietet langfristig eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Mit der geplanten Erweiterung der Baulandflächen im Ortsteil Hove wird seitens der Gemeinde Eitorf dem bestehenden Bedarf an Wohnbauland Rechnung getragen. Da das Änderungsgebiet verkehrstechnisch über die Straße „In der Helte“ bereits voll erschlossen ist, müssen keine zusätzlichen Flächen für neue Erschließungsanlagen in Anspruch genommen werden. Insofern verfügt das Plangebiet sowohl über einen ökologischen als auch ökonomischen Vorteil gegenüber Baulandflächen im nicht erschlossenen Bereich.

Die im derzeit gültigen Flächennutzungsplan dargestellte bauliche Nutzung (gemischte Bauflächen) im Norden des Änderungsgebietes entspricht weder den derzeitigen Gegebenheiten vor Ort noch den städtebaulichen Zielsetzungen für den Erweiterungsbereich. Mit der künftigen Darstellung von Wohnbauflächen wird dem Rechnung getragen.

Auf den im gültigen Flächennutzungsplan als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellten Flächen findet seit langem keine landwirtschaftliche Nutzung mehr statt, vielmehr werden die Flächen derzeit als private Gärten genutzt. In sofern werden de facto durch die Planung der Landwirtschaft keine Flächen entzogen.

Mit der Planänderung wird der Ortsrand von Hove in diesem Abschnitt neu definiert im Sinne einer klaren Abgrenzung des Siedlungsbereichs zur freien Landschaft hin, die städtebauliche Ortsrandsituation wird verbessert.

7. Wesentliche Auswirkungen der Planung, Umwelt- und Artenschutz

Durch die Planung wird auf bisher unbebauten Flächen künftig eine Bebauung ermöglicht. Damit gehen Teile vorhandenen Grünlands zugunsten von Wohnbebauung mit einhergehender Flächenversiegelung verloren. Da die Flächen seit langem ausschließlich als private Gärten genutzt werden, werden der Landwirtschaft durch die Planung keine Flächen entzogen.

Die durch die Planung verursachten Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie auf die Umweltqualität (Boden, Wasser, Luft, Vegetation und Tierwelt) wurden im Rahmen einer Umweltprüfung untersucht. Die Untersuchungsmethoden und -ergebnisse werden im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) beschrieben. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8.2 „Eitorf-Hove“ künftig zulässige, zusätzliche Versiegelungen und Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes werden durch geeignete, im Bebauungsplanverfahren festgesetzte Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen kompensiert. Da der räumliche Geltungsbereich des im Parallelverfahren geänderten Bebauungsplans mit dem Änderungsgebiet weitgehend deckungsgleich ist, werden durch die Änderung des Flächennutzungsplan keine weiteren Eingriffe begründet, die einen über die im Änderungsbebauungsplan festgesetzten Maßnahmen hinausgehenden Ausgleich erfordern. Im Rahmen der Realisierung der Planung sind somit keine nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB zu erwarten.

Durch moderate Bebauung bisher unbebauter Flächen wird das Verkehrsaufkommen geringfügig erhöht. Aufgrund der geringen Anzahl neuer Wohneinheiten ist eine Überlastung des bestehenden Verkehrsnetzes jedoch nicht zu erwarten. Vielmehr wird durch Anbau bestehender, bisher nicht angebauter Straßenabschnitte eine wirtschaftlichere Auslastung vorhandener öffentlicher Verkehrsinfrastruktur ermöglicht. Neue Straßen sind nicht erforderlich.

Für die Belange des Artenschutzes wurde im Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8.2 „Eitorf-Hove“ und zur im Parallelverfahren durchgeführten 58. Änderung des Flächennutzungsplans eine Artenschutzprüfung durchgeführt (Stufen I und II), die das gesamte, mit dem Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans weitgehend deckungsgleiche Änderungsgebiet des Flächennutzungsplans umfasst. Auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse setzt der Bebauungsplan Nr. 8.2 „Eitorf-Hove“, 2. Änderung, geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen fest, die das Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verhindern.