

18. MRZ. 2021

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan Nr. 35, „Josefshöhe“

Hier: Aufstellungsbeschluss zum Bauungsplan Nr. 35, „Josefshöhe“ gemäß § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13 b BauGB und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien hat in seiner Sitzung am 18.09.2019 die Aufstellung des Bauungsplanes Nr. 35, „Josefshöhe“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 b BauGB und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der **Geltungsbereich** des Bauungsplanes wird im Nord-Westen begrenzt durch die K 27, im Nord-Osten und Süd-Osten durch Teile des Flurstückes Gemarkung Eitorf, Flur 24, Nr. 178 und im Süd-Westen durch Teile der Flurstücke Gemarkung Eitorf, Flur 24, Nrn. 18 und 332. Die Abgrenzung des Plangebietes und der Geltungsbereich dieses Bauungsplans sind in beigefügtem Kartenausschnitt dargestellt.

Für das Gebiet werden die folgenden allgemeinen Planungsziele angestrebt:

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bauungsplans sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Ausweisung von Wohnbauflächen am südwestlichen Siedlungsrand von Eitorf geschaffen werden. Die Neu-Ausweisung bedeutet die Fortführung der bereits eingeleiteten Siedlungsentwicklung im Bereich des „Blumenhofs“. Dieses Baugebiet, welches auf der westlichen Seite der K 27 liegt, befindet sich derzeit in der Umsetzung und wurde durch einen privaten Vorhabenträger erschlossen.

Die für die weitere Siedlungsentwicklung vorgesehene Fläche ist derzeit aus planungsrechtlicher Sicht dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Mit der beabsichtigten Ausweisung will die Gemeinde ihrer im Baugesetzbuch verankerten Aufgabe gerecht werden, wonach sie in ausreichendem Maße Flächen bereitstellen soll, die für bauliche Zwecke genutzt werden können.

Mit der geplanten Aufstellung des Bauungsplans Nr. 35, „Josefshöhe“ 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.

2. Verfahren nach § 13 b BauGB

Das Bauungsplan-Verfahren dient der Schaffung von Wohnraum und wird gemäß § 13b i.V.m. § 13a und § 13 Abs. 2 und 3 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Grundfläche des Bauungsplanes bleibt hinter der festgesetzten

maximalen Fläche von 10.000 m² nach § 13b Satz 1 BauGB zurück. Die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB liegen vor.

Trotz der Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB führt die Gemeinde das „klassische“ 2-stufige Beteiligungsverfahren nach den Grundzügen der §§ 3 und 4 BauGB durch.

3. Umwelt- und Artenschutz

Für das vorliegende Verfahren hat die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren daher insbesondere die Konsequenzen, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden kann.

Dennoch sind die umweltrelevanten Belange in die Abwägung einzustellen und entsprechend zu berücksichtigen.

In einem ersten Schritt wurde für den Bebauungsplan unter Berücksichtigung der vorliegenden umweltrelevanten Aussagen eine Prüfung vorgenommen, inwieweit für die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind bzw. solche erhebliche Auswirkungen anzunehmen sind, die über das Maß des bisher zulässigen hinausgehen.

Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe I) wurde erstellt und liegt vor. Das Hauptaugenmerk liegt bei den Untersuchungen auf den Populationen der Schmetterlinge, Vögel und Reptilien im Geltungsbereich.

4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die damit verbundene Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie ihre Auswirkungen wird in Form einer 2-wöchigen Planauslage bei der Gemeinde Eitorf durchgeführt.

Während des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB liegen folgende Unterlagen aus:

- Bebauungsplanentwurf Nr. 35 „Josefshöhe“, Vorentwurf Planzeichnung
- Bebauungsplan Nr.35 „Josefshöhe“, Begründung und Textfestsetzungen
- Bebauungsplan Nr.35 „Josefshöhe“, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Bebauungsplan Nr.35 „Josefshöhe“, Artenschutzprüfung Stufe I
- Bebauungsplan Nr.35 „Josefshöhe“, Schalltechnische Untersuchung Büro Pies v. 23.10.2020
- Zum Bebauungsplan Nr. 33, Blumenhof erstellte Gutachten
 - Verkehrsplanerische Begleituntersuchung des Büros Vertec aus dem Jahre 2015
 - Immissionsgutachten Pies betreffend Verkehrslärmauswirkungen aus dem Jahre 2014 (wird zur Offenlage aktualisiert)
 - Geruchsgutachten Langguth betr. Betrieb Dohrmann

Die Planentwürfe des Bebauungsplanes Nr. 35, Josefshöhe mit seinen textlichen Festsetzungen, der Begründung und alle oben genannten Unterlagen liegen im Rathaus der Gemeinde Eitorf, Amt für Bauen und Umwelt, 2. Obergeschoss, Zimmer 204, zu jedermanns Einsicht in der Zeit vom

29.03.2021 bis 16.04.2021

und zwar

montags bis freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und zusätzlich
donnerstags von 14.00 Uhr bis 17.00 Uhr

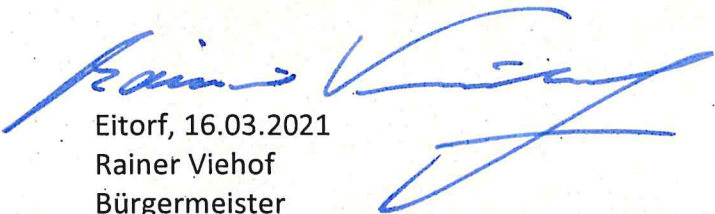
aus.

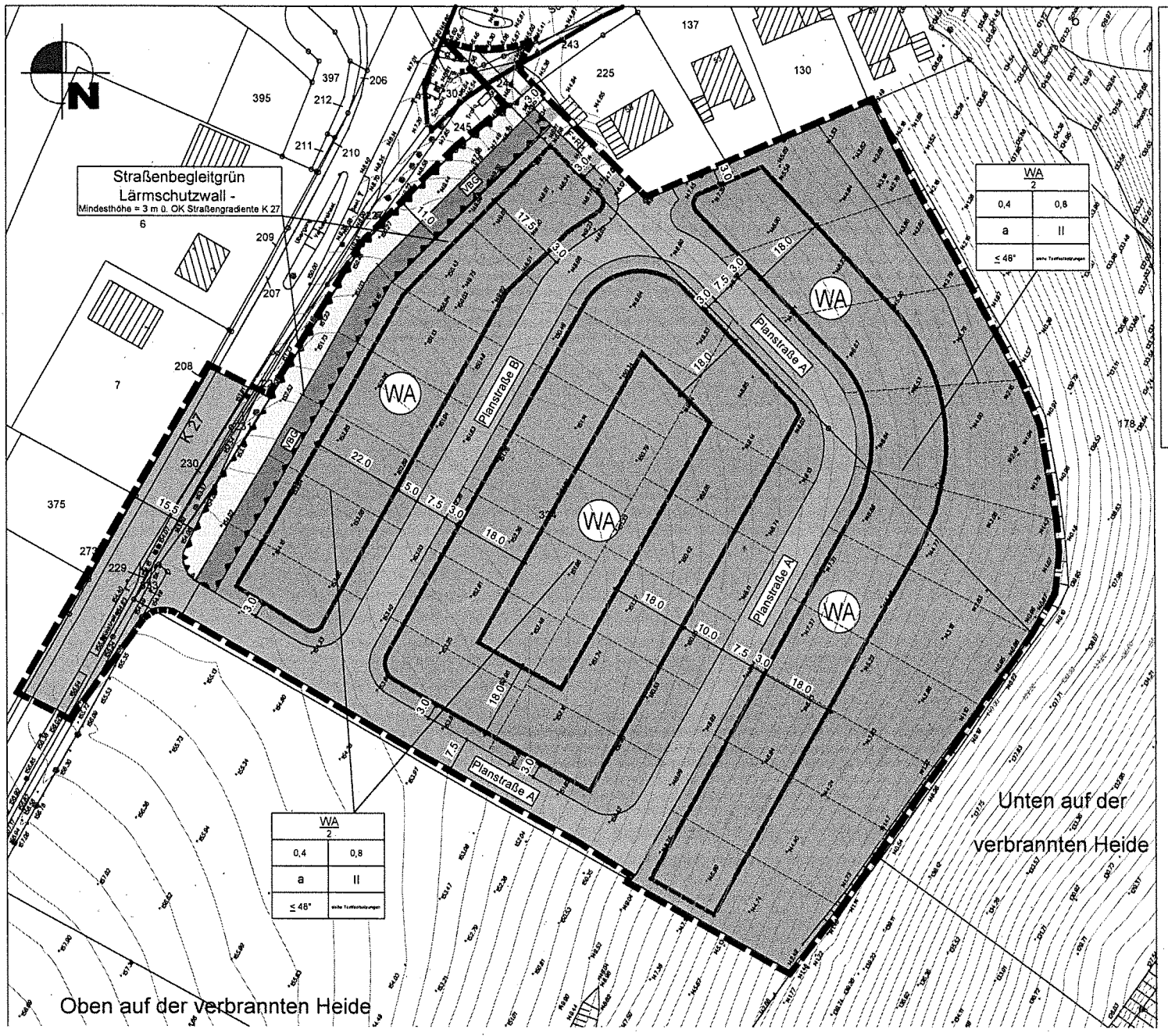
Anregungen zum Entwurf können im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung schriftlich oder zur Niederschrift bis einschließlich 16.04.2021 vorgebracht werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Die Unterlagen sind ab sofort auch im Internet auf der Homepage der Gemeinde Eitorf unter www.eitorf.de (Rathaus; Bauen und Wohnen; Bauleitplanung, Bauen und Baulücken; Aktuelle Bebauungsplanverfahren) einsehbar.

Bekanntmachungsanordnung

Der vorstehende Beschluss wird hiermit nach § 2 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuches bekannt gemacht. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgt gemäß § 18 der Hauptsatzung der Gemeinde Eitorf vom 11.03.2008, in der z.Zt. gültigen Fassung.


Eitorf, 16.03.2021
Rainer Viehof
Bürgermeister



Straßenbegleitgrün
Lärmschutzwall -
 Mindesthöhe = 3 m ü. OK Straßengradiente K 27
 6

WA 2	
0,4	0,8
a	II
≤ 48° ohne Tiefenänderungen	

WA 2	
0,4	0,8
a	II
≤ 48° ohne Tiefenänderungen	

Unten auf der verbrannten Heide

Oben auf der verbrannten Heide