

Eitorf, den 11.04.2016

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 - 20.04.2016

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 33, Blumenhof; gleichzeitig 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eitorf
Hier: Abwägung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange nach § 4(2) BauGB

Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschläge siehe Begründung.

Begründung:

1. Schreiben DB AG vom 14.09.2015

„die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zur o.g. Verfahren: Bezüglich der o.g. Bauleitplanungen bestehen unsererseits **keine Anregungen** oder Bedenken.“

Abwägung:

Der APUE nimmt das Schreiben zur Kenntnis

2. E-Mail vom Wahnbachtalsperrenverband vom 14.09.2015

„vielen Dank für Ihre Anfrage. Ich kann Ihnen mitteilen, dass im angefragten Planungsgebiet **keine Anlagen oder Wasserschutzzonen** des Wahnbachtalsperrenverbandes Siegburg betroffen sein werden.“

Abwägung:

Der APUE nimmt das Schreiben zur Kenntnis

3. Gemeindewerke Eitorf, Schreiben vom 15.09.2015

„zu dem vorgenannten Bebauungsplan geben wir zur Trinkwasserversorgung sowie zur Abwasserbeseitigung die nachfolgende Stellungnahme ab.“

Trinkwasserversorgung

Eine Trinkwasserversorgung in ausreichender Menge und Qualität wird über eine im süd-östlichen Randbereich des Baugebietes gelegene Wasserleitung entlang der K 27 gewährleistet. Die derzeit noch nicht vorhandene Leitung wird in der Zeit von September bis November 2015 errichtet werden.

Für die Anbindung des Neubaugebietes selber ist – von der K 27 aus – eine zur Anbindung notwendige Leitungstrasse dinglich zu sichern. Die Leitungstrasse darf auf einer Breite von 3 m nicht überbaut werden. Die Lage ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung innerhalb des Baugebietes ist in Form einer Trennkanalisation vorzusehen. Dies bedeutet, dass anfallendes Niederschlagswasser getrennt vom häuslichen Schmutzwasser abzuführen ist. **Eine im Bebauungsgebiet zu errichtende Schmutzwasserkanalisation ist an die vorhandene Kanalisation im Bereich der Straße „Am Wollsbach (K27)“ anzuschließen.** Ein möglicher Anschlusspunkt kann der Anlage 2 entnommen werden. Eine noch zu errichtende Regenwasserkanalisation kann in den örtlich vorhandenen natürlichen Vorfluter (Erlenbach) im nord-westlichen Randbereich des Baugebietes eingeleitet werden. Aufgrund der zu erwartenden Wassermengen ist eine vorherige Untersuchung der Leistungsfähigkeit des Vorfluters vorzunehmen und **die Errichtung eines Rückhalteraums vor der Einleitung einzuplanen.** Alternativ besteht ggf. die Möglichkeit einer dezentralen oder auch zentralen Versickerung von Regenwasser (vgl. hierzu auch das vorliegende Gutachten zur Versickerungsfähigkeit, Büro Dr. Abel, vom 24.11.2009). Weitere Auskünfte zum Verbleib von Niederschlagswasser sind grundsätzlich ohne weitere Planungen derzeit nicht möglich.“

Abwägung:

Die Ausführungen der Gemeindewerke zur beabsichtigten Planung werden zur Kenntnis genommen. Die Vorgaben zur Wasserversorgung (*die Anbindung des Neubaugebietes selber von der K 27 aus durch eine zur Anbindung notwendige Leitungstrasse dinglich zu sichern*) und der Abwasserentsorgung sowie Niederschlagswasserbewirtschaftung (*die zu errichtende Schmutzwasserkanalisation an die vorhandene Kanalisation im Bereich der Straße „Am Wollsbach (K27)“ anzuschließen und für die Abführung des Niederschlagswassers die Errichtung eines Rückhalteraums vor der Einleitung in den Wollsbach einzuplanen*) wird aufgegriffen und ist in die Planung zu integrieren. Für das Gebiet liegt auf dieser Basis zwischenzeitlich ein Entwässerungskonzept im Entwurf vor, das in den Grundzügen mit den Vertretern der Gemeindewerke Eitorf und der unteren Wasserwirtschaft abgestimmt worden ist. Die vorliegenden tiefbautechnischen Entwurfsplanungen basieren auf einem aktuellen Bodengutachten und befinden sich derzeit im Detailabstimmungsverfahren mit den Gemeindewerken Eitorf und der unteren Wasserwirtschaft.

Beschlussvorschlag:

Die Feststellungen der Gemeindewerke Eitorf werden anerkannt und sind bei der Bebauungsplanung fachgerecht zu berücksichtigen

4. Rhein-Sieg-Netz GmbH (Rhenag), Schreiben vom 16.09.2015

„gegen die Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen unsererseits **keine Bedenken.**“

Abwägung:

Der APUE nimmt das Schreiben zur Kenntnis

5. Kath. Kirchengemeinde St. Patricius, Schreiben vom 22.09.2015

„die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 wurde zur Kenntnis genommen. Darum teilen wir Ihnen heute mit, dass seitens der Kath. Kirchengemeinde St. Patricius **keine Einwände** dagegen erhoben werden.“

Abwägung:

Der APUE nimmt das Schreiben zur Kenntnis

6. Bezirksregierung Köln, Dezernat 33, Schreiben vom 22.09.2015

„gegen die Planung sind aus Sicht der von mir wahrzunehmenden öffentlichen Belange der allgemeinen Landeskultur und der Landentwicklung **keine Bedenken** vorzubringen. Planungen bzw. Maßnahmen des Dezernates 33 sind in dem Planungsbereich nicht vorgesehen.“

Abwägung:

Der APUE nimmt das Schreiben zur Kenntnis

7. Amprion, E-Mail vom 23.09.2015

„mit Schreiben vom 19.11.2011 haben wir im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung abgegeben. Ergänzend zu dieser Stellungnahme teilen wir Ihnen mit, dass auch im Bereich der nun festgesetzten externen Ausgleichsmaßnahmen **keine Höchstspannungsleitungen** unseres Unternehmens verlaufen. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Gegen einen Satzungsbeschluss zur o.g. Bauleitplanung in der nun eingereichten Fassung bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken. Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 220- und 380-kV-Netzes. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.“

Abwägung:

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

8. RSAG AöR, Schreiben vom 24.09.2015

„Von Seiten der RSAG AöR werden gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes in der vorgesehenen Lage grundsätzlich **keine Bedenken** erhoben, wenn die **folgenden Hinweise** Beachtung finden:

Die Erschließung mit Straßen, Wohnwegen, Wendekreisen und Wendehämmern ist so anzulegen, dass die Fahrbahnbreite eine reibungslose Müll- und Sperrgutabfuhr – auch mit Dreiaxser-Großraumwagen – gewährleistet.

Fahrzeuge dürfen gemäß § 45 UVV „Fahrzeuge“ (BGV D29) grundsätzlich nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen. Auch aus Sicht von § 3 Abs. 1 der Betriebssicherheitsverordnung darf der Arbeitgeber Abfallsammelfahrzeuge nur auf Straßen einsetzen, auf denen er einen gefahrlosen Betrieb sicherstellen kann.

Das bedeutet, Straßen müssen als Anliegerstraßen oder –wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen (nach StVZO zulässige Fahrzeugbreite von 2,55 m zzgl. 2 x 0,5 m Sicherheitsabstand). Anliegerstraßen oder –wege mit Begegnungsverkehr müssen eine Breite von mind. 4,75 m aufweisen. Die lichte Durchfahrthöhe muss mindestens 4,00 m zzgl. Sicherheitsabstand aufweisen. Dächer, Äste von Bäumen, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtprofil ragen, da bei einer Kollision die Gefahr besteht, dass sicherheitstechnisch wichtige Bauelemente am Abfallsammelfahrzeug unbemerkt beschädigt werden können und die Mitarbeiter gefährden.

Wir weisen darauf hin, Abfall darf nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gemäß § 16 UVV „Müllbeseitigung“ (BGV C27) nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Die identische Forderung ergibt sich aus § 4 Abs. 3 Betriebssicherheitsverordnung.

Sackgassen, die nach dem Erlass der UVV „Müllbeseitigung“ nach dem 01.10.1979 gebaut wurden oder bei denen der Feststellungsbeschluss nach dem 01.10.1979 rechtskräftig wurde, müssen eine geeignete Wendeanlage vorweisen. Zu den Wendeanlagen gehören in diesem Zusammenhang Wendekreise, Wendeschleifen und Wendehämmer.

Wendekreise müssen einen Mindestdurchmesser von 22,00 m einschließlich der erforderlichen Freiräume für die Fahrzeugüberhänge aufweisen und in der Wendekreismitte frei befahrbar sein. Diese müssen mindestens die Schleppkurven für die eingesetzten bzw. einzu-

setzenden Sammelfahrzeuge berücksichtigen. Die Zufahrt muss eine Fahrbahnbreite von mind. 5,50 m haben. Bei Wendeschleifen ist ein Durchmesser von mind. 25 m erforderlich. Pflanzinseln dürfen einen Durchmesser von maximal 6 m haben und müssen überahrbar – ohne Hochbord – ausgeführt sein.

Wenn aufgrund von topografischen Gegebenheiten oder bereits vorhandener Bausubstanz Wendekreise bzw. –schleifen in der zuvor beschriebenen Form nicht realisiert werden können, sind ausnahmsweise auch andere Bauformen, z.B. Wendehämmer zulässig. Dabei ist zu berücksichtigen, dass verschiedene Fahrzeugausführungen unterschiedliche Dimensionierungen erforderlich machen. Wichtige Voraussetzung dabei ist, dass Wenden mit ein- bis höchstens zweimaligen Zurückstoßen möglich ist.

Weitere Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen entnehmen Sie bitte der BGI 5104 und RAST 06.

Sollten die Berufsgenossenschaftlichen Vorschriften für Abfallsammelfahrzeuge nicht entsprochen werden, wird eine Abfallentsorgung an dem Grundstück nicht gewährleistet und es müssen Abfallsammelplätze errichtet werden.“

Abwägung:

Die Hinweise der RSAG zur Abfallbeseitigung sind in der Planung berücksichtigt. Die vorgesehenen Fahrbahnbreiten betragen 6,00 m und in den Stichwegen 5,50m. Mit der RSAG ist abgestimmt, dass über der geplanten zentralen Grünanlage/Spielplatz ein Fahrstreifen zur Überquerung für das Müllfahrzeug vorgesehen werden soll. Am Beginn des kurzen (30 m) Stichweges im südöstlichen Teil des Bebauungsplanes soll für die daran liegenden 3 Grundstücke ein Mülltonnensammelplatz im Bebauungsplan vorgesehen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise zur der RSAG Abfallentsorgung sind bei dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

9. LVR Dezernat Finanz- und Immobilienmanagement, Schreiben vom 29.09.2015

„hiermit möchte ich Sie innerhalb meiner Stellungnahme darüber informieren, dass **keine Betroffenheit** bezogen auf die Liegenschaften des LVR vorliegt und daher keine Bedenken gegen die o.g. Maßnahme geäußert werden.

Diese Stellungnahme gilt nicht für das Rheinische Amt für Denkmalpflege in Pulheim und für das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn; es wird darum gebeten, deren Stellungnahmen gesondert einzuholen.“

Abwägung:

Der APUE nimmt das Schreiben zur Kenntnis. Das Rheinische Amt für Denkmalpflege in Pulheim sowie das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn wurden ebenfalls an der Planung beteiligt.

10. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Schreiben vom 12.10.2015

„gegen die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eitorf und den Bebauungsplan Nr. 33 „Blumenhof“ bestehen seitens der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis nach wie **vor grundsätzliche Bedenken**.

Der Landwirtschaft der Gemeinde Eitorf gehen wertvolle Produktionsflächen verloren, da das Plangebiet eine der wenigen verbliebenen halbwegs ebenen Grünlandflächen in der unmittelbaren Umgebung von Eitorf umfasst. Begrüßt wird von unserer Seite, dass nunmehr nur noch die ehemalige Hofstelle des Blumenhofes und die im gemeindlichen Eigentum befindlichen Grundstücke überplant werden. Durch die Herausnahme der östlich der K27 gelegenen Fläche und der westlich der K27 gelegenen Bereiche sowie die geplante Randbepflanzung

des Wohngebietes wird **das Konfliktpotenzial mit der der landwirtschaftlichen Hofstelle auf der Josefshöhe reduziert**. Wir gehen davon aus, dass die Umsetzung des für diese Hofstelle nach Vorlage eines Immissionsgutachtens erteilten Baurechts durch die vorliegende Planung nicht berührt wird.

Ebenso begrüßen wir die Bemühungen, den Ausgleichs- und Kompensationsbedarf für den Eingriff in Landschaft und Natur soweit wie möglich im Plangebiet auszugleichen. Allerdings sind **wir nicht damit einverstanden, dass für den darüber hinaus gehenden Ausgleichs- und Kompensationsbedarf eine landwirtschaftliche Fläche in Mierscheid in Anspruch genommen wird**. Vielmehr schlagen wir vor, **dafür die zwischen dem westlichen Rand des Plangebietes und dem Wollsbach gelegene Restfläche des gemeindeeigenen Grundstücks 343 zu nutzen**. So könnte zum einen ein räumlicher Bezug zum Eingriff hergestellt werden, zum anderen ist diese Fläche wegen des ungünstigen Zuschnitts und der Nähe zum Wolfsbach für eine zukünftige landwirtschaftliche Nutzung weniger geeignet als die Fläche in Mierscheid. Letztlich würde diese Umplanung auch den Zielen der Landesregierung entsprechen, die sich im Landesentwicklungsplan zu einer Reduzierung des derzeitigen Verbrauchs an landwirtschaftlichen Flächen bekennt.“

Abwägung:

Die vorliegende, im Umfang reduzierte, Planung steht nach dem vorliegenden Immissionsgutachten, in keinem Konfliktverhältnis. Die einschlägigen Richtwerte werden durchgängig im Plangebiet unterschritten. Zur Ermittlung eines dem Eingriff angemessenen landschaftsplanerischen Ausgleichs, der der Gemeinde gesetzlich vorgegeben ist, wurde ein Fachgutachten zum Bebauungsplan erstellt. Das Fachgutachten hat festgestellt, dass besonders schützenswerte Biotope durch die Planung nicht betroffen werden. In dem Gutachten wurde nach den einschlägigen Verwaltungsvorlagen der Umfang eines angemessenen Ausgleichs der mit der Umsetzung der Planung verbundenen Auswirkungen für Natur und Landschaft ermittelt und Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen, die aus fachlicher Sicht sinnvoll erscheinen. Da wurde für die von der Landwirtschaftskammer angesprochenen Teilflächen des Flurstücks Flur 24 Nr. 343 zwischen geplanter Baugebietsgrenze und Waldfläche als Maßnahme die „Entwicklung einer extensiv genutzten Wiese magerer Ausprägung mit breitem Krautsaum“ vorgeschlagen und auch in die Planung aufgenommen. Dem Vorschlag der Landwirtschaftskammer ist also bei der vorliegenden Planung bereits gefolgt worden. Allein diese Kompensationsmaßnahmen reichen nicht aus. Es fehlen zusätzlich Kompensationsmaßnahmen im Äquivalent von rd. 47.000 Öko-Wertpunkten. Auf die zusätzlichen, vorgesehenen extensiven landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen kann deshalb im Rahmen der Abwägung der Belange des Landschafts- und Naturschutzes nicht verzichtet werden. Dabei ist die Landwirtschaft bei den vorliegenden Flächen insofern zumindest geschont, dass ausschließlich Flächen der Gemeinde Eitorf und nicht die eines Landwirtes in Anspruch genommen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Bedenken der Landwirtschaftskammer gegen die Planung als solche werden zurückgewiesen. Es handelt sich um das derzeit einzige zusammenhängende mittelgroße Wohnbau-erweiterungsgebiet der Gemeinde und ist für die örtliche Wohnentwicklung unverzichtbar. Die Bedenken gegen die als landschaftspflegerische Kompensationsfläche vorgesehene, derzeit landwirtschaftliche Fläche der Gemeinde Eitorf in Mierscheid werden unter Verweis auf die Abwägungserläuterung ebenfalls zurückgewiesen.

11.IHK Bonn / Rhein-Sieg, Schreiben vom 12.10.2015

„gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.33 Blumenhof und die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eitorf bestehen seitens der Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg **keine Bedenken**.“

Abwägung:

Der APUE nimmt das Schreiben zur Kenntnis

12. Bezirksregierung Köln, Schreiben vom 12.10.2015

„aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes äußere ich zu der oben genannten Planung **nur dann keine Bedenken**, sofern die folgenden Punkte entsprechende Berücksichtigung finden:

- 1) Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes erstrecken sich auch auf Flächen des im Jahr 2006 ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes in den Gemeinden Windeck, Eitorf, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppichteroth und Much sowie in den Städten Hennef und Siegburg. Um eine Aussage treffen zu können, ob hier eine **Entlassung aus dem Landschaftsschutz** in Aussicht gestellt werden kann, bedarf es eines entsprechenden **Antrages von der Gemeinde und eines formellen Entlassungsverfahrens** in dessen Rahmen auch die Naturschutzverbände anzuhören sind. Erst dann kann eine verbindliche Aussage entsprechend des im LSG liegenden Teilbereiches getroffen werden.
- 2) Laut Bebauungsplan ist im Nordwesten ein **Regenrückhaltebecken** geplant, welches innerhalb des Landschaftsschutzgebietes errichtet werden soll. Hierzu sind weitere Aussagen zur naturnahen Ausgestaltung notwendig, da die ansonsten meist technisch geprägten Bauwerke **nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes errichtet** werden dürfen.
- 3) Grundsätzlich sind bei im Außenbereich liegenden baulichen Vorhaben wie dem hier geplanten, **zertifiziertes Saatgut und Pflanzgut regionaler Herkunft** und mit gesichertem Nachweis zu verwenden.
- 4) Die geplante **5m breite Anpflanzung zum Wollsbach** hin wird grundsätzlich begrüßt. Eine solche Heckenstruktur wird **auch entlang des Südrandes der geplanten Siedlungsfläche als notwendig errichtet**, da die vorgesehene 2-reihige Heckenanpflanzung als nicht ausreichend für eine funktionsfähige und landschaftsgerechte Eingrünung angesehen werden kann.
- 5) Der lt. Text geplante 30m breite Pufferstreifen zum Wollsbach erreicht im Südwesten nur eine Breite von knapp 20m. Damit kann er seiner Funktion als Pufferstreifen zum Wollsbach kaum gerecht werden. Aufgrund der geplanten „Breiten Krautsäume“ und des nach Osten und Süden vorhandenen Geländeanstiegs wird eine Bewirtschaftung dieser Fläche zudem als nur schwer realisierbar angesehen. Es sollte hier über eine **Nutzungs-extensivierung oder ggf. eine Nutzungsaufgabe des angrenzenden (Feucht)-Grünlandsaumes (KC1)** nachgedacht werden.
- 6) Die vorgesehenen **Möglichkeiten zu Geländemodellierungen bis 1,80 m über bzw. unter der anstehenden Geländehöhe werden darüber hinaus infolge der vorhandenen Hanglage als kritisch angesehen**. Eine effektive Eingrünung des Baugebietes wird damit zusätzlich erschwert. Aufgrund der bestehenden Hanglage muss der Eingrünung des Baugebietes aber oberste Priorität eingeräumt werden, um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild weitestgehend abmildern zu können.
Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4(1) BauGB wurde darüber hinaus eine entsprechende Stellungnahme am 21.03.2012 an die Gemeinde Eitorf versandt. Wie mit dieser Stellungnahme umgegangen worden ist, ist mir bislang nicht bekannt.“

Abwägung:

- 1.) Der Hinweis, dass ein formeller Antrag auf Entlassung der von dem Bebauungsplan überplanten Teil des festgesetzten Landschaftsschutzgebietes aus dem Landschaftsschutz gestellt werden muss, wird aufgegriffen. Der Antrag ist gem. Abstimmung bei der Bez. Reg. am 31.03.2016 zwischenzeitlich auf den Weg gebracht. Es wird von Seiten der Gemeinde Eitorf davon ausgegangen, dass unter den gegebenen örtlichen Bedingungen keine substantiellen Einwände gegen eine Herausnahme der Teilflächen des Bebauungsplanes aus dem Landschaftsschutz bestehen.
- 2.) Für das Regenrückhaltebecken liegt zwischenzeitlich eine technische Entwurfsplanung vor, die in der Tat ein reines Erdbecken mit so gut wie keinen technischen Bauwerken

- vorsieht, das durch Erdmodellierung und Bepflanzung naturnah in die Landschaft integriert werden soll. Das Erdbecken wird gem. letzter Abstimmung mit der Bez. Reg. und der unteren Naturschutzbehörde bei der Kreisverwaltung formal mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen und ist Bestandteil des Antrags nach Ziffer 1).
- 3.) Die Anregung, zertifiziertes Saatgut im Außenbereich bei den Kompensationsmaßnahmen vorzusehen, wird aufgegriffen.
 - 4.) Die Anregung, auch am südlichen Rand des Bebauungsplanes eine 5 m breite Heckenstrukturpflanzung festzusetzen und mit der Errichtung der Erschließungsmaßnahmen mit anzulegen, wird, bis auf ein neu geplantes Baugrundstück, das dafür eine zu geringe Tiefe aufweist, aufgegriffen.
 - 5.) Im Bebauungsplan ist durchgängig ein über 20 m breiter Pufferstreifen zum Wollsbach vorgesehen und zusätzlich ein mindestens 5 m breiter festgelegter naturnah angelegter Heckenstreifen. Dies ist deutlich mehr als der in der Regel vorgegebene Mindestabstand von 10 m zum Gewässer dritter Ordnung. Auf der Fläche sind Nutzungsextensivierungen an dem landschaftspflegerischen Ausgleichskonzept vorgesehen. Darüberhinausgehende Maßnahmen sollen in diesem Bereich nicht aufgegriffen werden.
 - 6.) Bei der angetroffenen Topografie im Plangebiet mit Höhendifferenzen auf den entstehenden Baugrundstücken von bis zu 5,00 m sind Geländehöhenanpassungen auf den Privatgrundstücken zur angemessenen Nutzung unumgänglich und vorhersehbar. Die Regelung und klare Begrenzung im Bebauungsplan stellt einen Kompromiss zwischen den Belangen der Wahrung des Landschaftsbildes und den privaten Nutzungs- und Gestaltungsbelangen dar und birgt für alle Beteiligten (private Bauherren, Nachbarn, Gemeinde und Baugenehmigungsbehörde) Richtschnur und Rechtsicherheit. Hierüber wurde mit den Vertretern der Bez. Reg. in der Besprechung am 31.03.2016 auch Einigung erzielt.
 - 7.) Durch die vorliegende Neukonzeptionierung der Bebauungsplanung, die gegenüber der Vorplanung aus 2012 deutlich in Umfang und Eingriff zurückgenommen wurde, ist die Stellungnahme vom 13.03.2012 der Bez. Reg. zu dieser Planung materiell überholt. Die von der Bez. Reg. angeregte Inanspruchnahme der östlich gegenüber der K27 gelegenen landwirtschaftlichen Flächen ist, wie bereits im Termin am 31.03.2016 persönlich erläutert wegen der dortigen landwirtschaftlichen Nutzung und Eigentumsstrukturen nicht möglich. Außerdem ist diese Fläche stärker von potentiellen Immissionen der landwirtschaftlichen Hofstelle „Josefshöhe“ betroffen, als das vorliegende Gebiet. Die vorliegende Fläche liegt aber mit einem Abstand von 600 m zum unmittelbaren Ortszentrum von Eitorf immer noch fußläufig zentral. Die damalige Nichtbehandlung der Anregungen im Ausschuss liegt darin begründet, dass die Beteiligungsphase für die Träger öffentlicher Belange Ende Januar 2012 endete. Die Ausschusssitzung zur Behandlung der Anregungen erfolgte am 07.03.2012, das Schreiben der Bezirksregierung hat das Datum vom 13.03.2012 und ging am 26.03.2012 bei der Gemeinde ein.

Beschlussvorschlag:

Dem Hinweis, einen Antrag auf Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet zu stellen, wird entsprochen.

Das Regenrückhaltebecken wird als naturnahes Erdbecken angelegt und in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen.

Die Anregung, zertifiziertes Saatgut im Außenbereich bei den Kompensationsmaßnahmen vorzusehen, wird aufgegriffen.

Der Anregung, auch am südlichen Rand des Bebauungsplanes eine 5 m breite Heckenstrukturpflanzung festzusetzen und mit der Errichtung der Erschließungsmaßnahmen mit anzulegen, wird, bis auf ein neu geplantes Baugrundstück, das dafür eine zu geringe Tiefe aufweist, stattgegeben.

Der vorgesehene Pufferstreifen von durchgängig über 20 m zum Wollsbach und die zusätzliche 5 m breite Heckenstrukturpflanzung am Rand des Baugebietes werden beibehalten. Die Wiesenfläche selbst wird einer Nutzungsextensivierung, gem. der Empfehlung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan zugeführt.

Die Festsetzung der Möglichkeit einer Geländemodellierung bis zu 1,80 m über bzw. unter anstehendem Gelände auf den zukünftigen Baugrundstücken bleibt beibehalten. Der Vorschlag, statt des vorgesehenen Flächenareals das östlich der K27 gegenüberliegende Areal als Baugebiet auszuweisen wird nicht aufgegriffen. Auf die Abwägungserläuterung wird verwiesen.

13.Rheinischer Landwirtschafts-Verband e.V., Schreiben vom 13.10.2015

„zunächst verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 10.01.2012. Im Übrigen **schließen wir uns der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer NRW** vom 12.10. des Jahres an.“

Abwägung:

Die vorliegende, im Umfang reduzierte, Planung steht nach dem vorliegenden Immissionsgutachten, in keinem Konfliktverhältnis. Die einschlägigen Richtwerte werden durchgängig im Plangebiet unterschritten. Zur Ermittlung eines dem Eingriff angemessenen landschaftsplanerischen Ausgleichs, der der Gemeinde gesetzlich vorgegeben ist, wurde ein Fachgutachten zum Bebauungsplan erstellt. Das Fachgutachten hat festgestellt, dass besonders schützenswerte Biotope durch die Planung nicht betroffen werden. In dem Gutachten wurde nach den einschlägigen Verwaltungsvorlagen der Umfang eines angemessenen Ausgleichs der mit der Umsetzung der Planung verbundenen Auswirkungen für Natur und Landschaft ermittelt und Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen, die aus fachlicher Sicht sinnvoll erscheinen. Da wurde für die von der Landwirtschaftskammer angesprochenen Teilflächen des Flurstücks Flur 24 Nr. 343 zwischen geplanter Baugebietsgrenze und Waldfläche als Maßnahme die „Entwicklung einer extensiv genutzten Wiese magerer Ausprägung mit breitem Krautsaum“ vorgeschlagen und auch in die Planung aufgenommen. Dem Vorschlag der Landwirtschaftskammer ist also bei der vorliegenden Planung bereits gefolgt worden. Allein diese Kompensationsmaßnahmen reichen nicht aus. Es fehlen zusätzlich Kompensationsmaßnahmen im Äquivalent von rd. 47.000 Öko-Wertpunkten. Auf die zusätzlichen, vorgesehenen extensiven landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen kann deshalb im Rahmen der Abwägung der Belange des Landschafts- und Naturschutzes nicht verzichtet werden. Dabei ist die Landwirtschaft bei den vorliegenden Flächen insofern zumindest geschont, dass ausschließlich Flächen der Gemeinde Eitorf und nicht die eines Landwirtes in Anspruch genommen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Bedenken des Rheinischen Landwirtschaftsverbandes e.V. gegen die Planung als solche werden zurückgewiesen. Es handelt sich um das derzeit einzige zusammenhängende mittelgroße Wohnbauerweiterungsgebiet der Gemeinde und ist für die örtliche Wohnentwicklung unverzichtbar. Die Bedenken gegen die als landschaftspflegerische Kompensationsfläche vorgesehene, derzeit landwirtschaftliche Fläche der Gemeinde Eitorf in Mierscheid werden unter Verweis auf die Abwägungserläuterung ebenfalls zurückgewiesen.

14.Rhein-Sieg-Kreis, Schreiben vom 02.11.2015

„zu den oben genannten Planungen wird wie folgt Stellung genommen:

Straßenverkehrsamt

1. Erschließungsstraßen

In der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan (Stand 03.09.2015) wird erläutert, dass die geplanten Erschließungsstraßen im Mischprinzip (ohne Gehwege und Nutzung der gesamten Straßenbreite durch alle Verkehrsteilnehmer) erfolgen soll. Es wird davon ausgegangen, dass seitens der Gemeinde der Ausbau als Mischfläche favorisiert wird, um anschließend eine Kennzeichnung als verkehrsberuhigter Bereich vorzusehen.

Laut RAST 06 können s.g. Wohnwege mit einer geringen Länge bis 100m und mit dem besonderen Nutzungsanspruch „Aufenthalt“ im Mischungsprinzip ausgebaut werden. Diese Wohnwege haben eine Fahrgassenbreite von mind. 4,50m und werden als verkehrsberuhigter Bereich gekennzeichnet.

Sonstige s.g. Wohnstraßen, die sich in einer Tempo 30-Zone befinden, sollen nach RAST 06 eine Trennung der Verkehrsflächen (Fahrbahn und Gehweg) aufweisen. Die Fahrbahn soll einen Begegnungsfall PKW/PKW ermöglichen. In diesem Fall sind Verkehrsräume mit ausreichender Breite einzuplanen.

Die Länge der Haupteerschließungsstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt bei ca. 300m; damit ist sie deutlich länger als die in der RAST 06 für die Kennzeichnung als verkehrsberuhigter Bereich vorgeschriebene Länge von 100m. Demzufolge ist eine spätere Kennzeichnung der Verkehrsflächen als verkehrsberuhigter Bereich aus verschiedenen Gründen nicht möglich. Aufgrund der Länge dieser Straße kommt nur die Ausweisung der Verkehrsfläche als Tempo 30-Zone in Frage. Dafür muss sie jedoch zwingend den Richtlinien entsprechend und aus Gründen der Sicherheit für Fußgänger ausgebaut werden. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die geplante Verkehrsraumbreite von 6,00 m nicht ausreichend ist.

Sollten weitere Stichstraßen aufgrund ihrer Funktion als Aufenthaltsbereich als Mischfläche ausgebaut und später als verkehrsberuhigter Bereich gekennzeichnet werden, muss dies im Bebauungsplan als Fläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden. Zum Zwecke der eindeutigen Begrifflichkeit wird empfohlen, in diesem Fall, eine eindeutige Begrifflichkeit zu verwenden und in der Legende die besondere Bestimmung der Fläche nicht mit dem Zweck „Wohnstraße“, sondern mit dem Begriff „verkehrsberuhigter Bereich“ festzusetzen.

Die verkehrsrechtliche Regelung ist mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Straßenverkehrsamt abzustimmen.

2. Wendeanlagen

Es wird davon ausgegangen, dass der geplante Wendehammer / Wendekreis den Abmessungen der RAST 06 entspricht.

Die da die Stichstraßen keine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge haben, müssen Mülltonnen zum Wendehammer gebracht und dort aufgestellt werden. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass im Bebauungsplan Flächen für Mülltonnen vorzusehen sind.

3. Parken

Aufgrund des Parkdrucks in unmittelbarer Nähe des Blumenhofes an bestimmten Tagen wird empfohlen, im öffentlichen Raum eine ausreichende Anzahl an Parkmöglichkeiten vorzusehen.

4. Sichtfenster

Die Sichtfenster im Bereich der geplanten Ausfahrt und insbesondere in der Nähe der vorhandenen Parkplätze in Senkrechtaufstellung an der K27 müssen überprüft und freigehalten werden.

Kreisstraßenbau

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 bzw. im Rahmen der Ausführungsplanung ist der Anschluss an die Kreisstraße im Detail mit der Abteilung Kreisstraßenbau abzustimmen.

Natur- und Landschaftsschutz

Die Fläche für die Anlage des Regenrückhaltebeckens (Anmerkung: seinerzeit Versickerungsanlage) sollte wie bereits in der Stellungnahme vom 19.01.2012 im Bauleitplangebiet („... mit einem ausreichenden Abstand zum Bach und möglichst nahe der Siedlung“) angeregt, zugeordnet werden.

Dieses wurde nicht berücksichtigt.

Laut Begründung (Ziffer 5.4.2 Abwasserbeseitigung) im FNP-Änderungsverfahren soll „die Niederschlagswasserentsorgung über ein Rückhalte- und Versickerungsbecken im nordwestlichen Anschluss an das Plangebiet auf gemeindlichen Flächen erfolgen“. Dadurch würde eine zusätzliche Fläche in der freien Landschaft in Anspruch genommen, die als Pufferfläche zwischen Bebauung und Siefen und im Hinblick auf den Biotopverbund frei zu halten ist.

Unter Ziffer 2.0 der vorzitierten Begründung wird –ohne Berücksichtigung des Regenrückhaltebeckens- hingewiesen, dass die vorgesehene Pufferzone in geringem Umfang bereits mit der Planung in Anspruch genommen wird. Es bestehen daher erhebliche Bedenken gegen das Regenrückhaltebecken, welches wiederum einen großen Anteil der Pufferzone in Anspruch nehmen würde, in diesem Flächenbereich zu verorten.

Die Erteilung einer Ausnahme oder Befreiung für das Regenrückhaltebecken (Lage im Landschaftsschutzgebiet) kann daher nicht in Aussicht gestellt werden.

Gemäß der Begründung unter Ziffer 7.2 Landschaftspflegerischer Ausgleich, werden Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens vorgeschlagen, die als Ausgleich für den Eingriff durch den Bebauungsplan dienen sollen. Dabei ist aber nicht berücksichtigt, dass das Regenrückhaltebecken da es nicht im Bebauungsplan festgesetzt ist und dort im Zuge der Bilanzierung berücksichtigt wurde, selbst einen kompensationsbedürftigen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt. Daher entfällt die Möglichkeit, dort Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan umzusetzen.

Bebauungsplan

Im die Geeignetheit der Abpflanzung im westlichen und südlichen Bereich zur freien Landschaft hin sicher zu stellen, wird angeregt in geeigneter Art und Weise diese im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang wird auf die Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises in der Beteiligung gemäß §4(1) BauGB vom 19.12.2012 verwiesen.

Es wird angeregt die Darstellung der Abpflanzung im westlichen und südlichen Bereich zur freien Landschaft hin, nicht als „private Grünfläche“, sondern als öffentliche Grünfläche darzustellen. Nur so wird es gewährleistet sein eine geeignete Pflanzung zu erreichen. In diesem Zusammenhang wird auf die Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises, in der Beteiligung gemäß § 4(1) BauGB vom 19.01.2012, verwiesen.

Die Fläche für die Regenwasserentsorgung sollte wie bereits im vorstehenden Abschnitt zum FNP-Änderungsverfahren ausgeführt, im Plangebiet mit einem ausreichenden Abstand zum Bach und möglichst nahe der Siedlung zugeordnet werden (Anregung gemäß Stellungnahme des RSK vom 19.01.2012).

Dieses wurde nicht berücksichtigt.

Vielmehr ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen, dass eine Rückhalteeinrichtung am topographisch tiefsten Punkt des Flurstückes 343 (=außerhalb des BP-Gebietes) vorgesehen ist. Dadurch würde eine zusätzliche der freien Landschaft in Anspruch genommen, die als Pufferfläche zwischen Bebauung und Siefen und im Hinblick auf den Biotopverbund frei zu halten ist.

Aus dem genannten Grund bestehen gegen ein Rückhaltebecken, wie bereits unter dem Punkt zum Flächennutzungsplan ausgeführt, in dieser Pufferzone erhebliche Bedenken.

In Analogie zur Aussage im FNP-Änderungsverfahren kann die Erteilung einer Ausnahme oder Befreiung für das Becken (Lage im Landschaftsschutzgebiet) nicht in Aussicht gestellt werden.

- Externe Ausgleichsfläche in der Gemarkung Linkenbach, Flur 3, Flurstück 1:

Generell werden die beschriebenen Maßnahmen grundsätzlich begrüßt.

Unklar ist jedoch der letzte Satz in der Begründung „sollte sich der gewünschte Arteneffekt nicht einstellen...“, da nicht angegeben ist, welcher Arteneffekt genau angestrebt wird.

Es fehlt eine Bilanzierung der Maßnahmen (unter Berücksichtigung der vorhandenen Gehölze) und eine Karte, in der die genaue Lage der Maßnahme dargestellt ist (da die Fläche deutlich größer als die geplante Streuobstwiese ist).

Streuobstwiese

Hier ist zu gewährleisten, dass ausschließlich hochstämmige Obstbäume gepflanzt werden. Auf Mispel und Speierling ist zu verzichten, da sie im Naturraum nicht auf Streuobstwiesen vorkommen /angepflanzt wurden.

Hecke

Bei der Hecke im Süden ist zu berücksichtigen, dass dort teilweise bereits Gehölze vorhanden sind, die erhalten werden sollten.

Es wird grundsätzlich angeregt, bei der Entwicklung der Hecke auf dieser externen Ausgleichsfläche auf eine Pflanzung zu verzichten und den Bereich nur durch Pflöcke zu kennzeichnen und nicht mehr zu bewirtschaften, so dass sich die Fläche –wenn auch über einen längeren Zeitraum- von selbst entwickeln kann. Dadurch wird das Einbringen von florenverfälschenden gebietsfremden Pflanzherkünften vermieden und es kann sich im Gegensatz zu einer Pflanzung eine größere Anzahl von Entwicklungsstadien und Strukturen bilden.

Falls entgegen dieser Anregung dennoch gepflanzt werden sollte, ist bei der Hecke in jedem Fall auf folgende Arten der Liste zu verzichten:

Walnuss, Zitterpappel, Elsbeere, Blutroter Hartriegel, Weißdorn, Filzrose, Hundsrose, Kornelkirsche, Liguster, da diese im Naturraum nicht in der freien Landschaft vorkommen oder kein florenverfälschendes Pflanzmaterial auf dem Markt vorhanden ist.

Bei den übrigen Arten ist dann ausschließlich regionales Pflanzmaterial gesicherter autochthoner gebietsheimischer Herkunft zu verwenden. Ferner sind trockenwarme Steilböschungen von einer Bepflanzung auszusparen.

- LPFB-Fläche A1

Es werden Ausgleichsflächen im Bereich des geplanten Rückhaltebeckens vorgeschlagen, die als Ausgleich für den Eingriff durch den Bebauungsplan dienen sollen. Dabei ist aber nicht berücksichtigt, dass das Becken, da es nicht im Bebauungsplan festgesetzt und somit im Zuge der Bilanzierung nicht als Eingriff berücksichtigt wurde, selbst einen kompensationsbedürftigen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt (wobei gegen die Lage ohnehin erhebliche Bedenken bestehen, die s.o.). Daher entfällt die Möglichkeit, dort Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan umzusetzen.

- LPFB-Fläche A2

Siehe Anregungen / Bedenken zum Landschaftspflegerischen BP

Textliche Festsetzungen im Bebauungsplan

In den Plangebiet M1 und M4 ist nicht festgesetzt, welche Gehölze zu pflanzen sind. Redaktionell sollte hier ein Verweis auf die Pflanzlisten ergänzt werden.

Im Plangebiet M2 ist nicht dargelegt, welche Gehölze in der Hecke zu pflanzen sind. Nur bei den Bäumen wird auf die im Bebauungsplan festgesetzten Arten verwiesen, bei Sträucher nicht. Hier sollte ebenso ein Verweis auf die Pflanzlisten ergänzt werden.

In der Pflanzdarstellung zum Bebauungsplan wird die Ausgleichsmaßnahme im südlichen Bereich als M2 bezeichnet und im Plan zum Landschaftspflegerischen Fachbeitrag als M3. Es sollte eine redaktionelle Überarbeitung in der Bezeichnung erfolgen.

Unklar ist der letzte Satz in den textlichen Festsetzungen 1.8.2.4 und 1.8.2.5, in dem auf einen in Absatz 1.8.3 geforderten Nachweis verwiesen wird. In 1.8.3 wird kein Nachweis gefordert.

Bei 1.8.4 fehlen Angaben zu den westlich des Plangebietes gelegenen, externen Ausgleichsflächen.

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LPFB)

Zu Kapitel „Landschaftsschutz“, auf Seite 6 wird der Hinweis gegeben, dass im Flächenbereich des FNP-Änderungsverfahrens und des BP-Vorhabenbereiches bei der Bezirksregierung Köln gem. § 42 a Abs. 1 LG NRW die Aufhebung des Landschaftsschutzes für den Bereich des Plangebietes, der als Landschaftsschutzgebietes festgesetzt ist, zu beantragen ist. Eine Befreiung von den Verboten der hier geltenden ordnungsbehördlichen Verordnung über Landschaftsschutzgebiete erfolgt in einem Bebauungsplanverfahren nicht.

Auf Seite 19 im LPFB werden bei der Fläche M5 Maßnahmen beschrieben; jedoch in dem dazugehörigen Planwerk findet sich der Hinweis bei Bepflanzung und Entwicklung „entfällt“. Es wird um Überprüfung gebeten.

Zu Planbereich A1 (geplantes Regenrückhaltebecken) wird auf die vorherigen Anmerkungen für diesen Flächenbereich verwiesen. Die Maßnahmebeschreibungen im LPFB werden daher nicht näher betrachtet und können auch nicht als Grundlage für eine Planung zu einem späteren Zeitpunkt herangezogen werden.

Anstelle des Regenrückhaltebeckens ist die Maßnahme auf der Planfläche A2 auf die gesamte Pufferfläche zwischen Bebauungsplangebiet und Gehölzstreifen auszudehnen.

Die Anlage eines Regenrückhaltebeckens als technisches Bauwerk –auch wenn es vergleichsweise naturnah angelegt werden soll als Erdbecken- stellt immer einen Eingriff dar, der selbst aus Intensivgrünland nicht zu einem Überschuss an Biotopwertpunkten führt. Die Bilanzierung des Regenrückhaltebeckens u.a. als gut ausgeprägtes Grünland, berücksichtigt das technische Bauwerk und die Inanspruchnahme als temporär wassergeführtes Becken mit einem unnatürlichen Wasserregime nicht.

Auf der Maßnahme A2 ist es nicht möglich, ausschließlich durch die vorgeschlagenen Maßnahmen eine Glatthaferwiese zu entwickeln, da die Arten des aktuell vorhandenen Intensivgrünlandes zu dominant sind, als dass sich die konkurrenzschwächeren Arten einer Glatthaferwiese dort ansiedeln können. Letztgenannte kommen auch im unmittelbaren Umfeld nicht in ausreichender Menge vor, sodass eine Wiederansiedlung auf natürlichem Weg ohnehin nicht möglich ist. Die Entwicklung einer Glatthaferwiese setzt einen – mindestens streifenförmigen- Umbruch –von mindestens 1/3 der Fläche- und sofortige Einsaat einer Glatthaferwiese mit autochthonem Saatgut geeigneter regionaler Herkunft oder Aufbringung von Heudrusch von einer artenreichen Glatthaferwiese voraus. Ferner wird angeregt, in den ersten 3 Jahren zur Aushagerung eine dreimalige Mahd /a mit Abräumen durchzuführen.

Artenschutzprüfung

Anzumerken ist, dass es nicht nachvollziehbar ist, dass der Rotmilan keiner weiteren Prüfung unterzogen wurde, obgleich er auch intensiv genutztes Grünland zumindest zeitweise als Nahrungshabitat nutzt. Der Verlust einer derart großen Grünlandfläche kann durchaus dazu führen, dass das betroffene Brutpaar sein Brutrevier mangels ausreichender Nahrungshabitatflächen aufgeben muss, wodurch es artenschutzrechtlich relevant wird.

Wie auf Seite 38 unter „Arten, die in Stufe II vertieft zu bearbeiten sind“, i.V. mit Tabelle 2 auf Seite 34 sind für bestimmte Arten eine vertiefte Betrachtung und ggfs. Spezifische Geländeerhebung notwendig. Diese Prüfungsergebnisse sind nicht in den Unterlagen enthalten.

Die in Bäumen vorhandenen Horste sind bei Geländebegehungen während der Brutzeit zwingend auf die dort vorkommenden Arten hin zu prüfen (siehe Stellungnahme vom 19.01.2012), da darin planungsrelevante Vogelarten (z.B. Baumfalke, Waldkauz etc.) brüten könnten und daher artenschutzrechtliche Verbotstatbestände betroffen sein könnten.

Als Anlage ist der Vordruck zur Anmeldung der externen Kompensationsfläche beim Rhein-Sieg-Kreis beigefügt. Es wird gebeten diesen zu ergänzen und die untere Landschaftsbehörde zurückzusenden.

Bodenschutz

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist gem. §1a Abs.2 und 3 BauGB auch der Belang Boden in der planerischen Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Die Notwendigkeit der Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Flächen soll begründet werden. Im Rahmen der planerischen Abwägung ist zu prüfen, ob vor Inanspruchnahme von nicht versiegelten, unbebauten Flächen vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist.

Aufgrund der Ausführungen zum Schutzgebiet Boden im Umweltbericht bestehen Zweifel, dass bei der Abwägung das Schutzgebiet Boden angemessen berücksichtigt werden kann, da die Eingriffe nur verbalargumentativ dargestellt wurden. Eine Bilanzierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden (Gegenüberstellung Verlust von Bodenfunktionen durch den geplanten Eingriff / Gewinn von Bodenfunktionen durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen) erfolgte nicht.

Es wird daher angeregt, die Beeinträchtigungen der Bodenfunktion unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minderungs- und Minimierungsmaßnahmen quantitativ zu erfassen und mit den Ausgleichsmaßnahmen zu bilanzieren.

Für den unvermeidbaren Wegfall von schutzwürdigen Bodenfunktionen sind vorzugsweise bodenbezogene Kompensationsmaßnahmen vorzusehen. Für Ausgleichs- und Er-

satzmaßnahmen sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen (§1a Abs.3 BauGB i.V.m. §15 Abs. 3 BNatSchG).

Auf den gemeinsamen Erlass des MBV und MUNLV vom 31.05.2010 unter den Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ LABO 2009 wird hingewiesen.

Die Untere Bodenschutzbehörde steht für eine fachliche Beratung gerne zur Verfügung.

Niederschlagswasserbeseitigung

Unter der Berücksichtigung dessen, dass für den vorgesehenen Grundstücksbereich der Regenrückhaltung (nordwestlicher Anschluss an das Plangebiet) durch die Untere Landschaftsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises keine Befreiung von den Verboten des Landschaftsschutzgebietes in Aussicht gestellt werden kann, ist die Niederschlagswasserbeseitigung zu überplanen.

In der erneut vorzulegenden Entwässerungsplanung sind die landschaftsschutz-/naturschutzrechtlichen als auch wasserwirtschaftlichen Belange an die Standortauswahl in Einklang zu bringen. Der erforderliche Flächenbedarf ist daher im Planverfahren zu überarbeiten und erneut darzustellen.

Hierfür wird es als erforderlich angesehen, den Nachweis der Gemeinwohlverträglichkeit zu führen und dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz erneut vorzulegen.

Bereits an dieser Stelle wird darauf aufmerksam gemacht, dass für die ggf. erforderliche Regenwasserentsorgungsanlage bzw. Einleitung in ein Oberflächengewässer eine wasserrechtliche Erlaubnis des Rhein-Sieg-Kreises, Amt für Technischen Umweltschutz zu beantragen ist. Einleitungen dürfen nur gedrosselt einem Gewässer zugeführt werden. Die für die Niederschlagswasserbeseitigung erforderlichen Anlagen müssen frühzeitig, vor Bau der ersten Häuser, errichtet werden.

Oberflächengewässer

Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft der Wollsbach. Bei einer möglichen Versickerungsanlage bzw. Regenrückhaltung ist ein ausreichender Abstand zum Wollsbach vorzusehen und darf diesen nicht beeinträchtigen.

Bauordnung

Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen werden nachfolgende Anmerkungen übermittelt:

Ziffer 1.2.3

Höhenfestsetzungen im Bezug zur Straßenhöhe sind nur zulässig, wenn die Straßenhöhe bereits feststeht. Ansonsten sind die Höhen üNN zu ermitteln.

Ziffer 1.2.4

Es wird darauf hingewiesen, dass die Berechnung der Vollgeschossigkeit anhand zu benennenden Bezugshöhen bezogen auf üNN bzw. Höhenangaben des Ursprungsgeländes auf üNN erfolgt.

Ziffer 2.1

Die Festsetzung FD im Planzeichengitter irritiert, da es sich um eine Ausnahmeregelung handelt und mindestens 70% des Daches mit geneigten Dachflächen hergestellt werden müssen.

Es ist ausreichend, die Ausnahme im Textteil zu benennen.“

Abwägung:

Straßenverkehrsamt

1.) Erschließungsstraßen

Die Ausführungen der Kreisverwaltung zur technischen Klassifizierung Dimensionierung von untergeordneten Baugebieterschließungsstraßen sind nicht sachgerecht. Grundlage der Einordnung und Charakterisierung von Erschließungsstraßen ist die RAST 06, wie die Kreisverwaltung selbst feststellt. In der RAST 06 sind bundesweit im Kapitel 5 „Empfohlene Lösungen für Typische (Straßen-)Entwurfssituationen“ relativ umfangreich in Bild, Text

und Beispielfotos aufgeführt. Darin sind unter Kapitel 5.2.2. Empfehlungen zur Erstanlage von „Wohnstraßen“ ausgesprochen. Eine „Wohnstraße“ ist nach der RAST 06 charakterisiert durch

- ausschließliche Erschließungsstraßenfunktion
- unterschiedliche Bebauungsformen: Zeilenbebauung, Reihen-, Einzelhäuser
- ausschließliches Wohnen
- geringe Längsentwicklung bis ca. 300 m
- besondere Nutzungsansprüche: Aufenthalt, Parken

Typische Randbedingungen und Anforderungen an Wohnstraßen sind nach der RAST 06:

- Fahrbahnbreiten sollen PKW/PKW Begegnungen (problemlos) ermöglichen
- ggf. sind Ausweichstellen für die Begegnung PKW/Müllfahrzeug anzuordnen
- Radverkehrsanlagen sind nicht erforderlich
- an die Gehwegbreiten bestehen keine besonderen Anforderungen

Besondere Hinweise zu Wohnstraßen nach der RAST 06:

- In der Regel befinden sich Wohnstraßen in Tempo 30 Zonen.

Bei unter 400 Kfz/h wird für Wohnstraßen eine reine Fahrbahnbreite von 4,00 m und zusätzlich beidseitigen Seitenraum von je 2,50 m empfohlen.

Diese Gesamtbreite des öffentlichen Verkehrsraumes wird von hier aus als zu großzügig dimensioniert eingestuft, weil derart breite Verkehrsräume nachgewiesenermaßen zu deutlich über 30 km/h erhöhten Geschwindigkeiten führt. Für den Begegnungsfall PKW/PKW wird nach RAST 06 ein Verkehrsraum von 4,10 m bis 4,75 m benötigt; für den Begegnungsfall PKW/Müllfahrzeug 5,00 m bis 5,55 m. Mit 6,00m Gesamtbreite werden diese Begegnungsbreiten nach der vorliegenden Planung an jeder Stelle eingehalten. Zusätzlich hierzu soll ein Stellplatz von 2,00 m Breite und 6,00 m Länge, parallel zum Straßenrand, als einer der mindestens zwei erforderlichen Stellplätze auf allen Privatbaugrundstücken mit dem Straßenausbau von dem Erschließungsträger angelegt werden, so dass tatsächlich einschließlich Parkraum eine Gesamtverkehrsbreite von 8,00 m bis 10,00 m zur Verfügung steht. Für die im Bebauungsplan vorgesehenen drei Stichwege (= „Wohnwege“ gem. Charakterisierung nach RAST 06), die jeweils deutlich unter 100 m Länge aufweisen (30 m, 70 m, 90 m) sind Breiten von 5,50 vorgesehen (nach RAST 06 sollen 4,50 m ausreichend sein). Damit entsprechen die Festsetzungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen den allgemeinen Dimensionierungsempfehlungen. Die Straßengestaltung der 6,00 m breiten Wohnstraßen soll gem. den Empfehlungen der RAST 06 mit einer 4,00 m breiten, hellgrau gepflasterten, Mittelfläche und einem jeweils beidseitig anschließenden 1,00 m breiten farbig abgesetzten Seitenstreifen ausgebildet werden. Die 5,50 breiten Stichwege (Wohnwege) sollen einheitlich in Gesamtbreite in diesem farbigen Pflaster ausgelegt werden. Durchgängig sollen alle Erschließungsstraßen des Baugebietes als 30 km -Zone verkehrsrechtlich ausgeschildert werden. Bei diesem, grundsätzlich beschlossenen Erschließungskonzept soll es bleiben.

2. Wendeanlagen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Wendeanlagen entsprechen den Empfehlungsangaben der RAST 06.

3. Parken

Die erforderlichen Stellplatzflächen für den Betrieb der Restauration „Blumenhof“, sind, wie bei allen anderen Bauvorhaben auch, auf den Privatgrundstücken des Verursachers ausreichend nachzuweisen und nicht durch die öffentliche Hand. Die Erschließung des Wohnbaugebietes ist völlig abgekoppelt von dem Verkehrsaufkommen des ausgewiesenen Mischgebietes. Die Ausweisung zusätzlichen, allgemeinen öffentlichen Parkraumes im Baugebiet wird als nicht gebietskonform abgelehnt.

4. Sichtfenster/Kreisstraßenbau

Die Sichtfenster an der vorgesehenen Einmündung der neuen Gebietserschließungsstraße in die K27 werden eingehalten und bei der Straßenausführungsplanung, die im Detail mit der Abteilung Kreisstraßenbau des Rhein-Sieg-Kreises tiefbautechnisch abgestimmt wird, nachgewiesen und eingetragen.

Im Übrigen ist zu dem geplanten Kontenpunkt ein Verkehrsfachgutachten erstellt worden, das die Leistungsfähigkeit des geplanten neuen Anschlusspunktes an der K27 und des bestehenden Kreisstraßenknotenpunktes nach Besiedelung des Neubaugebietes dokumentiert.

Natur- und Landschaftsschutz

Flächennutzungsplan

Mit dem geplanten Regenrückhaltebecken wird den Forderungen der Wasserwirtschaft (örtlichen, unteren und oberen) entsprochen. Die vorgetragenen, entgegenstehenden Belange sind demgegenüber am Rand des geplanten Baugebietes von geringerem Gewicht, so dass grundsätzlich an der Anordnung eines naturnahen Erdbeckens als Regenrückhaltebecken festgehalten wird. Den Bedenken des Natur- und Landschaftsschutzes wird jedoch im Detail dahingehend entgegengekommen, dass das Becken stärker an das geplante Baugebiet angebunden und in das Bebauungsplangebiet mit eingebunden wird. Gleichzeitig wird es auf das funktionale Mindestmaß reduziert. Die Pufferzone zum Wollsbach wird auf über 20 m (statt der mindestens erforderlichen 5,00 m) ausgedehnt. Auf technische Einbauten wird so gut wie gänzlich verzichtet. Auch eine Zaunanlage soll nicht errichtet werden. Die überarbeitete Planung ist in den Grundzügen mit der Kreisverwaltung am 14.03.2016 einvernehmlich abgestimmt worden. Im Übrigen wird auf die Behandlung der Thematik zu der Stellungnahme der Bez. Reg. verwiesen.

Bei der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan wird das Regenrückhaltebecken jetzt, (*wider tatsächlicher Wirkung*) gem. Vorgabe der Kreisverwaltung als Eingriff, der zusätzlich noch auszugleichen ist, bilanziert. In der vorliegenden, überarbeiteten Bilanzierung ist dem entsprochen worden.

Bebauungsplan

Es bleibt bei der Festsetzung der vorgesehenen 5 m breiten Bepflanzungsflächen im Bebauungsplan als „private Grünflächen“. Begründet ist dies in der durch die Privaten deutlich intensivere Folgepflege, als sie von der Gemeinde mit vertretbarem Aufwand geleistet werden könnte. Zur Gewährleistung, dass diese Grünflächen auch tatsächlich und festsetzungs- und fachgerecht erstellt werden, werden diese Grünflächen parallel zur Erstellung der Erschließungsanlagen von dem Erschließungsträger mit angelegt. Hinsichtlich der Ausführungen zum geplanten Regenrückhaltebecken wird auf die obige Behandlung verwiesen.

Externe Ausgleichsflächen

Der beabsichtigte Arteneffekt und die Bilanzierung der Maßnahmen ist in den Planunterlagen zwischenzeitlich nachgetragen worden. Bei der Streuobstwiese sollen anregungsgemäß ausschließlich hochstämmige Obstbäume gepflanzt werden. Die geplante Hecke soll anregungsgemäß nicht gepflanzt, sondern durch Sukzession entwickelt werden. Hinsichtlich der Aussagen zum Regenrückhaltebecken wird auf die obige Behandlung verwiesen.

Textliche Festsetzungen im Bebauungsplan

Die redaktionellen Hinweise zu den Festsetzungen M1, M4; M2; M3; 1.8.2.4.; 1.8.2.5. werden zur Kenntnis genommen und in die Planunterlagen eingearbeitet.

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LPFB)

Es wird auf die Behandlung der Stellungnahme der Bez. Reg. verwiesen. Der Antrag auf Herausnahme der betroffenen Teilflächen des Bebauungsplangebietes aus dem Landschaftsschutz ist auf den Weg gebracht.

Der Vorschlag des Fachplaners zur Fläche M5 im Fachbeitrag ist im Zuge der Abwägung nicht in die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit aufgenommen worden. Deshalb der Vermerk: Entfällt. Hinsichtlich der Ausführungen zu dem geplanten Regenrückhaltebecken wird auf die obige Behandlung verwiesen. Die Anregung zu Maßnahme A2: Entwicklung einer Glatthaferwiese einen vorherigen Umbruch mit sofortiger Einsaat einer Glatthaferwiese mit autochthonem Saatgut geeigneter regionaler Herkunft vorzusehen, wird aufgegriffen. Ebenso die Anregung, in den ersten 3 Jahren zur Aushagerung eine dreijährige Mahd mit Abräumen durchzuführen.

Artenschutzprüfung

Die Anregung eine vertiefte Artenbetroffenheitsprüfung zur Vervollständigung und Substantiierung des Abwägungsmaterials vorzunehmen ist aufgegriffen worden. Es hat eine umfängliche ornithologische Artenerhebung durch Fachkundler stattgefunden, bzw. findet noch immer statt. Das Zwischenergebnis dieser örtlichen Erhebungen liegt vor. Danach ist eine nachhaltige Betroffenheit von Raubvogel- und Eulenarten durch die Planung auszuschließen. Eine mögliche Betroffenheit von Freiland- und Singvogelarten wird derzeit noch abschließend bis zum Ende der Brutperiode (Juni) geprüft, drängt sich aber nach heutigem Erkenntnisstand nicht auf. Eine Änderung der Planung wird nach den Ergebnissen der vertieften faunistischen Erhebung nicht erforderlich. Die abschließenden Ergebnisse der Erhebung werden bis zum Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan vorliegen.

Bodenschutz

Dem Hinweis zur angemesseneren Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes bei der Gesamtabwägung wird entsprochen. Die Betroffenheit des Bodens im Plangebiet durch den mit der Planung verbundenen Eingriff, ist im Umweltbericht zum Bebauungsplan jetzt miterfasst und in die Abwägung einbezogen worden. Die Notwendigkeit von Änderungen der Planung oder der landschaftspflegerischen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen drängt sich aus der vertieften Betrachtung des Aspekts: Bodenschutz für das Plangebiet aber nicht auf.

Niederschlagswasserbeseitigung

Hinsichtlich der Thematik des Regenrückhaltebeckens wird auf die obige Behandlung verwiesen. Die Erforderlichkeit eines wasserrechtlichen Antrags wird derzeit bei der Detailabstimmung der Planung mit dem Amt für technischen Umweltschutz des Rheins-Sieg-Kreises fachtechnisch abgestimmt, hat aber keinen Einfluss auf die Bebauungsplanfestsetzungen.

Oberflächengewässer

Zum Wollsbach wird nach der vorliegenden Planung durchgängig ein Mindestabstand von über 20 m (statt eines Mindestabstands von 5,00 m zu Gewässern dritter Ordnung) eingehalten.

Bauordnung

Ziffer 1.2.3.

Zu dem Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich ein tiefbautechnischer Straßenbauentwurf erstellt, der die geplanten Straßenhöhen ausweist. Der Straßenbauentwurf wird hinsichtlich der Straßenhöhenfestsetzung zum Gegenstand der Bebauungsplanfestsetzungen gemacht. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.

Ziffer 1.2.4-

Die Aussage der Kreisverwaltung, dass die Berechnung der Vollgeschossigkeit weiterhin anhand der Höhe des Ursprungsgeländes erfolgt ist rechtlich unzutreffend. Gem. §2 Abs.4 LBauO NRW ist die „Geländeoberfläche die Fläche, die sich aus der Baugenehmigung oder den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt. Im Übrigen die natürliche Geländeoberfläche“. Die klare und eindeutige rechtssystematische Reihenfolge ist also zuallererst die Höhe, die in der Baugenehmigung von der Baugenehmigungsbehörde nach dortigem sach- und fachgerechtem Ermessen begründet zugrunde gelegt worden ist. Da die Baugenehmigungsbehörde aber vor einer eigenen, begründeten Festlegung in aller Regel zurückschreckt, wird diese, in der Landesbauordnung eröffnete Vorrangmöglichkeit, von dort nicht genutzt. Danach folgt die Festlegung einer Geländehöhe als Bezugshöhe im Bebauungsplan. Für diese Festsetzungsmöglichkeit gibt das Baugesetzbuch und die Baunutzungsverordnung bundesweit die Rechtsgrundlage her. Nur soweit auch diese, vom Gesetzgeber eröffnete Festlegungsmöglichkeit vom Träger der Bauleitplanung nicht wahrgenommen worden ist, bleibt als letzte Grundlage als Bezugspunkt die natürliche Geländeoberfläche. Im vorliegenden Fall ist die Geländehöhe aber im Bebauungsplan festgesetzt und bildet damit die Grundlage für die Berechnung der Vollgeschossigkeit.

Gleiches gilt für die Ermittlung der Firsthöhe beim Bauantrag.

Ziffer 2.1.

Der redaktionellen Anregung der Korrektur der Angabe „FD“ im Plangitter wird gefolgt.

Beschlussvorschlag:

- Die Straßengestaltung der 6,00 m breiten Wohnstraßen soll gem. den Empfehlungen der RAST 06 mit einer 4,00 m breiten, hellgrau gepflasterten, Mittelfläche und einem jeweils beidseitig anschließenden 1,00 m breiten farbig abgesetzten Seitenstreifen ausgebildet werden. Die 5,50 m breiten Stichwege (Wohnwege) sollen einheitlich in Gesamtbreite in diesem farbigen Pflaster ausgelegt werden. Durchgängig sollen alle Erschließungsstraßen des Baugebietes als 30 km -Zone verkehrsrechtlich ausgeschildert werden. Bei diesem, grundsätzlich beschlossenen Erschließungskonzept soll es bleiben. Zusätzlich hierzu soll ein Stellplatz von 2,00 m Breite und 6,00 m Länge, parallel zum Straßenrand, als einer der mindestens zwei erforderlichen Stellplätze auf allen Privatbaugrundstücken mit dem Straßenausbau von dem Erschließungsträger angelegt werden, so dass tatsächlich einschließlich Parkraum eine Gesamtverkehrsbreite von 8.00 m bis zu 10.00 m zur Verfügung steht. Die Ausweisung zusätzlichen, allgemeinen öffentlichen Parkraumes im Baugebiet wird als nicht gebietskonform abgelehnt.
- Mit dem geplanten Regenrückhaltebecken wird den Forderungen der Wasserwirtschaft (örtlichen, unteren und oberen) entsprochen. Die vorgetragenen, entgegenstehenden Belange sind demgegenüber am Rand des geplanten Baugebietes von geringerem Gewicht, so dass grundsätzlich an der Anordnung eines naturnahen Erdbeckens als Regenrückhaltebecken festgehalten wird. Den Bedenken des Natur- und Landschaftsschutzes wird jedoch im Detail dahingehend entgegengekommen, dass das Becken stärker an das geplante Baugebiet angebunden und in das Bebauungsplangebiet mit eingebunden wird. Gleichzeitig wird es auf das funktionale Mindestmaß reduziert.
- Bei der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan wird das Regenrückhaltebecken jetzt, (*wider tatsächlicher Wirkung*) gem. Vorgabe der Kreisverwaltung als Eingriff, der zusätzlich noch auszugleichen ist, bilanziert. In der vorliegenden, überarbeiteten Bilanzierung ist dem entsprochen worden.
- Es bleibt bei der Festsetzung der vorgesehenen 5 m breiten Bepflanzungsflächen im Bebauungsplan als „private Grünflächen“. Zur Gewährleistung, dass diese Grünflächen auch tatsächlich festsetzungs- und fachgerecht erstellt werden, werden diese Grünflächen parallel zur Erstellung der Erschließungsanlagen von dem Erschließungsträger mit angelegt.
- Bei der Streuobstwiese sollen anregungsgemäß ausschließlich hochstämmige Obstbäume gepflanzt werden. Die geplante Hecke soll anregungsgemäß nicht gepflanzt, sondern durch Sukzession entwickelt werden.
- Die redaktionellen Hinweise zu den Festsetzungen M1, M4; M2; M3; 1.8.2.4.; 1.8.2.5. werden zur Kenntnis genommen und in die Planunterlagen eingearbeitet.
- Die Anregung zu Maßnahme A2: Entwicklung einer Glatthaferwiese einen vorherigen Umbruch mit sofortiger Einsaat einer Glatthaferwiese mit autochthonem Saatgut geeigneter regionaler Herkunft vorzusehen, wird aufgegriffen. Ebenso die Anregung, in den ersten 3 Jahren zur Aushagerung eine dreijährige Mahd mit Abräumen durchzuführen.
- Eine Änderung der Planung wird nach den Ergebnissen der vertieften faunistischen Erhebung als nicht erforderlich angesehen.
- Die Notwendigkeit von Änderungen der Planung oder der landschaftspflegerischen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen drängt sich aus der vertieften Betrachtung des Aspekts Bodenschutz für das Plangebiet nicht. Die Planung bleibt unverändert beibehalten.
- Zu dem Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich ein tiefbautechnischer Straßenbauentwurf erstellt, der die geplanten Straßenhöhen ausweist. Der Straßenbauentwurf wird hinsichtlich der Straßenhöhenfestsetzung zum Gegenstand der Bebauungsplanfestsetzungen gemacht. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.

- Im Bebauungsplan ist die Geländehöhe festgesetzt und bildet damit die Grundlage für die Berechnung der Vollgeschossigkeit sowie der Ermittlung der Firsthöhe beim Bauantrag.
- Der redaktionellen Anregung der Korrektur der Angabe „FD“ im Plangitter wird gefolgt