Gemeinde Eitorf
DER BÜRGERMEISTER

ANLAGE _____

zu TO.-Pkt. _____

interne Nummer **XIII/0681/V**

Eitorf, den 22.02.2012

Amt 60.1 - Bauverwaltung, Planung, Umwelt, Liegenschaften

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

_____ i.V. _____
Bürgermeister Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien	07.03.2012
Rat der Gemeinde Eitorf	26.03.2012

Tagesordnungspunkt:

3. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Heckerhof"
Hier: Abwägung der Anregungen der TÖB aus der Offenlage

Beschlussvorschlag:

Der APUE empfiehlt dem Rat der Gemeinde Eitorf die sich aus der Begründung ergebenden Beschlussvorschläge zu fassen.

Begründung:

1. **Amprion GmbH, Dortmund, Schreiben vom 06.01.2012**

   „im Planbereich der o.a. Maßnahme verlaufen keine Hochspannungsleitungen unseres Unternehmens.
   Planungen von Hochspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.
   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.“

   Abwägung:
   Das Schreiben der Amprion GmbH wird zur Kenntnis genommen. Die übrigen zuständigen Unternehmen wurden bereits beteiligt.

   Beschlussvorschlag:
   Der APUE nimmt das Schreiben zur Kenntnis und stellt fest, dass der Anregung, weitere zuständige Versorgungsunternehmen zu beteiligen, bereits entsprochen wurde.

2. **Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Schreiben vom 09.01.2012**
„Die Auswertung des o.g Bereiches war möglich. Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Ich empfehle eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD gebeten. 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.
Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen. Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite www.brd.nrw.de/ ordnung gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html.“

Abwägung:

In der Begründung wird unter „ Hinweise“ folgender Wortlaut aufgenommen:
„Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Es wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche empfohlen.
Weiterhin 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 diffusen Kampfmittelverdacht wird zur Kenntnis genommen. Der Abwägungstext wird unter „Hinweise“ in den Bebauungsplan aufgenommen.

3. **RSAG Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH, Siegburg, Schreiben vom 12.01.2012**
„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 eines Radius von 9 m.
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 weisen wird 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. Absetzkippern). Der Nachtrag zur UVV „Müllabfuhr“ ist am 01.10.1979 in Kraft getreten.“

Abwägung:
An den vorhandenen Zufahrten finden keine Änderungen statt. Das Golfplatzgelände mit Hotelbetrieb und Gastronomie wird -wie bisher- von Fahrzeugen der RSAG angefahren. Die Planung eines zusätzlichen Wendehammers ist nicht erforderlich, da es sich um keine Neuerschließung handelt.

Beschlussvorschlag:
Der APUE stellt fest, dass es sich um allgemeine Hinweise der RSAG handelt. Der Neuanlage eines Wendehammers wird nicht stattgegeben.

4. LEG Management GmbH, Düsseldorf, Schreiben vom 13.01.2012

„wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 27.12.2011 und zeigen zunächst an, dass unser Haus aufgrund Geschäftsbesorgungsvertrages seit dem 1.1.2004 berechtigt ist, die Interessen der LEG NRW GmbH, Düsseldorf zu vertreten.

Wir bitten höflich um Mitteilung, warum die LEG NRW GmbH das von Ihnen zugeleitete Schreiben erhält. Nach diesseitigen Recherchen hat das vorgenannte Unternehmen keinen Bestand in der Gemeinde Eitorf."

Abwägung:
Die LEG gilt als Träger öffentlicher Belange und wird grundsätzlich an allen Bauleitplanverfahren beteiligt, ohne Prüfung, ob diese Eigentum in der Gemeinde haben. Teilt uns die LEG schriftlich mit, dass sie kein Interesse an einer weiteren Beteiligung hat (da sie kein Eigentum in Eitorf besitzt), wird sie in zukünftigen Verfahren nicht mehr beteiligt.

Beschlussvorschlag:
Der APUE stellt fest, dass grundsätzliche Bedenken der LEG gegen die Änderung des Bebauungsplanes nicht bestehen.

5. RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Dortmund, Schreiben vom 27.12.2011

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

Abwägung:
Der APUE stellt fest, dass grundsätzliche Bedenken nicht vorliegen. Dem Hinweis, weitere Versorgungsunternehmen zu beteiligen, wurde bereits entsprochen.

Beschlussvorschlag:
Der APUE nimmt das Schreiben zur Kenntnis und stellt fest, dass der Anregung, weitere zuständige Versorgungsunternehmen zu beteiligen, bereits entsprochen wurde.

6. RWE Regionalzentrum Sieg, Schreiben vom 19.01.2012

„wir danken für die Benachrichtigung und teilen Ihnen mit, dass von Seiten der RWE Deutschland AG bezüglich des Verteilnetzes keine Bedenken gegen das o.g. Verfahren bestehen.
Wir weisen jedoch darauf hin, dass wir im Plangebiet eine Transformatorenstation und Versorgungsleitungen betreiben.
Diese Anlagen sind in der beigefügten Bestandsplankopie farblich markiert. Wir bitten Sie, diese Anlagen nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen."

Abwägung:
Die Transformatorenstation und die Versorgungsleitungen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschlussvorschlag:
Der APUE gibt den Anregungen gemäß Abwägung statt.

7. LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, E-Mail vom 20.01.2012

„ich bedanke mich für die Übersendung der Planunterlagen im Rahmen des Änderungsverfahrens für o.a. Bebauungsplan.
Zu der Planung wurde von Seiten des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege mit Schreiben vom 18.05.2000 eine ausführliche Stellungnahme abgegeben (vgl. Anlage).
Wie und ob diese Anregungen in die Planung integriert wurden, lässt sich dem Vorgang nicht entnehmen.
Interessant ist, dass trotz der vorgetragenen Bedenken hier wohl umfangreiche Erdeingriffe erfolgten, ohne dass das Fachamt davon in Kenntnis gesetzt wurde und ohne das die Vorschriften der §§ 15, 16 DSchG NW beachtet wurden.
Es wäre sehr freundlich, wenn Sie mich in der Sache kurz informieren würden.
Unabhängig hiervon bitte ich sicherzustellen, dass alle noch ausstehenden Erdeingriffe nur in Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal in 51491 Overath, Tel. 02206-90300 erfolgen."

Abwägung:

Mit Schreiben vom 18.05.2000 hatte das damalige Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unter dem Az.: 333.45-26.1/00-001 zu dem Bebauungsplan Stellung genommen und um Mitteilung gebeten, ob bereits konkrete Planungen für die Gestaltung des Golfplatzes vorliegen. Mit Schreiben vom 06.06.2000 hat die Gemeinde Eitorf hierzu wie folgt Stellung genommen: „Hierzu teile ich Ihnen mit, dass die Anlegung des Golfplatzes genehmigt ist, und zwar beiderseits der K 27. Für den westlich der K 27 gelegenen Teil ist der Golfplatz seit einigen Jahren fertiggestellt und in Betrieb. Für den Bereich östlich der K 27 ist eine 9-Loch Golfanlage unter dem Az.: 63.10.00763/92/BA-10 von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises genehmigt worden. Die Arbeiten sind z.Z. im Gange. In den Baugenehmigungen ist jeweils darauf hingewiesen worden, dass Funde von kulturgeschichtlichen Bodenaltertümern spätestens am nächsten Werktag der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen sind."

Somit wurde das LVR- Amt für Bodendenkmalpflege damals unterrichtet. Die Anregung wird heute nochmals aufgegriffen und als Hinweis in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Beschlussvorschlag:
Der Ausschuss für Planung, Umwelt und erneuerbare Energien beschließt, der Bitte, dass alle Erdeingriffe nur in Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, erfolgen, zu entsprechen und als Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.

8. Wehrbereichsverwaltung West, Düsseldorf, Schreiben vom 25.01.2012

„unter Bezugnahme auf Ihr o.g. Schreiben teile ich Ihnen mit, dass – unter Berücksichtigung der von mir wahrzunehmenden Belange – meinerseits grundsätzlich keine Bedenken gegen die Realisierung der o.a. Planung bestehen.
Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen – einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 20 m nicht überschreiten. Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mit die Planungsunterlagen – vor Erteilung der Baugenehmigung – zur Prüfung zuzuleiten."

Abwägung:
Die zu errichtenden Gebäude überschreiten nicht eine Höhe von 20 m. Somit bestehen keine Bedenken der Wehrbereichsverwaltung West gegen die Planung.

Beschlussvorschlag:
Der APUE stellt fest, dass grundsätzliche Bedenken nicht erhoben wurden, da die angegebene Höhe von 20 m nicht überschritten wird.

9. Rhein-Sieg-Kreis, Planungsamt, Schreiben vom 31.01.2012

„Zu o.g. Planung wird wie folgt Stellung genommen.

Bauaufsicht
Die Veränderung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Baugrenzen berühren die Grundzüge der Planung. Dies gilt zumindest für die Erweiterung der Baugrenzen im SO 2, SO 3 und SO 5 sowie für die Bereiche, in denen die Geschossigkeit angehoben wird.
Die Voraussetzung des § 13 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren sind daher nicht gegeben.

Abfallwirtschaft
Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.
Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.
Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Bodenschutz / Altlasten
Gem. § 1a (2) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. In diesem Zusammenhang wird angeregt, die Folgen der Eingriffe in die Bodenfunktionen (z.B. durch Versiegelung, Verdichtung, Umlagerung) in die Abwägung einzubeziehen und Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung und/oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen zu prüfen und darzustellen.
Als Arbeitshilfe wird der Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“, LABo 2009 sowie die Einbeziehung der Landeskartierung „Schutzwürdige Böden in Nordrhein-Westfalen“, MUNLV NRW 2007 empfohlen.

Abwasserbeseitigung
Das anfallende Niederschlagswasser soll ortsnah in Oberflächengewässer eingeleitet werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist beim Amt für Technischen Umweltschutz des Rhein-Sieg-Kreises zu beantragen. Ob vor der Einleitung in das Gewässer eine Regenwasserbehandlung oder –rückhaltung erforderlich ist, wird im Erlaubnisverfahren abgestimmt.

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.

Natur- und Landschaftsschutz
Es wird angeregt, Punkt 5.1.2 des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages wie folgt zu ergänzen:
Der Oberboden ist, soweit noch vorhanden, abzutragen, sachgerecht zu lagern –*nicht im Bereich von Grünland, Brachflächen, Gehölzbeständen und der sonstigen freien Landschaft*- und im Bereich der Grünflächen um die Gebäude und der Pflanzfläche M1 später wieder einzubauen.
Es wird angeregt, in geeigneter Form sicherzustellen, dass bei Durchführung der Bauarbeiten zur Errichtung der öffentlichen Stellplätze der Schutz der hier verbleibenden Bäume (Kastanie, vorhandene Einzelbäume) gem. DIN 18920 erfolgt.“

<u>Abwägung:</u>

Bauaufsicht:
Das vereinfachte Verfahren kann angewandt werden, wenn es um die Änderung oder Ergänzung eines bestehenden Bauleitplans geht, die die Grundzüge der Planung nicht berührt. Gemäß Kommentierung Ernst-Zinkahn-Bielenberg versteht man unter „Grundzüge der Planung“ die in den Darstellungen bzw. Festsetzungen des Bauleitplans zugrunde liegende und in ihnen

zum Ausdruck kommende planerische Konzeption. Zum Begriff „Grundzüge der Planung“ hat das BVerwG ausgeführt: „Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, wenn die Änderung das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht verändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt. Abweichungen vom minderem Gewicht, die die Planungskonzeption des Bebauungsplanes unangetastet lassen, berühren die Grundzüge der Planung nicht. Wann eine Planänderung die Grundzüge der Planung berührt lässt sich nicht für alle Konstellationen abstrakt bestimmen. Der Senat hat es bislang abgelehnt, einen Rechtssatz des Inhalts aufzustellen, dass Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung stets oder zumindest in der Regel zu den Grundzügen der Planung gehören, so dass eine Änderung der Nutzungsart oder Differenzierungen nach § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO die Grundzüge der Planung berühren.

Ob eine Abweichung die Grundzüge der Planung berührt oder von minderem Gewicht ist, beurteilt sich – (siehe: Ulrich Kuschnerus in „Der sachgerechte Bebauungsplan“), jedenfalls wenn nicht ein anderes Baugebiet im Sinne der §§ 2 bis 11 BauNVO festgesetzt wird, nach den konkreten Umständen des Einzelfalls, nämlich nach dem im Bebauungsplan zum Ausdruck gebrachten planerischen Wollen. Bezogen auf dieses Wollen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass die angestrebte und im Plan zum Ausdruck gebrachte Ordnung in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Die Abweichung muss – soll sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein – durch das planerische Wollen gedeckt sein; es muss mit anderen Worten angenommen werden können, die Abweichung liege noch im Bereich dessen, was der Plangeber gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Abweichung gekannt hätte.

In Anbetracht der Tatsache, dass die Art der baulichen Nutzung (Sondergebiet Golf) unverändert bleibt und es sich lediglich um Erweiterungen (Hotelanlage, Clubhaus) handelt, die der Plangeber – hätte er die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Gesamtanlage in Betracht gezogen – ebenfalls so gewollt hätte, handelt es sich hier um Abweichungen von minderem Gewicht, die die grundsätzliche Planungskonzeption unangetastet lassen. Somit werden die Grundzüge der Planung durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt und die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 BauGB sind gegeben.

Abfallwirtschaft:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bodenschutz/Altlasten:
Im landschaftpflegerischen Fachbeitrag ist unter Punkt 3.2 „Schutzgut Boden“ aufgeführt, dass es sich hier um Parabraunerde und damit um einen besonders schutzwürdigen Boden handelt. Der Eingriff hat einen Umfang von 1130 m². Die Maßnahmen zum Schutz des Bodens sind unter dem Punkt 5.1.2 im landschaftspflegerischen Fachbeitrag aufgeführt. Auch Ausgleichsmaßnahmen sind unter dem Punkt 5.2 beschrieben. Weitere Abwägungen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind nicht erforderlich.

Abwasserbeseitigung:
Die ordnungsgemäße Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers ist durch mit dem RSK abgestimmte und genehmigte Planung (Büro Grün Plan) sichergestellt. Bei Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer wird die wasserrechtliche Erlaubnis eingeholt.

Einsatz erneuerbarer Energien:
Der vorliegende Bebauungsplan schließt den Einsatz erneuerbarer Energien aus planungsrechtlicher Sicht grundsätzlich nicht aus. Der Einsatz von erneuerbaren Energien obliegt somit dem Bauherren bei der Umsetzung des Vorhabens.

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 Anregun-

gen des RSK gemäß obiger Abwägung teilweise zu entsprechen.