



Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan Nr. 1, Ortslage Eitorf, 32. Änderung (Theodor-Fontane-Straße)

Hier: erneute Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB

Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz hat in seiner Sitzung am 12.11.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.1, 32. 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).

Der Planungsausschuss der Gemeinde Eitorf hat in seiner Sitzung am 03.03.2026 die erneute öffentliche Auslegung des o.a. Bebauungsplanentwurfes beschlossen.

Hinweis zur vorherigen Bekanntmachung

Die zuvor durchgeführte Bekanntmachung zur erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes war fehlerhaft. Es standen nicht alle benötigten Unterlagen vollständig auf der Internetseite der Gemeinde Eitorf bereit (es fehlte die Öffentliche Bekanntmachung). Aus diesem Grund wird die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut durchgeführt. Maßgeblich für die Beteiligung sind ausschließlich die unten aufgeführten Inhalte und Fristen dieser hier vorliegenden neuen Bekanntmachung.

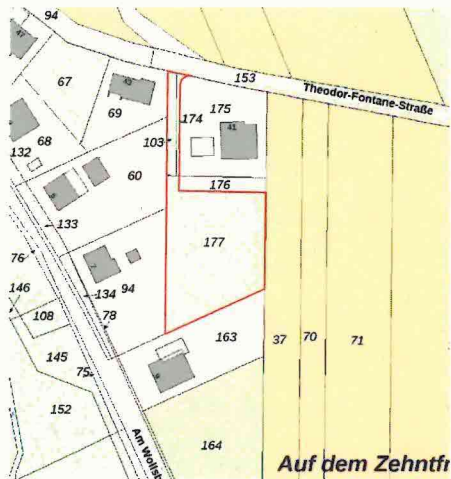
Es wird darauf hingewiesen, dass bereits im Rahmen der fehlerhaften Beteiligung eingegangene Stellungnahmen im weiteren Verfahren berücksichtigt werden. Eine erneute Abgabe dieser Stellungnahmen ist nicht erforderlich.

Die erneute öffentliche Auslegung wird erforderlich, da der Ausschuss insbesondere den Anregungen des Rhein-Sieg-Kreises und der RSAG AÖR gefolgt ist. Die wesentlichen Änderungen stellen sich wie folgt dar:

- Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten wird reduziert. Während im Planentwurf zur ersten Offenlage noch die Errichtung eines Doppelhauses vorgesehen war, sieht die überarbeitete Planung nunmehr ausschließlich die Bebauung mit einem Einfamilienhaus vor.
- Die ursprünglich vorgesehene Anlage einer Erschließungsstraße entfällt. Aufgrund der Reduzierung auf eine Einfamilienhausbebauung ist die Herstellung einer öffentlichen Erschließungsstraße nicht mehr erforderlich. Stattdessen ist lediglich eine Grundstückszufahrt vorgesehen, die in den Zuständigkeitsbereich der künftigen Bauherrschaft fällt. Die Befahrbarkeit wurde im Rahmen eines Erschließungsgutachtens geprüft.
- Die Notwendigkeit zur Herstellung gesonderter Abstellflächen für Abfallbehälter entfällt. Die Bereitstellung der Abfallbehälter kann am Abfuhrtag im Bereich der Grundstückszufahrt erfolgen.

Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Gemarkung Merten, Flur 26, Flurstücknummern 177, 103 und 174. Der Geltungsbereich ergibt sich aus der Lageskizze:



Ziel und Zweck der Planung:

Das Plangebiet liegt zurzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Eitorf. Für die Flurstücke ist die Nutzung als Mischgebiet festgesetzt. Da in einem Mischgebiet grundsätzlich ein ausgewogenes Verhältnis zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnen vorgesehen ist und im Umfeld derzeit keine gewerblichen Nutzungen vorhanden sind, sind weitere Wohngebäude planungsrechtlich nur eingeschränkt zulässig. Eine Ansiedlung von Gewerbe ist zum aktuellen Zeitpunkt weder realistisch noch gewollt. Um die städtebauliche Entwicklung im Sinne einer Nachverdichtung zu ermöglichen, soll im Geltungsbereich der 32. Änderung ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,25 festgesetzt. Es ist ein Einfamilienhaus in offener Bauweise zulässig. Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 2011.03° und 45° sind zulässig. Die Erschließung erfolgt von der Theodor-Fontane-Straße.

Der Planentwurf einschließlich Begründung, textlicher Festsetzung und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, wie:

Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I und ein Erschließungskonzept liegen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut in der Zeit vom

27.03.2026 bis einschließlich 27.04.2026

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 13.03.2026 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.

Bekanntmachungsanordnung:

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgt gemäß § 19 der Hauptsatzung der Gemeinde Eitorf vom 05.05.2025.

Hinweise:

1. Entsprechend § 4a Abs. 5 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, 19.03.2026

In Vertretung



Iris Prinz-Klein
Erste Beigeordnete