

07. MRZ. 2024

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan Nr. 7, 6. Änderung (Eitorf Lindscheid)

Hier: Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes und Beschluss über die öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz hat in seiner Sitzung am 06.02.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7, 6. Änderung gem. §2 Abs. 1 BauGB beschlossen. 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. Auf Grund dieser Voraussetzungen wird der Bauleitplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt, sog. „Bebauungsplan der Innenentwicklung“. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB:

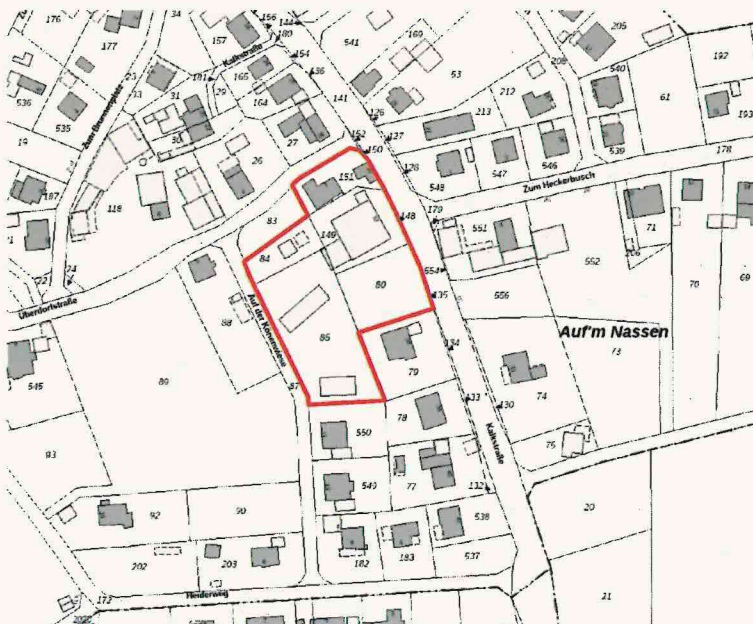
- Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB wird abgesehen,
- für die betroffene Öffentlichkeit wird eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt,
- die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs.2 BauGB beteiligt,
- eine Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt,
- es wird 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).
-

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 der Artenschutzrechtlichen Stellungnahme Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen.

Das Plangebiet befindet sich im bereits vollständig erschlossenen Innengebiet und umfasst das Grundstück Gemarkung Linkenbach, Flur 19, Flurstücknummern 80, 84, 85, 149 und 151 (Überdorfstraße/Kalkstraße). Der Geltungsbereich ergibt sich aus der Lageskizze.

Lageskizze:



Ziel und Zweck der Planung:

Der zurzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 7, Lindscheid, 3. und 4. Änderung setzt für die oben genannten Flurstücke MD (Dorfgebiet) fest. Die überbaubaren Flächen erlauben dem Gartenmarkt zurzeit keine Erweiterung.

Ziel der 6. Änderung ist, eine höhere bauliche Dichte sowohl zur Sicherung des Bestandes als auch zur Erweiterung des Betriebs durch die Errichtung weiterer baulicher Anlagen planungsrechtlich zuzulassen. Hierzu werden insbesondere die überbaubaren Grundstücksflächen und die Grundflächenzahl geändert festgesetzt. Die zulässige maximale Gebäudehöhe orientiert sich am Bestand.

Die baulichen Anlagen auf dem Flurstück 151 (Überdorfstraße 1 und Kalkstraße 30) bleiben im Bestand gesichert. Der Gebäudebestand (Kalkstraße 32) mit rd. 378 m² Verkaufsfläche im Erdgeschoss und rd. 233 m² Lagerfläche im Obergeschoss soll - bis auf den hier bestehenden Anbau sowie das vorhandene Foliengewächshaus und den Folientunnel – ebenfalls erhalten bleiben und sich künftig in ein einheitliches Erscheinungsbild mit den Erweiterungen einfügen. Die von der Kalkstraße anfahrbaren 16 Kundenparkplätze sollen bestehen bleiben und um zusätzliche 15 PKW-Stellplätze auf dem Eingangsniveau (einschließlich Parkplatz für mobilitätseingeschränkte Personen) erweitert werden.

Im Bereich der geplanten 6. Änderung wird die Art der baulichen Nutzung (MD) ausdrücklich nicht geändert; es bleibt bei dem bisher festgesetzten Dorfgebiet. Bei der baulichen Erweiterung des Gartenmarktbetriebes handelt es sich aufgrund der Verkaufsflächengröße von 1.873 m² um einen großflächigen Betrieb. Die großflächige Verkaufsfläche ist in einem MD nur zulässig, wenn eine atypische Fallgestaltung gem. § 11 Abs. 3 Satz 4 Baunutzungsverordnung geltend gemacht werden kann. Dies wird durch das vorliegende Gutachten (Atypik) nachgewiesen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden erweitert und durch Baugrenzen festgesetzt. Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Diese kann bis auf eine GRZ von max. 0,8 durch Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen überschritten werden. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise ermöglicht die Errichtung von Gewächshäusern mit einer Gebäudelänge von 75 m.

Der Planentwurf einschließlich Begründung, textlicher Festsetzung, BBE-Gutachten sowie rechtliche Stellungnahme Lenz und Johlen und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, wie:

Artenschutzprüfung Stufe I liegen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

15.03.2024 bis einschließlich 15.04.2024

im Rathaus Eitorf, Markt 1, Amt für Bauen und Umwelt, Zimmer 206, während folgender Zeiten öffentlich aus:

montags bis mittwochs 8.00 Uhr bis 12:00 Uhr

donnerstags 8.00 Uhr bis 12:00 Uhr und 14:00 Uhr bis 17.00 Uhr

freitags 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr

Während der Offenlegung können Stellungnahmen insbesondere schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail abgegeben werden. Die Unterlagen sind ab dem 15.03.2024 auch im Internet auf der Homepage der Gemeinde Eitorf unter www.eitorf.de (Rathaus, Bauen und Wohnen, Bauleitplanung, Bauen und Baulücken, Aktuelle Bebauungsplanverfahren) einsehbar und werden zusätzlich mit dem zentralen Portal des Landes verlinkt.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Zu der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7, 6. Änderung sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:

Inhalt der Information		Urheber
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none">• Eingriffe in Natur und Landschaft• Artenschutzrechtliche Belange	<ul style="list-style-type: none">• Begründung• ASP I
Angaben zu Auswirkungen auf Schutzgüter	<ul style="list-style-type: none">• Landschaftsschutzgebiet• FFH-Gebiet	<ul style="list-style-type: none">• Begründung• ASP I
Wechselwirkung zwischen den Umweltschutzbelangen	<ul style="list-style-type: none">• Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge oben angeführter Schutzgüter	<ul style="list-style-type: none">• Begründung

Bekanntmachungsanordnung:

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgt gemäß § 19 der Hauptsatzung der Gemeinde Eitorf vom 11.03.2008 in der z.Zt. gültigen Fassung.

Hinweise:

1. Entsprechend § 4a Abs. 6 BauGB können Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Eitorf, 04.03.2024


Rainer Viehof
Bürgermeister