

Eitorf, den 22.02.2012

Amt 60.1 - Bauverwaltung, Planung, Umwelt, Liegenschaften

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

Bürgermeister

i.V.

Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien 07.03.2012

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 33 "Blumenhof"; gleichzeitig 49. Änderung des FNP der Gemeinde Eitorf
Hier: Abwägung der Anregungen der TÖB im Verfahren gem. § 4 (1) BauGB

Beschlussvorschlag:

Die Beschlussvorschläge ergeben sich aus der Begründung.

Begründung:

1. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Schreiben vom 21.12.2011

„im o.g. Schreiben haben Sie mich gebeten, für den beschriebenen Bereich eine Luftbilddauswertung hinsichtlich der Belastung mit Kampfmitteln vorzunehmen.

Dieser Bereich ist identisch mit jener Fläche, die ich bereits ausgewertet habe. Ich verweise daher auf die alte Stellungnahme 22.5-3-5382016-79/09 vom 27.04.2009.

Zwischenzeitlich haben sich keine neuen Erkenntnisse zur Kampfmittelbelastung für den beantragten Bereich ergeben.“

Schreiben vom 27.04.2009

„Die Auswertung des o.g. Bereiches war möglich.

Die mir vorliegenden Informationen ergeben keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, mein KBD oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.“

Abwägung:

In den Textfestsetzungen ist unter „C Hinweise“ folgender Wortlaut enthalten:

„Der Fund von Kampfmitteln ist an die zuständige Ordnungsbehörde oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeistelle zu melden. Es wird empfohlen eine Sicherheitsdetektion bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. durchzuführen. Das Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW-Rheinland einschließlich der zu beachtenden Auflagen wie etwa die Betretungserlaubnis der betroffenen Grundstücke, eine Erklärung und Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen bzw. die schriftliche Bestätigung, sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist zu beachten.“

Es besteht kein weiterer planerischer bzw. abwägungsrelevanter Handlungsbedarf.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis auf das „Nicht-Vorhandensein“ von Kampfmitteln wird zur Kenntnis genommen. Da eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit nicht gewährt ist, ist unter „C Hinweise“ Punkt Nr. 8 in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan beschrieben, wie man sich bei Fund von Kampfmitteln zu verhalten hat.

2. Wasserverband Rhein-Sieg-Kreis, E-Mail vom 27.12.2011

„der Bbpl. Nr. 33 Blumenhof liegt im Einzugsgebiet des Erlenbaches. Aufgrund der nicht ausreichenden hydraulischen Leistungsfähigkeit des Gewässer sowie seiner baulichen Anlagen (Verrohrungen und Durchlässe) empfehle ich bei den weiteren Planungen jegliche negative Veränderung auf das Abflussregime im Einzugsgebiet des Gewässer zu vermeiden. Eine Benutzung des Gewässer zur Ableitung von Regenwasser oder Drainagewasser kann erst nach erfolgtem Ausbau erfolgen.“

Abwägung:

Für das Bebauungsplangebiet wurde durch das Ingenieurbüro Dr. Abel, Siegen, ein geotechnischer Bericht zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes erstellt. Es wurden auf das Gelände verteilt 6 Schürfgruben bis zu Tiefen zwischen 2,00 m und 2,50 m eingerichtet, die dort vorgefundenen Bodenverhältnisse erkundet und die Versickerungsfähigkeit geprüft. Zur Versickerungsfähigkeit variieren die Durchlässigkeitsbeiwerte, halten sich aber überwiegend im Rahmen der für eine Versickerung bestehenden Empfehlungen. Allerdings empfiehlt der Gutachter linienförmige und flächige Anlagen mit einem Notüberlauf an einen Vorfluter. Die konkrete Entwässerungsplanung wird in Abstimmung mit dem Wasserverband und den Gemeindewerken vorgenommen. Die Anregung des Wasserverbandes wird in der Form berücksichtigt, dass negative Veränderungen auf das Abflussregime im Einzugsgebiet des Erlenbaches möglichst vermieden werden.

Die Entwässerungsplanung soll vor der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgearbeitet werden und in die Bebauungsplanebene integriert werden.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird gemäß Abwägung stattgegeben. Es erfolgt eine intensive Abstimmung der weiteren Planung mit dem Wasserverband, so das gezielt eine Lösung erarbeitet werden kann.

3. Amprion GmbH, Dortmund, Schreiben vom 12.12.2011

„im Planbereich der o.a. Maßnahme verlaufen keine Hochspannungsleitungen unseres Unternehmens.

Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 220- und 380-kV-Netzes.

Ferner gehen wir davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.“

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss nimmt zur Kenntnis, dass keine Hochspannungsleitungen der Amprion GmbH von der Planung betroffen sind. Weitere Versorgungsunternehmen wurden ebenfalls an der Planung beteiligt.

4. RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Dortmund, Schreiben vom 12.12.2011

„im Planbereich der o.a. Maßnahme verlaufen keine 110-kV-RWE-Hochspannungsleitungen.

Planungen von 110 kV-Hochspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 110-kV-Netzes.

Die Amprion GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund, haben Sie separat beteiligt. Bezüglich der im Planbereich vorhandenen 220-/380-kV-Hochspannungsfreileitungen erhalten Sie von dort eine gesonderte Stellungnahme.“

Abwägung:

Für die Ebene des Bebauungsplanes ergibt sich aufgrund der vorgebrachten Anregungen kein weiterer planerischer bzw. abwägungsrelevanter Handlungsbedarf.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

5. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Köln, Schreiben vom 22.12.2011

„gegen die o.g. Planungen der Gemeinde Eitorf bestehen seitens der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis erhebliche Bedenken.

Durch die o.g. Planungen gehen der Landwirtschaft wertvolle Produktionsflächen auf Dauer verloren. Darüber hinaus werden die verbleibenden Flächen, durch ungünstige Anschnitte, unwirtschaftlich verkleinert. Auch werden zusätzliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen den Verbrauch landwirtschaftlicher Nutzflächen verstärken.

Die Ausweisung des Baugebietes in unmittelbarer Nähe zu landwirtschaftlichen Produktionsflächen und –stätten beschwört unweigerlich weitere Konflikte mit der zukünftigen Bevölkerung hervor, besonders im Bereich Geruchs- und Lärmemissionen.

Auch wird von unserer Seite, aufgrund der vorliegenden Entwicklungszahlen, die Notwendigkeit dieser Ausweisung zusätzlicher Baugebiete bezweifelt.

Im Interesse der verbleibenden Landwirtschaft sollte die o.g. Planung noch einmal überdacht werden.“

Abwägung:

Die im Plangebiet gelegenen landwirtschaftlichen Flächen stehen überwiegend im Eigentum der Gemeinde Eitorf. Der ehemalige Eigentümer dieser Flächen ist nun Pächter. Grundlage

des Kaufvertrages war, dass die Gemeinde die angekaufte Fläche zu Bauland entwickeln möchte. Aus diesem Grunde wurde im Kaufvertrag eine Wertsicherungsklausel vereinbart. Sie sichert dem ehem. Eigentümer zu, bei einer Entwicklung seiner landwirtschaftlichen Fläche zu Bauland den dadurch erzielten Mehrwert ausgeglichen zu bekommen. In dem nach dem Kaufvertrag geschlossenen Pachtvertrag wurde wegen der beabsichtigten Baulandentwicklung auf übliche Kündigungsfristen verzichtet. Ebenso wurde festgestellt, dass es sich bei diesem Pachtverhältnis nicht um einen Landpachtvertrag handeln sollte.

Da die Gemeinde Eitorf

- Eigentümerin der großen Grünfläche ist,
- die nach der Entwicklung des Gebietes übrig bleibende Fläche weiter im Eigentum behält und
- die Flächen bereits jetzt (Pachtvertrag mit jederzeitigem Widerruf) der Landwirtschaft praktisch entzogen sind,

werden für die Landwirtschaft auch keine unwirtschaftlichen Restflächen übrig bleiben.

Aufgrund familiärer Änderungen hat der ehemalige Eigentümer dieser Flächen selbst ein großes Interesse an der Umsetzung des Bebauungsplanes.

Im Vorfeld der Einleitung hat die Gemeinde das städtebauliche Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. Änderung des Flächennutzungsplanes geprüft. Dabei hat sich insbesondere ein Belang herauskristallisiert, der das städtebauliche Erfordernis nach Bereitstellung von Wohnbauflächen begründet:

Mit der beabsichtigten Ausweisung möchte die Gemeinde ihrer im BauGB verankerten Aufgabe gerecht werden, wonach sie in ausreichendem Maße Flächen bereitstellen soll, die für bauliche Zwecke genutzt werden können. Gemäß den Planungsleitlinien des BauGB haben die Gemeinden u.a. die Aufgabe, zur Förderung des Wohnungsbaus den Bauwilligen geeignete, im Eigentum der Gemeinde befindliche Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zu angemessenen Preisen zu überlassen. Darüber hinaus besteht die Verpflichtung für die Gemeinde, geeignete Grundstücke zu beschaffen, diese baureif zu machen und als Bauland den Bauwilligen zu überlassen. Ziel dieser Vorgehensweise ist es, einem weiten Kreis der Bevölkerung zur Eigentumsbildung zu verhelfen. Hierzu hat die Gemeinde in ihrem Gebiet unter Berücksichtigung einer städtebaulich geordneten Entwicklung geeignete Flächen in einem ausreichenden Umfang auszuweisen, so dass eine Bebauung vorrangig gefördert werden kann. Um dieser städtebaulichen Zielsetzung gerecht zu werden, hat die Gemeinde ca. 2,6 ha der im Plangebiet gelegenen Flächen erworben. Durch den gemeindlichen Erwerb ist die Markverfügbarkeit der „neuen“ Siedlungsflächen gegeben und das Entstehen von Baulücken über einen langen Zeitraum kann vermieden werden.

Die Notwendigkeit nach Ausweisung von Wohnbauflächen ergibt sich aus der Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Eitorf. So prognostiziert u.a. die Bertelsmann – Stiftung für die Gemeinde bis zum Jahr 2025 einen Bevölkerungszuwachs von ca. 5,1%. Lt. Aussagen der Bertelsmann-Stiftung weist die Gemeinde Eitorf den Charakter einer „stabilen Gemeinde im ländlichen Raum mit hohem Familienanteil“ auf und hat als wesentliche Merkmale eine wachsende Bevölkerung mit einem hohen Anteil an Kindern und Jugendlichen. Schließlich ist auf die Vorgaben der übergeordneten Ebene der Regionalplanung zu verweisen. So weist der Regionalplan des Regierungsbezirks Köln die zur Überplanung anstehenden Flächen als Allgemeine Siedlungsfläche aus. Somit wird bereits auf dieser Planungsebene der prognostizierten Entwicklung der Gemeinde Eitorf Rechnung getragen.

Die fehlerhafte Einschätzung der in der Stellungnahme vorgebrachten Anregung zum fehlenden Planungserfordernis ist u.a. durch eine Rechtsprechung des OVG Rheinland-Pfalz, 1 C 10503/07.OVG vom 11.10.2007 zu belegen. In diesem Urteil ist zum Erfordernis der Planung und dem Baulandbedarf u.a. folgendes ausgeführt:

„...Die Fehlerhaftigkeit des angegriffenen Plans folgt freilich nicht daraus, dass nach der Auffassung des Antragstellers die städtebauliche Erforderlichkeit für die Planung nicht gegeben ist. Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. In der Rechtsprechung und im Schrifttum ist anerkannt, dass die Entscheidung, ob und in welcher Form und in welchem Umfang eine Planung betrieben wird, grundsätzlich dem gerichtlich nicht überprüfbaren Planungsermessen der Gemeinde obliegt und das Tatbestandsmerkmal der Erforderlichkeit praktisch nur bei groben und einigermassen offensichtlichen Missgriffen ei-

ne Schranke der Planungsbefugnis darstellt. Was die städtebauliche Entwicklung und Ordnung i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB erfordert, ist nicht nach allgemeinen Grundsätzen aus räumlichen Vorgegebenheiten oder sonstigen abstrakten Vorgaben zu bestimmen. Vielmehr legt die Gemeinde Kraft ihrer Planungshoheit und planerischen Gestaltungsfreiheit selbst fest, welche städtebauliche Konzeption mit der Planung verfolgt wird; der Begriff der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung wird durch die politischen Willensentscheidungen der Gemeinde ausgefüllt. Insofern besitzt die Gemeinde im Bereich der städtebaulichen Erforderlichkeit ein weites planerisches Ermessen. Werden mit einer planerischen Festsetzung Ziele im Rahmen des der Planung zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeptes verfolgt, dann ist auch die Festsetzung erforderlich i.S. von § 1 Abs. 3 BauGB. Zur Planung befugt ist die Gemeinde schon dann, wenn sie hierfür hinreichend wichtige städtebauliche Allgemeinbelange ins Feld führen kann.“

Aufgrund der in der Begründung zu den Bauleitplänen sowie im Abwägungsvorgang dargelegten Gründe besteht nach Auffassung der Gemeinde Eitorf sehr wohl ein Erfordernis für die Bereitstellung von neuen Wohnbauflächen. Insbesondere kann durch die Eigentumsverhältnisse – wie erwähnt – gewährleistet werden, dass die Bauflächen dem Markt zur Verfügung stehen. Im Gegensatz hierzu ist auf die überwiegend im Privateigentum stehenden Baulücken zu verweisen, auf deren Verfügbarkeit die Gemeinde keinen Einfluss hat.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird – gemäß Abwägung – nicht stattgegeben.

6. Gemeindewerke Eitorf, Schreiben vom 15.12.2011

„die Gemeindewerke Eitorf haben für das Wirtschaftsjahr 2012 Planungsmittel für das Projekt Blumenhof vorgesehen.

Die Planung und spätere Ausführung wird in Abstimmung mit Ihrem Amt umgesetzt werden. Sonstige Maßnahmen im Bereich des Planungsgebietes sind derzeit nicht vorgesehen.“

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss stellt fest, dass z.Z. keine konkreten Anregungen seitens der Gemeindewerke vorgebracht werden und nimmt zur Kenntnis, dass der Plan in Abstimmung umgesetzt wird.

7. Rhenag, Siegburg, Schreiben vom 30.12.2011

„gegen die o.g. Bebauungsplanänderung bestehen unsererseits keine Bedenken.

Gerne sind wir bereit, uns bei der Gestaltung eines nachhaltigen Energiekonzeptes für diesen Bereich zu beteiligen.“

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss nimmt das Angebot der Rhenag, sich bei der Gestaltung eines Energiekonzeptes zu beteiligen, zur Kenntnis. Welches Energiekonzept umgesetzt wird und in welcher Form, ergibt sich aus der weiteren Vorgehensweise.

8. RSAG Siegburg, Schreiben vom 10.01.2012

„zu dem vorliegenden Bauleitplan ist uns leider keine detaillierte Stellungnahme möglich.

Von Seiten der RSAG werden gegen die Aufstellung einer Bauleitplanung in der oben angegebenen Lage grundsätzlich keine Bedenken erhoben, wenn folgende Hinweise Beachtung finden:

Die Erschließung mit Straßen, Wohnwegen, Wendekreisen und Wendehämmern ist so anzulegen, dass die Fahrbahnbreite eine reibungslose Müll- und Sperrgutabfuhr – **auch mit den heute üblicherweise eingesetzten Dreiachser-Großraumwagen** – gewährleistet.

Es ist darauf zu achten, dass Straßeneinmündungen mit Eckausrundung vorgesehen und ausgeführt sowie Stichstraßen mit Wendeanlagen (Wendekreis oder –hammer) geplant und

errichtet werden. Insbesondere Wendekreise bedürfen dabei einen Radius von 9m. Des Weiteren können drei Wendehämmertypen Ihrer Auswahl für Dreiachser-Müllgroßfahrzeuge benutzt werden (siehe Beiblatt).

Sollte den Vorschriften der Unfallverhütungsvorschriften (UVV) der Entsorgungsfahrzeuge nicht entsprochen werden, kann eine Abfallentsorgung an dem Grundstück nicht erfolgen. Somit müsste in den Planungen ein Stellplatz im Straßeneinmündungsbereich für die Abfallbehälter berücksichtigt werden.

Außerdem weist man darauf hin, dass gem. des 56. Nachtrages zu den Unfallverhütungsvorschriften (UVV) der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen Müllbeseitigung (VBG § 16) Abfall nur dann abgeholt werden darf, wenn die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Ausgenommen ist ein kurzes Zurückstoßen, wenn es für den Ladevorgang erforderlich ist (z.B. Absetzkippen). “

Abwägung:

Im Plangebiet ist lediglich am Ende der Planstraße C eine Wendeanlage geplant. Diese Anlage ermöglicht jedoch lediglich einem Pkw ein problemloses Wenden. Für das Bemessungsfahrzeug „3-achsiges Müllfahrzeug“ ist die Wendeanlage nicht ausreichend dimensioniert. Aus planerischer Sicht ist zu empfehlen, dass zwecks Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Abfallbeseitigung direkt an dem jeweiligen Baugrundstück eine der in der Anlage zum Schreiben aufgezeigten Wendeanlage verwendet wird.

Vorbehaltlich der abschließenden Prüfung im Rahmen der noch zu erstellenden Straßenplanung sollte dies wie oben beschrieben umgesetzt werden.

Die Festsetzung einer Fläche für die Abfallbeseitigung im Einmündungsbereich der Planstraßen A und C wird somit nicht notwendig.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung ist – wie in der Abwägung dargelegt – zu berücksichtigen.

9. Rheinischer Landwirtschafts- Verband e.V., Siegburg, Schreiben vom 10.01.2012

„im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange geben wir die folgende Stellungnahme ab:

Betroffen sind in besonderem Maße die landwirtschaftlichen Betriebe Clemens Dohrmann, Zum Heckerhof 8, 53783 Eitorf, Willi Wick, Schiefener Str. 12, 53783 Eitorf. Beide haben unter dem 27.04.2009 ihre betriebliche Situation schriftlich dargestellt.

Danach werden durch die Planung zusammenhängende Wirtschaftseinheiten zerschlagen. Die Landwirte haben – im Wesentlichen durch Flächentausch – aus Eigentums- und Zupachtflächen zusammenhängende Schläge gebildet, die sich wirtschaftlich sinnvoll mit modernen Maschinen und Geräten bearbeiten lassen. Durch den ungünstigen Zuschnitt der überplanten Fläche werden auch die verbleibenden Restflächen durch Anschneidungen erheblich entwertet. Hinzu kommen die nach dem Landschaftsschutzgesetz erforderlichen Kompensationsmaßnahmen, die ebenfalls erhebliche Flächen beanspruchen werden.

Weiterhin wird durch die neue Wohnbebauung der Nutzungskonflikt zwischen Wohnnutzung und Landwirtschaft in unverträglich Weise vergrößert. Die an das Plangebiet angrenzenden Nutzflächen werden mit Gülle, bzw. Jauche und Festmist gedüngt. Es ist vorprogrammiert, dass die Anwohner in dem neuen Baugebiet sich insbesondere durch die unvermeidliche Geruchsbelästigung gestört fühlen und entsprechend reagieren werden.

Die Ausweisung weiterer Flächen für die Wohnbebauung ist nicht erforderlich. Durch Schließung von Baulücken könnte der Bedarf in ausreichendem Maße gedeckt werden.

Aus den vorgenannten Gründen sprechen wir uns gegen die ausgelegte Planung aus.

Abwägung:

I. Landwirtschaft „allgemein“

Wie den Ausführungen in (der nachfolgenden) Ziffer II. zu entnehmen sein wird, stehen die im Plangebiet gelegenen Flächen im Eigentum der Gemeinde Eitorf. Unter Berücksichtigung der

im Abwägungsvorgang in Ziffer II dargelegten Gründe ist es berechtigtes städtebauliches Ziel der Gemeinde, dass im Rahmen ihrer Planungshoheit an dieser Stelle eine Siedlungsentwicklung herbeigeführt wird.

Im Abwägungsvorgang hat die Gemeinde unter Darlegung der wesentlichen städtebaulichen Gründe dem Belang nach Bereitstellung von Siedlungsflächen ein höheres Gewicht als dem Belang der Landwirtschaft in diesem Teilgebiet beigemessen.

Zudem kann aufgrund der Eigentumsverhältnisse kein Anspruch der Landwirtschaft nach Beibehaltung der ursprünglichen Nutzung abgeleitet werden. Zumal, wie nachfolgend dargelegt, der seinerzeitige Flächenerwerb in Abstimmung bzw. Zustimmung mit dem landwirtschaftlichen Betrieb durchgeführt wurde.

Die im Plangebiet gelegenen Flächen stehen überwiegend im Eigentum der Gemeinde Eitorf. Dabei muss vorausgeschickt werden, dass Herr Wick der Voreigentümer dieser Fläche war. Nach dem Tod von Herrn Wick betreibt die Familie keine Landwirtschaft mehr. Grundlage des Kaufvertrags war, dass die Gemeinde die angekaufte Fläche zu Bauland entwickeln möchte. Aus diesem Grunde wurde im Kaufvertrag eine Wertsicherungsklausel vereinbart. Sie sichert der Erbin Frau Wick zu, bei einer Entwicklung der ehemaligen landwirtschaftlichen Fläche zu Bauland den dadurch erzielten Mehrwert ausgeglichen zu bekommen. In dem nach dem Kaufvertrag geschlossenen Pachtvertrag wurde wegen der beabsichtigten Baulandentwicklung auf übliche Kündigungsfristen verzichtet. Ebenso wurde festgestellt, dass es sich bei diesem Pachtverhältnis nicht um einen Landpachtvertrag handeln sollte. Aus dargestellten Gründen können somit die angepachteten Flächen nicht für die Existenzsicherung des Betriebs herangezogen werden. Die beschriebene vertragliche Situation bewirkt, dass der betroffene Landwirt nicht langfristig mit diesen Flächen für die Sicherung seiner betrieblichen Existenz rechnen konnte.

Da die Gemeinde Eitorf Eigentümerin der überwiegenden Flächen ist und die Flächen bereits jetzt (Pachtvertrag mit jederzeitigem Widerruf) der Landwirtschaft praktisch entzogen sind, werden für die Landwirtschaft auch keine unwirtschaftlichen Restflächen übrig bleiben.

II. Nutzungskonflikt Wohnnutzung und Landwirtschaft – Landwirtschaftliche Immissionen

Im Umweltbericht ist in Kapitel 2.1 „Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale“, Unterkapitel 2.1.1 „Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)“ ausgeführt, dass für das Plangebiet Geruchsbeeinträchtigungen durch die in unmittelbarer Nähe liegende landwirtschaftliche Nutzung (Tierhaltung) entstehen können. Wie vor längerer Zeit bereits durch einen Landwirt mitgeteilt wurde, betreibt er in den Wirtschaftsgebäuden am Standort „Josefshöhe 9“ Viehhaltung. Es werden dort auch die benötigten Betriebsmittel wie Silage, Jauche, Festmist und Gülle gelagert.

In der Begründung zum Bebauungsplan war ausgeführt, dass im Verfahren nach § 4 (1) BauGB unter Mitwirkung der zuständigen Fachbehörden abschließend geklärt werden sollte, ob eine gutachterliche Stellungnahme notwendig wird. Insbesondere wurden Angaben über Art und Umfang der Viehhaltung durch die Fachbehörden erwartet.

Dieser Aufforderung haben die für den Belang „Landwirtschaft“ zuständigen Behörden jedoch nicht entsprochen, so dass zum jetzigen Stand der Planung keine abschließende Wertung möglicher Beeinträchtigungen durch die Landwirtschaft und heranrückender Wohnbebauung möglich sind.

Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen

Die künftigen Bewohner des Plangebietes haben zu berücksichtigen, dass die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen wie Geruch, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen, Staub u.ä. aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen sind. Die künftigen Baugrundstücke sind aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet. Hieraus kann ein verminderter Schutzanspruch, der sich auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt, abgeleitet werden.

Für die Landwirtschaft ergibt sich die Verpflichtung einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft entsprechend den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis.

Siedlungsentwicklung

Im Vorfeld der Einleitung hat die Gemeinde das städtebauliche Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplans bzw. Änderung des Flächennutzungsplans geprüft. Dabei hat sich insbesondere ein Belang herauskristallisiert, der das städtebauliche Erfordernis nach Bereitstellung von Wohnbauflächen begründet.

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. Gemäß den Planungsleitlinien des Baugesetzbuches haben die Gemeinden u.a. die Aufgabe, zur Förderung des Wohnungsbaues den Bauwilligen geeignete, der Gemeinde gehörende Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zu angemessenen Preisen zu überlassen.

Darüber hinaus besteht die Verpflichtung für die Gemeinde, geeignete Grundstücke zu beschaffen, diese baureif zu machen und als Bauland den Bauwilligen zu überlassen. Ziel dieser Vorgehensweise ist es, einem weiten Kreis der Bevölkerung zur Eigentumbildung zu verhelfen. Hierzu hat die Gemeinde in ihrem Gebiet unter Berücksichtigung einer städtebaulich geordneten Entwicklung geeignete Flächen in einem ausreichenden Umfang auszuweisen, so dass eine Bebauung vorrangig gefördert werden kann. Um dieser städtebaulichen Zielsetzung gerecht zu werden, hat die Gemeinde etwa 2,6 ha der im Plangebiet gelegenen Flächen erworben. Durch den gemeindlichen Erwerb ist die Marktverfügbarkeit der „neuen“ Siedlungsflächen gegeben und das Entstehen von Baulücken über einen langen Zeitraum kann vermieden werden.

Die Notwendigkeit nach Ausweisung von Wohnbauflächen ergibt sich aus der Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Eitorf. So prognostiziert u.a. die Bertelsmann-Stiftung für die Gemeinde bis zum Jahr 2025 einen Bevölkerungszuwachs um ca. 5,1 %. (siehe hierzu www.wegweiser-kommune.de). Lt. Aussagen der Bertelsmann-Stiftung weist die Gemeinde Eitorf den Charakter einer „stabilen Gemeinde im ländlichen Raum mit hohem Familienanteil“ auf und hat als wesentliche Merkmale eine wachsende Bevölkerung mit einem hohen Anteil an Kindern und Jugendlichen.

Schließlich ist auf die Vorgaben der übergeordneten Ebene der Regionalplanung zu verweisen. Der Regionalplan des Regierungsbezirks Köln weist die zur Überplanung anstehenden Flächen als Allgemeine Siedlungsfläche aus. Somit wird bereits auf dieser Planungsebene der prognostizierten Entwicklung der Gemeinde Eitorf Rechnung getragen.

Die fehlerhafte Einschätzung der in der Stellungnahme vorgebrachten Anregung zum fehlenden Planungserfordernis ist u.a. durch eine Rechtsprechung des OVG Rheinland-Pfalz, 1 C 10503/07.OVG vom 11.10.2007 zu belegen. In diesem Urteil ist zum Erfordernis der Planung und dem Baulandbedarf u.a. folgendes ausgeführt:

„[...] Die Fehlerhaftigkeit des angegriffenen Plans folgt freilich nicht daraus, dass nach der Auffassung des Antragstellers die städtebauliche Erforderlichkeit für die Planung nicht gegeben ist. Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. In der Rechtsprechung und im Schrifttum ist anerkannt, dass die Entscheidung, ob und in welcher Form und in welchem Umfang eine Planung betrieben wird, grundsätzlich dem gerichtlich nicht überprüfbaren Planungsermessen der Gemeinde obliegt und das Tatbestandsmerkmal der Erforderlichkeit praktisch nur bei groben und einigermaßen offensichtlichen Missgriffen eine Schranke der Planungsbefugnis darstellt. Was die städtebaulichen Entwicklung und Ordnung i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB erfordert, ist nicht nach allgemeinen Grundsätzen aus räumlichen Vorgegebenheiten oder sonstigen abstrakten Vorgaben zu bestimmen. Vielmehr legt die Gemeinde Kraft ihrer Planungshoheit und planerischen Gestaltungsfreiheit selbst fest, welche städtebauliche Konzeption mit der Planung verfolgt wird; der Begriff der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung wird durch die politischen Willensentscheidungen der Gemeinde ausgefüllt (vgl. BVerwG, Urteil vom 25. November 1999, NVwZ 2000, 813, 814). Insoweit besitzt die Gemeinde im Bereich der städtebaulichen Erforderlichkeit ein weites planerisches Ermessen. Werden mit einer planerischen Festsetzung Ziele im Rahmen des der Planung zugrunde liegenden städtebaulichen Konzepts verfolgt, dann ist auch die Festsetzung erforderlich i.S. von § 1 Abs. 3 BauGB. Zur Planung befugt ist die Ge-

meinde schon dann, wenn sie hierfür hinreichend wichtige städtebauliche Allgemeinbelange ins Feld führen kann (vgl. Urteil des Senats vom 29. August 2007 – 1 A 10076/07.OVG – m.w.N.).

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass seitens der für die Beurteilung der Ausweisung zusätzlicher Baugebiete zuständigen Landesplanungsbehörde keine Anregungen vorgebracht wurden. Insofern kann der o.a. Bedarf auch aus landesplanerischer Sicht als notwendig und maßvoll für die weiterer Siedlungsentwicklung von Eitorf eingestuft werden.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird in der Bebauungsplanebene – wie in der Abwägung dargelegt – nicht berücksichtigt.

10. Wehrbereichsverwaltung West, Düsseldorf, Schreiben vom 19.01.2012

„hiermit bestätige ich den Eingang Ihres o.a. Schreibens am 19.12.2011. Durch die Planungen können militärische Belange berührt werden. Ich habe deshalb die hierfür zuständigen Dienststellen um Stellungnahme gebeten. Sobald mir diese vorliegen, werde ich Ihnen meine koordinierte Stellungnahme umgehend zuleiten.

Vorbehaltlich meiner Stellungnahme wende ich zum jetzigen Zeitpunkt Bedenken gegen die Planungen ein.

a. Wehrbereichsverwaltung West, Düsseldorf, E-Mail vom 19.01.2012

„unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 12.12.2011 teile ich Ihnen mit, dass von mir wahrzunehmende Belange durch o.a. Planung nicht berührt werden.

Hinweis: Ein zusätzlicher Versand dieser Stellungnahme auf dem Postweg erfolgt nicht.“

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien stellt fest, dass nunmehr keine Anregungen mehr vorliegen.

11. Rhein-Sieg-Kreis, Planungsamt, Schreiben vom 19.01.2012

„zu vor bezeichneten Planungen wird wie folgt Stellung genommen:

Kreisstraßenbau

- Dem Bebauungsplan kann erst zugestimmt werden, wenn der Anschluss an die K27 und die Gestaltung des Knotenpunktes mit der Abteilung Kreisstraßenbau des Rhein-Sieg-Kreises abgestimmt ist. Sofern eine Standardeinmündung hergestellt werden soll, ist im Vorfeld ein Leistungsfähigkeitsnachweis der Einmündung zu erarbeiten.
- Es wird darauf hingewiesen, dass der Anschluss an die Kreisstraße gem. StrWG NRW – unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplanes – der Zustimmung des Rhein-Sieg-Kreises bedarf. Im Zuge dessen ist eine Verwaltungsvereinbarung abzuschließen, die unter anderem eine Baukostenübernahme des Verursachers für den neuen Knotenpunkt regelt. Darüber hinaus muss sich die Gemeinde dauerhaft dazu verpflichten eine mögliche Abwassergebühr für die neu entstandenen Flächen zu übernehmen.

Natur- und Landschaftsschutz

- Auf die Festsetzung eines naturnahen Spielraumes sollte verzichtet werden, um eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes zu vermeiden. Es wird vorgeschlagen, eine entsprechende Fläche in den Innenbereich des vorgesehenen Bebauungsgebietes zu legen.
- Die Festsetzung der Versickerungsanlage sollte im Bebauungsplan mit einem ausreichenden Abstand zum Bach und möglichst nahe der Siedlung zugeordnet erfolgen. Hierdurch kann ebenfalls eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes vermieden werden.

- Das Baugebiet sollte mit einer ausreichend breiten (mind. 5 m) Gehölzpflanzung umrandet werden, um eine Abgrenzung zur freien Landschaft zu erhalten. Die Bepflanzung ist mit im Naturraum standortheimischen Gehölzen vorzunehmen. Die unter Teil A, Ziffer 9 der Textfestsetzungen aufgeführte Pflanzliste beinhaltet zahlreiche im Naturraum nicht standortheimische Arten. Die Liste ist entsprechend zu ändern. Es wird angeregt, die Durchführung der Pflanzmaßnahmen durch die Gemeinde umsetzen zu lassen, um eine geeignete Pflanzung zu erreichen. Die hierfür anfallenden Kosten könnten auf die Anlieger umgelegt werden.
- Um einen Korridor im Biotopverbund West-Ost-Richtung zu erhalten, sollte die maximale Ausdehnung in südlicher Richtung vor dem Flurstück 270 enden.
- In Teil B- Umweltbericht sind die Kapitel 2.1 die betroffenen Gehölze nicht aufgeführt. Diese sind noch zu ergänzen.
- In der noch vorzunehmenden artenschutzrechtlichen Prüfung ist auch eine Kartierung im Bereich der Gehölze auf Vogelbruten durchzuführen (Horste sind in zwei Bäumen, evtl. auch in Nadelbäumen vorhanden).

Nach Vorlage des angekündigten landschaftspflegerischen Begleitplanes wird das Amt für Natur- und Landschaftsschutz des Rhein-Sieg-Kreises zum erwarteten Eingriff in Natur- und Landschaft Stellung nehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich ein Teilbereich des vorgesehenen Gebietes im Landschaftsschutzgebiet befindet, das mit der ordnungsbehördlichen Verordnung über „Landschaftsschutzgebiete in den Gemeinden Windeck, Eitorf, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppichterath, Much sowie den Städten Hennef und Siegburg“ ausgewiesen wurde.

Bauordnung

- Ziffer 2 (3) –Höhe der baulichen Anlagen- der Textfestsetzungen

Die Formulierung im letzten Absatz deutet darauf hin, dass das Gelände zum Teil problematisch zu bebauen ist, da durch Anschüttungen, Einfriedigungen, usw. Wandteile „verdeckt“ werden sollen um eine städtebaulich verträgliche Lösung zu erreichen.

Will man trotzdem daran festhalten, reicht es aus, den sichtbaren Wandteil auf 7,00 m Höhe festzuschreiben und die Ausführung dem Bauherrn zu überlassen.

Hinzu kommt, dass die Formulierungen zur Ausgestaltung der talseitigen Geländemodulation z.T. nicht stimmig sind.

Die Aussage „...ist durch Anschüttungen... der natürlichen Geländeoberfläche anzupassen“ ist widersprüchlich, da die natürliche Geländeoberfläche gerade verändert werden soll.

Es wird darauf hingewiesen, dass Anschüttungen nach § 6 BauO NRW nur bis 1m Höhe an der Grenze zulässig sind.

- Ziffer 3 (1) –Bauweise,...-der Textfestsetzungen

Die Bauweise i.S.d. § 22 BauNVO ist die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück im Hinblick auf die seitlichen Grundstücksgrenzen. Daher handelt es sich nicht wie vorgesehen, um die abweichende Bauweise, sondern es bleibt weiterhin die offene Bauweise. Darüber hinaus sind die Begriffe Einzelhaus -/Doppelhaus im Planungsrecht eindeutig zugeordnet (entspricht im übrigen aber der B-Plan-Definition im Bezug zu den Grundstücksgrenzen). Die planerische Absicht hinter der Festsetzung ist erkennbar, die Formulierung jedoch falsch.

Da nur die Länge der Baukörper beschränkt werden soll, ist lediglich Folgendes festzuschreiben:

1. Zulässig sind Einzel-/ Doppelhäuser.

2. Die Länge von Einzel-/ Doppelhäusern darf max. 15 m betragen.

Der Hinweis auf die landesrechtlichen Abstandsflächen ist entbehrlich.

- Ziffer 5 –Höchstzulässige Zahl von Wohnungen...-der Textfestsetzungen

Die Festlegung der Wohnungsanzahl beim Einzelhaus ist missverständlich.

Nach den vorgesehenen Festsetzungen sind in einem Einzelhaus, das z.B. aus zwei Gebäuden besteht, insgesamt vier Wohneinheiten zulässig.

Es wird empfohlen, die Textfestsetzungen auf ihre Eindeutigkeit hin zu überprüfen.

Wasserwirtschaft:

Wie bereits im Verfahren gem. § 4 (1) BauGB darauf hingewiesen, ist das anfallende Niederschlagswasser auf erstmals zu überbaubaren Grundstücken gem. § 51 a Landeswassergesetz zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohl der Allgemeinheit möglich ist. Der Nachweis der Gemeinwohlverträglichkeit ist von der Gemeinde zu führen und im Bauleitplanungsverfahren vorzulegen bzw. vor Beschluss der Bauleitplanung durch den Rat mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für technischen Umweltschutz, abzustimmen.

Für die Versickerungsanlagen bzw. die Einleitungen in Oberflächengewässer sind wasserrechtliche Erlaubnisse beim Amt für Technischen Umweltschutz des Rhein-Sieg-Kreises zu beantragen.

Private Versickerungsanlagen sind unter bestimmten Voraussetzungen erlaubnisfrei.

Einsatz erneuerbarer Energien

Es wird angeregt, bei der Aufstellung des Bebauungsplanes auch die Energieeffizienz möglicher Baumaßnahmen zu berücksichtigen und den Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet zu prüfen.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“

Abwägung:

Kreisstraßenbau:

Für das Bebauungsplangebiet ist aus planerischer Sicht die frühzeitige Erstellung einer Straßen(vor)planung zu empfehlen. Auf diese Weise kann eine Optimierung der Planung erzielt werden und die von der Abteilung Kreisstraßenbau geforderte Abstimmung erfolgen. Die Straßenvorplanung soll vor der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB ausgearbeitet und in die Bebauungsplanebene integriert werden.

Wegen der topographischen Gegebenheiten im Plangebiet ist davon auszugehen, dass für die Herstellung der Straßenkörper Anschüttungen, Abgrabungen und/ oder Stützmauern auf den privaten Baugrundstücken notwendig werden. Diese sind bereits auf der Ebene des Bebauungsplans nachzuweisen, da somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bodenrelevante Nutzung der betroffenen Flächenteile zum Ausdruck gebracht werden.

Die Ausführungen, wonach der geplante Anschluss an die K 27 gemäß StrWG NRW der Zustimmung des Kreises bedarf, werden ebenso wie die Ausführungen zum Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung zur Baukostenübernahme durch den Verursacher und Verpflichtung zur Übernahme einer möglichen Abwassergebühr zur Kenntnis genommen. Für die Ebene des Bebauungsplans entfalten diese Anregungen jedoch keinen planerischen bzw. abwägungsrelevanten Handlungsbedarf.

Somit kann v.g. Anregung – wie in der der Abwägung dargelegt – berücksichtigt werden.

Natur- und Landschaftsschutz

Naturnaher Spielraum

Auf die Einrichtung eines zusätzlichen naturnahen Spielraumes wird verzichtet. Es wird lediglich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Spielplatzfläche angelegt.

Somit kann der Anregung entsprochen werden.

Versickerungsanlage:

Zwecks Klärung der künftigen Abwasserbeseitigung wird aus planerischer Sicht die Erstellung einer Entwässerungs(vor)planung empfohlen. Hier kann unter Berücksichtigung des Geotechnischen Berichts zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, Ingenieurbüro Dr. Abel, Steuberweg 21, 57072 Siegen, vom 24.11.2009, insbesondere die Frage der künftigen Niederschlagswasserbewirtschaftung abschließend geklärt werden. Diese Planung soll vor der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB vorliegen, um evtl. in der Bebauungsplanebene die planungsrechtliche Sicherung von fachplanerischen Belangen vornehmen zu können (z.B. Festsetzung von Flächen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung).

Im Rahmen der Ausarbeitung der Entwässerungsvorplanung sind die vorgebrachten naturschutzrechtlichen Belange mit den wasserwirtschaftlichen Belangen abzuwägen und entsprechend zu berücksichtigen.

Randliche Eingrünung:

Die bisherige Fassung des Bebauungsplans sieht entlang des Gebietsrandes einen mindestens 3 m breiten Gehölzstreifen vor. Entsprechend der von der Naturschutzbehörde vorgebrachten Anregung sollte dieser auf 5 m verbreitert werden.

Die Pflanzliste, die letztendlich nur empfehlenden Charakter hat und keine verbindlichen Vorgaben macht, wird entsprechend der Anregung der Naturschutzbehörde überarbeitet.

Der anzulegende Pflanzstreifen wird in jedem Fall Bestandteil der privaten Baugrundstücke und somit grundsätzlich in den „Zuständigkeitsbereich“ der künftigen Bauherren übergehen.

Die vorgebrachte Anregung, wonach die Gemeinde diesen Pflanzstreifen auf Kosten der künftigen Anlieger herstellen soll, ist vorliegend umsetzbar. Die Flächen stehen im Eigentum der Gemeinde, so dass die „Zugriffsmöglichkeit“ seitens der Gemeinde gegeben ist. Allerdings ist hierbei zu berücksichtigen, dass die Gemeinde in Vorausleistung treten müsste, und die Rückerstattung der finanziellen Aufwendungen erst im Rahmen der Kaufverträge möglich wäre.

Alternativ käme die Abwicklung über die Kostenerstattungsregelungen der §§ 135 a bis c BauGB in Betracht („Maßnahmen für den Naturschutz“).

Hierüber könnten dann die Ausgleichsmaßnahmen für das Gebiet abgerechnet werden.

Schließlich besteht die Möglichkeit, die Umsetzung der Maßnahme in Form eines Pflanzgebotes auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens dem jeweiligen Eigentümer aufzuerlegen.

Gebietsabgrenzung

Im Hinblick auf eine wirtschaftliche Erschließung ist die tlw. Einbeziehung der Parzelle Nr. 270 aus städtebaulicher Sicht geboten. Auch bei den im Vorfeld der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ausgearbeiteten Alternativen war diese Parzelle (tlw.) Bestandteil.

Die Anregung nach Reduzierung des Geltungsbereichs sollte daher nicht Folge geleistet werden.

Artenschutz:

Die Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) führte zu einer wesentlichen Aufwertung des Artenschutzes. Im BNatSchG wird der Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten geregelt. Für die Fachplanungen ist der § 44 von Bedeutung, der die zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes enthält und im Absatz 1 für die besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten Verbote für unterschiedliche Beeinträchtigungen nennt.

Unabhängig von der Lage der Plangebiete innerhalb oder außerhalb von Schutzgebieten oder schützenswerten Biotopen sind Aussagen zum Artenschutz zu treffen. Dazu werden zunächst im Rahmen einer Potenzialabschätzung Aussagen zum Vorkommen und zur möglichen Beeinträchtigung besonders und streng geschützter Arten mit Bezug auf das geplante Vorkommen abgeleitet. Das Ergebnis der Analyse verweist auf die Notwendigkeit bzw. Nicht-Notwendigkeit zur Durchführung einer speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung (sAP) gemäß BNatSchG hin.

Bei der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse wird, anders als bei der sAP, ein verkürztes Verfahren ohne Kartierung über einen Zeitraum einer vollständigen Vegetationsperiode durchgeführt, sondern durch eine bis drei Begehungen im Zeitraum März bis Mai ermittelt, ob bestimmte Habitatstrukturen, die für das Vorkommen der Arten essenziell sind, im Gebiet vorkommen. Je nach Ergebnis dieser Voruntersuchung wird dann in Abstimmung mit der Fachbehörde zu klären sein, ob eine sAP notwendig ist.

Zwecks Gewährleistung einer sach- und fachgerechten Abwägung wird aus planerischer Sicht zunächst die zeitnahe Erstellung einer Potenzialabschätzung empfohlen, um den von der Naturschutzbehörde angegebenen Kartierungszeitraum einhalten zu können.

Die Anregung wird berücksichtigt. Eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse wird beauftragt.

Landschaftsschutzgebiet:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan in seiner bisher vorliegenden Form trifft bereits Festsetzungen, die zu einer verträglichen Einbindung des betroffenen Bereichs in das Landschaftsschutzgebiet führen, wie etwa die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen, die Regelungen zur inneren und randlichen Begrünung sowie (vereinzelte) gestalterische Vorgaben.

Bauordnung:

Höhe baulicher Anlagen:

Die Anregung zur Textfestsetzung Ziffer 2 (3) wird berücksichtigt. Die genannte Festsetzung zur Steuerung der Höhenentwicklung der zu Talseite gelegenen Gebäudeteile lautet nun wie folgt:

„Der von der Talseite sichtbare Wandteil darf 7 m – gemessen ab Untergeschossrohfußboden bis zur Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut – nicht überschreiten.“

Die Anregung zu § 6 BauO NRW wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der Baugenehmigung zu berücksichtigen. Für den Bebauungsplan besteht kein planerischer Handlungsbedarf.

Die Anregung wird – wie in der Abwägung dargelegt – berücksichtigt.

Bauweise

Gemäß § 22 (2) BauNVO sind in der offenen Bauweise grundsätzlich Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen bis zu einer Länge von 50 m zulässig. Eine Reduzierung der Gebäudelänge auf der Rechtsgrundlage des § 22 (2) BauNVO ist – im Gegensatz zur Regelung über zulässige Hausformen nicht zulässig. Sofern als städtebauliches Ziel der planenden Kommune eine Unterschreitung der höchstzulässigen Gebäudelänge von 50 m angestrebt wird, ist eine abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO festzusetzen.

In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen von Prof. Dr.-Ing. Volker Schwier im „Handbuch der Bebauungsplanfestsetzungen“, C.H. Beck-Verlag München 2002 in Kapitel 38.31 „Merkmale abweichender und offener Bauweise“ verwiesen. Hier ist ausgeführt, dass „jede Bauweise, die eine größere oder kleinere maximale Länge der Baukörper festsetzt, nach der Definition von § 22 (2) BauNVO keine offene Bauweise, sondern eine abweichende Bauweise im Sinne von § 22 (4) BauNVO ist.“

Die bisherige Regelung wird daher unverändert beibehalten.

Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden:

Entsprechend der Anregung wird die Regelung zur höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden geändert. Statt der Formulierung in Textfestsetzung A 5 „Einzelhaus: höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude“ lautet die Regelung nun wie folgt: „Einzelhaus: höchstens 2 Wohnungen“.

Wasserwirtschaft:

Bereits im Abwägungsvorgang in Punkt II.2 wurde zwecks Klärung der künftigen Abwasserbeseitigung aus planerischer Sicht die Erstellung einer Entwässerungs(vor)planung empfohlen. Hier kann unter Berücksichtigung des Geotechnischen Berichts zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, Ingenieurbüro Dr. Abel, Steuberweg 21, 57072 Siegen, vom 24.11.2009, insbesondere die Frage der künftigen Niederschlagswasserbewirtschaftung abschließend geklärt werden. Diese Planung soll vor der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB vorliegen, um evtl. in der Bebauungsplanebene die planungsrechtliche Sicherung von fachplanerischen Belangen vornehmen zu können (z.B. Festsetzung von Flächen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung).

Im Rahmen der Ausarbeitung der Entwässerungsvorplanung sind die vorgebrachten naturschutzrechtlichen Belange mit den wasserwirtschaftlichen Belangen abzuwägen und entsprechend zu berücksichtigen.

Die Anregung wird – wie in der Abwägung dargelegt – berücksichtigt.

Einsatz erneuerbarer Energien

Der vorliegende Bebauungsplan schließt den Einsatz erneuerbarer Energien aus planungsrechtlicher Sicht grundsätzlich nicht aus. Der Einsatz von erneuerbaren Energien obliegt somit den einzelnen Bauherren bei der Umsetzung ihrer Vorhaben

Tiefergehende Regelungen auf der Ebene des Bebauungsplans sind bisher nicht angedacht gewesen.

Aus planerischer Sicht sollten solche Regelungen auch nur auf der Grundlage eines informellen Klimaschutz- und Energiekonzeptes getroffen werden. Dabei wäre u.a. zu prüfen, ob die festgesetzten baulichen oder technischen Maßnahmen zu zumutbaren Kosten und Bedingungen (z.B. Unterhaltung, Zuständigkeiten u.ä.) zu „haben“ sind. Dies kann insbesondere für die anstehende Vermarktung der im Eigentum der Gemeinde stehenden Grundstücke von Bedeutung sein.

Eine „zwingende“ Regelung in der Bebauungsplanebene ist im vorliegenden Fall nicht zwingend erforderlich.

Da die Gemeinde im überwiegenden Eigentum der im Plangebiet gelegenen Grundstücke ist, können Maßnahmen zum Einsatz von erneuerbaren Energien zu einem späteren Zeitpunkt im Kaufvertrag getroffen werden.

Daher soll auf (verpflichtende) Regelungen zum Einsatz erneuerbaren Energien im vorliegenden Bebauungsplan verzichtet werden.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und erneuerbare Energien beschließt den Anregungen des RSK gemäß obiger Abwägung teilweise zu entsprechen.