

15. Juli 2016

Öffentliche Bekanntmachung

über die erneute Offenlegung des Bebauungsplanes Nr.33 „Blumenhof“; gleichzeitig 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eitorf

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien (APUE) hat in seiner Sitzung am 06.07.2016 die **erneute** öffentliche Auslegung der o.a. Bauleitplanentwürfe beschlossen. Die erneute öffentliche Auslegung wird erforderlich, da der Ausschuss den Anregungen der Bezirksregierung und des Rhein-Sieg-Kreises u.a. in folgendem Punkt gefolgt ist:

- Das geplante Regenrückhaltebecken wird um 5,00 m gegenüber der bisherigen Planung nach Osten verschoben.

Gleichzeitig hat der APUE beschlossen, dass nur die berührten Behörden erneut beteiligt werden.

Ziel und Zweck der Planung:

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Gemeinde Eitorf. Im Norden und Osten begrenzt die K 27 das Gebiet, im Süden die Josefshöhe und im Westen ein Bachtälchen. Das geplante Baugebiet erweitert die bestehende Bebauung in süd-westliche Richtung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine Siedlungsentwicklung geschaffen werden sowie bestehende bauliche und sonstige Nutzungen im Bereich des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens „Blumenhof“ planungsrechtlich abgesichert werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Größe von rd. 3,5 ha.

Vorbereitende Bauleitplanung:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt und befindet sich z.Zt. im Außenbereich. Der Bebauungsplan ist damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert. Die von der Planung betroffene Fläche wird künftig als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) und „Mischgebiet“ („MI“) dargestellt bzw. festgesetzt.

Der Planentwurf einschließlich textlichen Festsetzungen, Begründung inkl. Umweltbericht, landschaftspflegerischem Fachbeitrag, einer Artenschutzprüfung, avifaunistischen Bestandsaufnahme einem Schallgutachten sowie einer verkehrsplanerischen Begleituntersuchung liegt **verkürzt erneut** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

25.07.2016 bis einschließlich 08.08.2016

im Rathaus Eitorf, Markt 1, Amt für Bauen und Umwelt, Zimmer 204, während folgender Zeiten öffentlich aus:

montags bis mittwochs	8.00 Uhr bis 15.30 Uhr
donnerstags	8.00 Uhr bis 17.00 Uhr
freitags	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr

Während der Offenlegung kann jedermann Stellungnahmen schriftlich oder mündlich zur Niederschrift abgeben. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Nach Ablauf der Frist prüfen der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien und der Rat der Gemeinde Eitorf die vorgebrachten Stellungnahmen und teilen das Ergebnis mit.

Folgende umweltbezogene Informationen sind darüber hinaus verfügbar und liegen ebenfalls aus:

1. Umweltbezogene Informationen in Fachgutachten:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Büro Faulenbach, Neuwied
- Artenschutzprüfung
- Avifaunistische Bestandsaufnahme
- Geotechnischer Bericht zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes

2. Im Rahmen des Umweltberichts und des landschaftspflegerischen Fachbeitrags liegen darüber hinaus für die jeweiligen Schutzgüter folgende Arten von umweltrelevanten Informationen vor:

- Schutzgut Mensch
Verkehrslärm, Luftschadstoffe und Geruchsbeeinträchtigungen
- Schutzgut Klima
Freilandklima, Siedlungsklima, Lokalklima
- Schutzgut Boden
Geologischer Untergrund, Bewertung der Bodenfunktion, Schutzwürdigkeit von Böden
- Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser
Oberflächengewässer (Siefen), Grundwasser
- Schutzgut Flora und Fauna
Biotypen, artenschutzrechtliche Aspekte zu Vögeln
- Schutzgut Landschaftsbild
Einpassung der Planung in das Landschaftsschutzgebiet

Im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art Betrachtung (Vertiefte Prüfung der Verbotstatbestände, Stufe II) wurden alle zu prüfenden Arten einzeln bearbeitet:

- Großes Mausohr (*Myotis myotis*)
- Feldlerche (*Alauda arvensis*)
- Feldsperling (*Passer montanus*)
- Mäusebussard (*Buteo buteo*)
- Mehlschwalbe (*Delichon urbica*)
- Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*)
- Rotmilan (*Milvus milvus*)
- Sperber (*Accipiter nisus*)
- Turmfalke (*Falco tinnunculus*)
- Waldkauz (*Strix aluco*)

Resümee des landschaftspflegerischen Fachbeitrages, der Artenschutzprüfung sowie der Immissionsgutachten ist, dass wesentliche umweltrelevante Belange der beabsichtigten Planung nicht entgegenstehen.

Durch den geplanten Eingriff in Natur und Landschaft werden landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen zusätzlich zu den im Gebiet festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes erforderlich. Die externen Ausgleichsmaßnahmen sollen ausschließlich auf Flächen der Gemeinde Eitorf durchgeführt werden.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag auf Normenkontrolle nach § 47 VwGO unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgt gemäß § 18 der Hauptsatzung der Gemeinde Eitorf. Anlage dieser Bekanntmachung ist eine Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfes.

Eitorf, 13.07.2016
Gez. K.H. Sterzenbach
Erster Beigeordneter



Bebauungsplan "Blumenhof"

Änderungsbereich nach Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Ausfertigung für weitere Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a (2) BauGB
Stand 22.06.2016