

Gemeindeverwaltung Eitorf
Postfach 11 64
53774 Eitorf

Amt 61 - Planung

Abtl. 61.2 - Regional-/ Bauleitplanung

Beate Klüser

Zimmer: A 12.05

Telefon: 02241/13-2327

Telefax: 02241/13-2430

E-Mail: beate.klueser@rhein-sieg-kreis.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
12.10.2011

Mein Zeichen
61.2 – Kl.

Datum
15.11.2011

**Bebauungsplan Nr. 25 „Am Eichelkamp“
Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB**

Zu vor bezeichneter Planung wird wie folgt Stellung genommen:

Bauordnungsrecht

Die geplanten Textlichen Festsetzungen des Sondergebietes unter Ziff. 2. benannten ebenfalls zulässigen Anlagen widersprechen der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“.

Immissionsschutz

Der vorliegende Planentwurf beinhaltet eine Überplanung des Lagerbereichs der Firma H. Langel (östlich der Hardtstraße, Flur 27). Sie beabsichtigen die gewerblich genutzte Fläche als „Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage“ auszuweisen.

Es wird daher für diesen Planbereich eine genaue Erhebung der vorhandenen Nutzung, Ermittlung der Eigentümerinteressen und Überlegungen zur Bestand-sicherung sowie zur Fortdauer der gewerblichen Nutzung empfohlen.

Abwasserbeseitigung

Die anfallenden häuslichen Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten. Um dies vollständig sicherstellen zu können, ist auf dem geplanten Wohnmobilstellplatz eine s. g. Fäkalienannahmestation zu errichten und zu betreiben. So wird den Nutzern des Stellplatzes die Möglichkeit gegeben, das in den Wohnmobilen gesammelte Abwasser ordnungsgemäß zu entsorgen. Ein unkon-

trolliertes Entleeren in Sinkkästen (die ggf. an eine Regenwasserkanalisation angeschlossen sind) kann so weitgehend ausgeschlossen werden.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf erstmals zu überbauenden Grundstücken gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit § 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 Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die Gemeinde sieht hier die Versickerung auf den einzelnen Grundstücken vor.

Hiergegen bestehen seitens des Amtes für Technischen Umweltschutz des Rhein-Sieg-Kreises Bedenken.

Aus dem von den Gemeindewerken Eitorf beauftragten Gutachten zur Überprüfung der Möglichkeiten der Versickerung des Ingenieurbüro Dr.-Ing. Abel vom 08.01.2009 geht hervor, dass das Gelände bis in Tiefen von 2,40 m u. a. mit Bauschutt und Schlacken aufgefüllt ist. Bis in eine Tiefe von 2,90 m sind Auenlehmschichten angetroffen worden, die für eine Versickerung nicht geeignet sind. Der Gutachter schreibt, dass eine Versickerung nur in den unterliegenden Kiesschichten möglich ist.

Gemäß RdErl. des Umweltministeriums NRW „Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51 a LWG“ vom 18.05.1998 müssen die hier geplanten Rigolenversickerungen einen Mindestabstand von der Rigolensohle zum Grundwasser von 1,0 m aufweisen. Der hier maßgebende mittlere höchste Grundwasserstand ist ca. 3,1 m unter Gelände und kann bei einer Mindesttiefe aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse von 2,4 – 2,9 m unter Gelände (s. o.) nicht eingehalten werden.

Es wird die Sammlung des anfallenden Niederschlagswasser in einer Regenwasserkanalisation mit Einleitung in den Eipbach empfohlen. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz zu beantragen.

Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige 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.

Im Auftrag

Behandlung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr.25 „Am Eichelkamp“, Schreiben des Rhein-Sieg-Kreises vom 15.11.2011

Der Rat der Gemeinde Eitorf hat in seiner Sitzung am 19.09.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes mit den in der 1. Offenlage stattgegebenen Anregungen gebilligt. Nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschloss der Rat, den Bebauungsplan erneut öffentlich auszulegen und Stellungnahmen **nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen** zuzulassen. Der Rhein-Sieg-Kreis hat mit Schreiben vom 15.11.2011 erneut Anregungen vorgebracht, die teilweise bereits in der 1. Offenlage hätten vorgebracht werden können und sich nicht ausschließlich auf die geänderten Teile des Bebauungsplanes beziehen. Nichtsdestotrotz behandeln Ausschuss und Rat erneut die vorgebrachten Anregungen des RSK wie folgt:

Bauordnungsrecht: (Anmerkung der Verwaltung: „Bauplanungsrecht“)

Durch die Festsetzung der östlichen Fläche zwischen Färberweg, Eipbach und Am Eichelkamp als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ soll dem Wunsch des Grundstückseigentümers Rechnung getragen werden, einen Wohnmobilstellplatz zu errichten. Die Festsetzung der weiteren zulässigen Nutzungen sollte dem Bestandsschutz der vorhandenen Wohnbebauung mit angeschlossenem Gewerbe und Garagenhaus dienen.

Als sonstige Sondergebiete können nach § 11 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) solche Gebiete festgesetzt werden, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Insoweit besteht ein Spielraum, der nicht allein die in § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO ausdrücklich erwähnten Beispiele erfasst. Laut Ulrich Kuschnerus in „Der sachgerechte Bebauungsplan“ hat das Bundesverwaltungsgericht die Anforderungen an den wesentlichen Unterschied einer SO-Ausweisung folgendermaßen erklärt:

„Ein wesentlicher Unterschied zu den Gebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO besteht, wenn ein Festsetzungsinhalt gewollt ist, der sich keinem der in den §§ 2ff. BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen und der sich deshalb sachgerecht auch mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt.“ Der Senat hat diesen Maßstab dahin konkretisiert, dass die allgemeine Zwecksetzung des Baugebietes das entscheidende Kriterium dafür ist, ob sich das festgesetzte Sondergebiet wesentlich von einem Baugebietstyp im Sinne der §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet. Zu vergleichen sind die konkreten Festsetzungen des Sondergebietes mit der jeweiligen abstrakten allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietstyps. Können die mit der Planung verfolgten Zielsetzungen – wie in diesem konkreten Fall von der Gemeinde Eitorf beschrieben - mit der allgemeinen Zweckbestimmung der anderen Baugebiete nicht in Deckung gebracht werden, unterscheiden sie sich von ihnen wesentlich und somit ist der Anforderung des § 11 Abs. 1 BauNVO entsprochen.

Unproblematisch ist es nach Ulrich Kuschnerus, im SO-Gebiet Nutzungsarten in einer Form miteinander zu kombinieren, die mit der Festsetzung eines „klassischen“ Baugebietstyps nicht erreicht werden können. So kann der Satzungsgeber die Nutzungen eines Baugebietstyps so einengen, dass das SO als „Baugebietsrelikt unter Aufgabe der allgemeinen Zweckbestimmung“ erscheint.

Besondere Betrachtung bedarf nach Kuschnerus, ob SO-Ausweisungen auch dafür genutzt werden können, um für bestimmte gewerblich-industrielle Nutzungen, die an sich auch in einem GE- oder GI-Gebiet angesiedelt werden könnten, konkret individuell geregelte Standorte zu sichern. Da bei SO-Ausweisungen maßgeblich auf den nach der planerischen

Zielsetzung der Gemeinde gewollten Festsetzungsinhalt abzustellen ist, kommen SO-Gebiete für einzelne gewerblich-industrielle Projekte in Betracht, wenn es darum geht, bereits **bestehende Standorte** für bestimmte räumlich ausgedehnte gewerbliche oder industrielle Nutzungen in einer für ihr Umfeld verträglichen Weise **zu sichern**.

Aus den v.g. Erwägungen lässt sich der Schluss ziehen, dass die Gemeinde die Definitionsmacht darüber hat, welche Festsetzungen zulässig sind. Die Gemeinde kann die Art der baulichen Nutzung näher konkretisieren und zu diesem Ziel die Merkmale bestimmen, die ihr am besten geeignet erscheinen, um das verfolgte Planungsziel zu erreichen. Die Grundlage hierfür befindet sich unmittelbar in § 11 BauNVO.

Aus v.g. Gründen hat die Gemeinde Eitorf die erforderlichen Planungsziele wie oben beschrieben in Text und Begründung festgelegt. Die Zweckbestimmung "Wohnmobilstellplatz" wurde gewählt, da dies die **vorrangige Nutzung** des Grundstücks widerspiegelt. Die Errichtung des Wohnmobilstellplatzes ist auf einem Teilbereich des Grundstücks vorgesehen. Auf der übrigen Grundstücksfläche soll die heutige Nutzung weiterhin möglich sein. Die Festsetzung der ebenfalls zulässigen Nutzungen dient daher dem Bestandsschutz der auf dem Grundstück vorhandenen Wohnbebauung mit angeschlossenen Gewerbe und Garagenhaus (vgl. Begründung 4.2.).

Immissionsschutz:

Die Fa. Langel wurde grundsätzlich in die Planungen involviert. Es wurden Anregungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung vorgebracht und im Verfahren stattgegeben. In der erneuten Offenlage wurde das ehemals geplante Allgemeine Wohngebiet als Mischgebiet festgesetzt, so dass immissionsschutzrechtliche Probleme nicht zu befürchten sind. Der Bestand und die Fortdauer der gewerblichen Nutzung ist sichergestellt, da der überplante Bereich grundsätzlich bis dato nicht als Betriebsfläche genutzt wurde.

Abwasserbeseitigung:

Die Errichtung einer Fäkalienannahmestation auf dem Wohnmobilstellplatz ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Dies wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt. Das anfallende Niederschlagswasser soll gem. § 51 a Landeswassergesetz vornehmlich ortsnah versickern oder verrieseln. Aufgrund der relativ kleinen überbaubaren Grundstücksflächen und dem niedrigen Grad der Versiegelung wird davon ausgegangen, dass eine schadlose Versickerung des Niederschlagswassers auf den einzelnen Grundstücken über die belebte Bodenzone möglich ist. Das Gutachten Dr. Abel bestätigt, dass sich aus den Ergebnissen der Schürfe und der Versickerungsversuche im Bereich der untersuchten Baugrundstücke die Möglichkeit einer Versickerung in den locker gelagerten, oberflächennah lagernden Auffüllungen und im Kies, im tieferen Untergrund ergibt. Daher sieht die Stellungnahme unserer Gemeindewerke vom 10.10.2011 auch vor, die jeweiligen Bauherren zur Regenwasserversickerung zu verpflichten.

Abfallwirtschaft:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und als solcher in die Textfestsetzungen unter Punkt D zum Bebauungsplan aufgenommen. Es handelt sich um eine nachrichtliche Übernahme, die es nicht erforderlich macht, den B-Plan erneut öffentlich auszulegen.

Den Anregungen des RSK sollte aus o.g. Gründen **nicht stattgegeben** werden.