

Gemeinde Eitorf  
DER BÜRGERMEISTER

ANLAGE

zu TO.-Pkt.

interne Nummer **XV/0721/V**

Eitorf, den 31.05.2023

Amt 60.2 - Stadt- und Verkehrsplanung, Umweltschutz

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

i.V.  
\_\_\_\_\_  
Erste Beigeordnete

**VORLAGE**  
- öffentlich -

**Beratungsfolge**

Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, 13.06.2023  
Mobilität und Klimaschutz

**Tagesordnungspunkt:**

Bebauungsplan Nr. 3, Eitorf West I, 27. Änderung (Obere Hardt); Hier: Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes und Beschluss über die öffentliche Auslegung

**Beschlussvorschlag:**

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

1. Der Bebauungsplan Nr. 3, Eitorf West I, 27. Änderung (Obere Hardt) wird nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB aufgestellt. Maßgebend für die Änderung des Bebauungsplanes ist der Planentwurf von Mai 2023.
2. Der vorgestellte Änderungsentwurf (27. Änderung) wird gebilligt.
3. Der Aufstellungsbeschluss zur 27. Änderung wird ortsüblich bekannt gemacht.
4. Der Bebauungsplan Nr. 3, Eitorf West I, 27. Änderung (Obere Hardt) wird gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.
5. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.
6. Der Bebauungsplanentwurf wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

**Begründung:**

### **1. Anlass der Bebauungsplanänderung**

Der Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Eitorf, Flur 2, Flurstück 281 (Obere Hardt 46) beantragt mit Mail vom 21.03.2023 die Änderung der Baugrenzen auf seinem Grundstück. Ziel des Antragstellers ist es, das Baufenster auf dem besagten Grundstück auszuweiten und das Grundstück anschließend zu teilen, so dass auf dem zweiten entstehenden Flurstück ein weiteres freistehendes Einfamilienhaus entstehen kann. Die Teilung des Grundstücks ist in der Zwischenzeit bereits erfolgt und das Flurstück 281 wurde in die Flurstücke 1208 und 1209 geteilt (**Anlage 1**). Die Grundstücke befinden sich zurzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3, Eitorf West I, aus dem Jahre 1980. Insgesamt wurden 26 Änderungen durchgeführt, die 10. Änderung, die für dieses Areal z.Zt. in der Anwendung ist, ist aus dem Jahre 1994 (**Anlage 2**). Das Ursprungsflurstück 281 hat eine Fläche von 1.237 m<sup>2</sup>. Durch die aktuelle Baugrenze ist die Errichtung eines zweiten Gebäudes auf dem neuen Flurstück 1209 nicht möglich.

Der Grundstückseigentümer hat dem Planungsbüro HKS – Stadt-Umwelt, Siegen den Auftrag für die Änderung des Bebauungsplanes erteilt. Darüber hinaus wurde durch das Planungsbüro HKR, Stephan Müller Landschaftsarchitekten, Waldbröl eine Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP I) erarbeitet.

### **2. Planungskonzept**

Der Ursprungsbebauungsplan setzt für die Gesamtfläche „Allgemeines Wohngebiet“, GRZ 0,4, max. Eingeschossigkeit, offene Bauweise und Dachneigung 30°-45° fest.

Die zulässige Art der Nutzung (allgemeines Wohngebiet/WA) bleibt unverändert. Das Maß der baulichen Nutzung und die erlaubte Bauweise werden aus dem bestehenden Bebauungsplan ebenfalls übernommen. Auf dem v.g. Flurstück soll ein weiteres Wohnhaus errichtet werden können. Es wird deshalb eine Erweiterung der überbaubaren Grundstückfläche in nördlicher und westlicher Richtung auf dem vorgenannten Flurstück festgesetzt.

Nach dem heutigen Stand der städtebaulichen Entwicklung ist es ein vorrangiges Ziel der Planung, weiterer Zersiedelung der Landschaft vorzubeugen und den Bedarf an überbaubaren Grundstücksflächen soweit wie möglich durch Ausschöpfung von Baulandreserven in vorhandenen Ortslagen zu decken. Das vorgenannte Flurstück ist als eine solche Baulandreserve innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes anzusehen.

Aus Klimaschutzgründen soll festgesetzt werden, dass für die Neubebauung die nutzbaren Dachflächen von Neubauten innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche) sind.

Ebenfalls wird festgesetzt, dass auf jedem neuen Baugrundstück mindestens ein standorttypischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen ist (Schattenwirkung zur Minderung der Aufheizung des Gebietes).

### **3. Planverfahren**

#### **3.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

Durch die Planung werden keine Vorhaben, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, begründet. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), durch die Planung beeinträchtigt werden. Die künftige Grundfläche liegt klar unter dem Grenzwert nach §13a Abs.1 Nr.1 BauGB (20.000 m<sup>2</sup>).

Auf Grund dieser Voraussetzungen wird der Bauleitplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als sog. „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB:

- Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB wird abgesehen,
- für die betroffene Öffentlichkeit wird eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt,
- die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs.2 BauGB beteiligt,
- eine Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt,
- es werden kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt und keine Angaben nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB gemacht, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen,
- es erfolgt keine Überwachung nach § 4 c BauGB (Monitoring).

### **3.2 Beteiligungsverfahren nach §§ 3, 4 BauGB**

Auf der Grundlage des § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs.2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Aufstellung des Änderungs-Bebauungsplans erfolgt im einstufigen Verfahren:

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat die Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs, der Begründung zum Bebauungsplan (§ 9 Abs. 8 BauGB) sowie des Artenschutzrechtlichen Gutachtens (ASP I) Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen. Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung holt die Gemeinde Eitorf die Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, ein (§ 4 Abs.2 BauGB).

### **4. Geltungsbereich**

Die über die Obere Hardt erschlossenen Grundstücke liegen im Zentrum des Eitorfer Gemeindegebietes in der Gemarkung Eitorf, Flur 24, und beinhalten die Flurstücke 1208 und 1209.

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs entsprechend der Planzeichnung eindeutig fest (**Anlage 3**).

### **5. Folgende planungsrechtliche Festsetzungen werden getroffen:**

Die textlichen, planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind nicht Gegenstand der Planung.

Zusätzlich zu den bestehenden Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 werden folgende Festsetzungen getroffen:

#### 1. Baugrenzen

Die überbaubare Fläche wird gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen werden im Norden und Westen erweitert.

#### 2. Befestigung der Stellplätze und Zufahrten / Regenwasser von den Dachflächen der Garagen/Carports

Die Befestigung der Stellplätze und Zufahrten ist so anzulegen, dass Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickert. Das Regenwasser von den Dachflächen der Garagen/Carports außerhalb von Baugrenzen ist ebenfalls auf dem Grundstück zu versickern.

#### 3. Beseitigung Niederschlagswasser

Der § 44 LWG i.V.m. § 55 Abs. 2 WHG ist im gesamten Bereich zu berücksichtigen. Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern oder zu verrieseln.

4. Nutzung solarer Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB:

4.1 Auf jedem neuen Baugrundstück sind die nutzbaren Dachflächen von Neubauten innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

4.2 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

5. Begrünungsmaßnahme B1 „Baumpflanzung auf Baugrundstücken“

Auf jedem neuen Baugrundstück ist mindestens ein standorttypischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen. Diese Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.

|                   |
|-------------------|
| <b>Anlage(n):</b> |
|-------------------|

- |           |                                           |
|-----------|-------------------------------------------|
| Anlage 1: | Auszug aus dem Liegenschaftskataster      |
| Anlage 2: | Bebauungsplanauszug, 10. Änderung         |
| Anlage 3: | Bebauungsplanentwurf (Planzeichnung)      |
| Anlage 4: | Textfestsetzungen (ausschließlich im RIS) |