

Gemeinde Eitorf
DER BÜRGERMEISTER

ANLAGE
zu TO.-Pkt.

interne Nummer XV/0531/V

Eitorf, den 28.09.2022

Amt 60.2 - Stadt- und Verkehrsplanung, Umweltschutz

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

Bürgermeister

i.V.

Erste Beigeordnete

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, 18.10.2022
Mobilität und Klimaschutz

Tagesordnungspunkt:

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am alten Weingarten/Zum Höhenstein“ für das Grundstück Gemarkung Eitorf, Flur 20, Flurstück 240 (Auf der Heide)

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz stimmt einer Änderung des Bebauungsplanes nicht zu.

Begründung:

Der Grundstückseigentümer des Grundstücks Gemarkung Eitorf, Flur 20, Flurstück 240 beantragt mit Schreiben vom 20.07.2022 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am alten Weingarten/Zum Höhenstein“ (**Anlage 1**).

Der Antragsteller hatte am 31.03.2011 einen Antrag auf Errichtung eines überdachten Unterstandes für Brennholz und Gartengeräte auf dem Grundstück Gemarkung Eitorf, Flur 20, Flurstück 240 (Auf der Heide) beim RSK eingereicht (**Anlage 2**). Der RSK hat den Antrag aus planungsrechtlichen Gründen abgelehnt, da das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am alten Weingarten/Zum Höhenstein“ liegt und dort als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt ist (**Anlage 3**). Somit widerspricht das Bauvorhaben den Festsetzungen des B-Planes.

Gegen den RSK (und Nichterteilung der Baugenehmigung) hat der Eigentümer Klage beim Verwaltungsgericht erhoben. Der Berichterstatter des VG wies in einem Ortstermin darauf hin, dass die

Klage hinsichtlich des geplanten Vorhabens sowohl aus bauplanungs- als auch aus bauordnungsrechtlicher Sicht keinen Erfolg haben dürfe. Daraufhin nahm der Kläger die Klage zurück (VG am 06.03.2012).

Im Rahmen des o.g. Klageverfahrens stellte der RSK dem Kläger (hier Antragsteller) eine befristete Duldung des Unterstandes für Brennholz und Gartengeräte (Gerätehaus) bis zum 30.04.2017 mit einem öffentlich-rechtlichen Vertrag in Aussicht, die der Antragsteller unterschrieb.

Am 23.08.2017 stellte der RSK fest, dass das Gartengerätehaus nicht beseitigt war und forderte den Antragsteller auf, die Beseitigung vorzunehmen, dieser lehnte jedoch ab.

Am 30. Oktober 2017 erhob der Antragsteller erneut Klage beim VG, mit der er die Erteilung einer Baugenehmigung für das Gartengerätehaus begehrte. Das Gericht wies darauf hin, „dass die Klage mangels Rechtsschutzinteresse unzulässig sei, da der Kläger zuvor keinen Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung bei dem Beklagten gestellt habe.“ Ferner formulierte das VG: „Dem Vorhaben dürfte in materieller Hinsicht weiterhin der Bebauungsplanes Nr. 4 „Am alten Weingarten/Zum Höhenstein“ der Gemeinde Eitorf entgegenstehen, der für das streitgegenständliche Grundstück eine landwirtschaftliche Fläche festsetzt. Der Beklagte könnte eine Baugenehmigung voraussichtlich nur erteilen, wenn zuvor der Bebauungsplan entsprechend geändert würde“.

Daraufhin nimmt der Kläger die Klage erneut zurück und beantragt mit Schreiben vom 06.12.2018 bei der Gemeinde Eitorf die Änderung des Bebauungsplanes.

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien hat in seiner Sitzung am 10.04.2019 über den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes beraten und diesen abgelehnt (**Anlage 4**).

Wiederholt hat der Antragsteller den RSK beim VG verklagt. Am 07.03.2022 hat die 2. Kammer des Verwaltungsgerichtes Köln die Klage des Antragstellers gegen den RSK abgelehnt.

Ebenfalls wiederholt stellt nun der Antragsteller den Antrag bei der Gemeinde Eitorf auf Änderung des Bebauungsplanes. Die Sach- und Rechtslage hat sich seit 2019 nicht geändert.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, gemäß § 1 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) „die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuches vorzubereiten und zu leiten.“ Das angesprochene Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 4 „Am alten Weingarten/Zum Höhenstein“ in 2. Bautiefe von der Straße „Auf der Heide“. Dieser Bebauungsplan setzt überbaubare Grundstücksflächen in 1. Bautiefe von der Straße „Auf der Heide“ fest. Die dahinterliegenden Grundstücke, wie z.B. das Flurstück 240, sind als landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt und leiten in den Außenbereich über.

Paragraph 1 Abs. 3 BauGB besagt, dass „Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Die städtebauliche Ordnung bedeutet vor allem Ausgleich unterschiedlicher privater und öffentlicher Interessen sowie Abwehr und Verhinderung städtebaulicher Unzuträglichkeiten. Eine Bebauung in 2. Bautiefe (sog. Hinterlandbebauung) würde eine ungeordnete städtebauliche Entwicklung einleiten.

Grundsätzlich kann die Gemeinde eigenverantwortlich und frei entscheiden, ob und wie sie bislang bestehendem örtlichem 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 Gemeinde Eitorf hat sich jedoch mit Aufstellung ihres Bauleitplankonzeptes primär für die Entwicklung der Bereiche „Josephshöhe, West III und West IV“ ausgesprochen. Die Flächen südlich der

Straßen „Auf der Heide“ und „Zum Höhenstein“ sollten gemäß beschlossenen Bauleitplankonzept nicht weiter verfolgt werden.

Aus diesem Grund schlägt die Verwaltung weiterhin vor, an dem Bauleitplankonzept festzuhalten und der Änderung des B-Planes nicht zuzustimmen.

Anlage(n)

- | | |
|-----------|----------------------------|
| Anlage 1: | Antrag auf Änderung B-Plan |
| Anlage 2: | Katasterauszug |
| Anlage 3: | aktueller B-Planauszug |
| Anlage 4: | Vorlage aus dem Jahre 2019 |