

Eitorf, den 29.10.2019

Amt 60.1 - Bauverwaltung, Planung, Umwelt, Liegenschaften

Sachbearbeiter/-in: Daniel Falk

Bürgermeister

i.V.
Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien	13.11.2019
Rat der Gemeinde Eitorf	09.12.2019

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 28, Golfplatz Heckerhof, 4. Änderung, zugleich 55. Änderung des
Flächennutzungsplanes
hier: Behandlung der vorgebrachten Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschläge: Siehe Begründung

Begründung:

I. Rückläufe des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien hat in seiner Sitzung am 18.09.2019 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf nebst Entwurf der Begründung sowie den Flächennutzungsplanentwurf nebst Entwurf der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu benachrichtigen. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 27.09.2019 bis einschließlich 26.10.2019 statt.

Mit Schreiben vom 23.09.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet und um Stellungnahme bis zum 26.10.2019 gebeten.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden nachstehend aufgeführt. Sie wurden ausgewertet und jeweils mit einem Beschlussvorschlag ergänzt.

1. Amprion GmbH, Stellungnahme vom 07.10.2019

„im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben“.

Abwägung:

Nicht erforderlich

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, Änderungen des Entwurfs sind nicht erforderlich.

2. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Stellungnahme vom 27.08.2019

„von der im Betreff genannten Maßnahme, bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage, ist die Bundeswehr nicht berührt. Meine Stellungnahme vom 23.07.2019 hat vollinhaltlich weiter Gültigkeit. Seitens der Bundeswehr gibt es keine Einwände oder Bedenken gegen das Vorhaben“.

Abwägung:

Nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, Änderungen des Entwurfs sind nicht erforderlich.

3. Wahnbachtalsperrenverband, Stellungnahme vom 10.10.2019

„Ich kann Ihnen mitteilen, dass keine Anlagen des Wahnbachtalsperrenverband Siegburg betroffen sind. Gegen Ihr Vorhaben besteht seitens des Wahnbachtalsperrenverband keine Bedenken.“

Abwägung

Nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, Änderungen des Entwurfs sind nicht erforderlich.

4. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen

„gegen die oben genannten Planungen der Gemeinde Eitorf bestehen seitens der Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis, keine grundsätzlichen Bedenken. Wir gehen davon aus, dass die notwendigen Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet und auf dem Gelände des Golfplatzes vorgenommen werden. Sollte eine weitergehende Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen geplant werden, behalten wir uns eine erneute Stellungnahme vor.“

Abwägung

Nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, Änderungen des Entwurfs sind nicht erforderlich.

5. Gemeindewerke Eitorf, Stellungnahme vom 14.10.2019

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist über eine öffentliche Wasserleitung in der Krabachtalstraße sichergestellt.

Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung der vorhandenen und geplanten Bebauung ist über Kanäle im Bereich der Straßen „Josefshöhe“ und „Am Wollsbach“ sichergestellt. Die im Bereich Heckerhof bestehende Bebauung verfügt aktuell über eine reine Schmutzwasser-Entwässerung in Richtung der Straße „Am

Wollsbach“. Nach Rücksprache mit dem Bauherrn sollen die geplanten Gebäude an einen Kanal im Bereich der Josefshöhe angeschlossen werden. Eine Niederschlagswasserbeseitigung wird nicht durch die Gemeinde Eitorf angeboten. Anfallendes Regenwasser wird zurzeit gemeinwohlverträglich vor Ort beseitigt. Auf die Überlassung nach § 48 LWG NRW wurde verzichtet. Für die geplante Bebauung kann ebenfalls auf die Überlassung von anfallendem Regenwasser verzichtet werden, soweit die gemeinwohlverträgliche Beseitigung nachgewiesen wird und entsprechende Genehmigungen der Unteren Wasserbehörde erteilt werden. Details zu bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen entnehmen Sie bitte der Anlage.

Mit Blick auf die Thematik „Starkregen“ und der Vollständigkeit halber weisen wir darauf hin, dass gemäß DIN 1986-100 (2016-09) für Flächenversiegelungen > 800 m² ein Überflutungsnachweis zu führen ist.“

Abwägung

Der Hinweis Nr. 4 „Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 44 LWG NRW i.V.m. § 55 WHG“ in Teil B (Text) des Bebauungsplans wird bezüglich der Regelungen der DIN 1986-100 (2016-09) wie folgt ergänzt:

„Gemäß DIN 1986-100 (2016-09) ist für Flächenversiegelungen > 800 m² ein Überflutungsnachweis zu führen“.

Beschlussvorschlag

Die unter der Abwägung genannte textliche Ergänzung des Hinweises Nr. 4 wird auf dem Urkundsplan dokumentiert.

6. Rhein-Sieg Netz

„gegen die Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes und die gleichzeitige Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eitorf bestehen unsererseits keine Bedenken. Vorhandene Gasversorgungsleitungen sind in ihrem Bestand zu sichern und dürfen nicht überbaut oder überpflanzt werden.“

Abwägung

Nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfs sind nicht erforderlich.

7. Rhein-Sieg-Kreis, Stellungnahme vom 23.10.2019

„wie folgt wird zu den unter Betreff genannten Bauleitplanverfahren Stellung genommen:

Bauaufsicht

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4(1) BauGB wurde mit Stellungnahme vom 22.08.2019 Einwände hinsichtlich der möglichen Bebauungsmöglichkeit übermittelt. Diese sind aber bei der Abwägung nicht berücksichtigt worden, somit gelten die gemachten Einwände weiterhin.

Klimaschutz

Anpassung an den Klimawandel

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine mikroklimatisch bedingte wesentliche Verschlechterung der thermischen Situation nach Planumsetzung. Auf die Folgen von Starkregenereignissen wird hingewiesen.

Erläuterung und Hinweise:

Die im Umweltbericht geäußerte Ansicht, dass die Punkte Klima, Kaltluft / Ventilation, Erneuerbare Energien / Energieeffizienz gänzlich als „Nicht durch die Planung betroffene Umweltbelange“ einzustufen sind (vgl. Umweltbericht S. 4, 2.2), wird nicht geteilt. Insgesamt wird jedoch mit nur geringfügigen Auswirkungen gerechnet, welche der vorliegenden Planung nicht entgegenstehen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Begrünung von Dach- und Fassadenflächen die Auswirkungen der thermischen Belastungen an Hitzetagen sowohl innerhalb wie außerhalb des Gebietes vermindert. Für den Fall von extremen Starkregenereignissen sollen bauliche Maßnahmen zur unschädlichen oberflächigen Abführung des Wassers (Notwasserwege) und zur individuellen Sicherung der Gebäude

gegen Wasserzutritt in der weiteren Ausführungsplanung mitbedacht werden. Darüber hinaus können Pflanzmaßnahmen mit größeren Flächenanteilen - bspw. Gründächer - den Spitzenabfluss und die Belastung der Entwässerungsbauwerke deutlich senken.

Schmutz-/Niederschlagswasserbeseitigung

Aus Sicht des Gewässerschutzes bestehen gegen das vorgelegte Entwässerungskonzept, wie in den Verfahrensunterlagen des Bebauungsplanentwurfes beschrieben, keine grundsätzlichen Bedenken. Die Hinweise zum Starkregen bleiben unberührt.

Bodenschutz

Das Amt für Umwelt- und Naturschutz hat im Rahmen der abgegebenen Stellungnahme in der Verfahrensbeteiligung gemäß § 4(1) BauGB dargelegt, soll gemäß § 1a Abs. 2 und 3 BauGB im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auch der Belang Boden in der planerischen Abwägung angemessen berücksichtigt werden. Für das gesamte Plangebiet weist die digitale Bodenkarte den Bodentyp Parabraunerde aus. Hierbei handelt es sich um einen fruchtbaren Boden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion. Entsprechend wird der Eingriff in das Schutzgut Boden im vorliegenden Umweltbericht richtigerweise als erheblich bezeichnet. Es kann nach den vorliegenden Unterlagen jedoch nicht nachvollzogen werden, wie der Eingriff in das Schutzgut Boden kompensiert und die beeinträchtigten Bodenfunktionen ausgeglichen werden sollen. Es wird angeregt, dies in geeigneter Art und Weise in den textlichen Festsetzungen zu berücksichtigen.

Natur-, Landschafts- und Artenschutz

Umweltbericht

Der Umweltbericht sollte in Kap. 2.2.5 um diejenigen Punkte, die zum Unterpunkt „Artenschutzprüfung“ (s.u.) angemerkt werden, ergänzt werden.

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Die Ausführungen zu Kap. 4.8 und 5.3 sind entsprechend den u.a. Anmerkungen zur Artenschutzprüfung zu ergänzen und anzupassen. Es wird davon ausgegangen, dass für die unter Kap. 5.2 genannten externen Kompensationsmaßnahmen nicht bereits Verpflichtungen aufgrund früherer Planverfahren bzw. Baugenehmigungen bestehen. Eine entsprechende Bestätigung sollte zum Satzungsbeschluss vorliegen. Andernfalls wären vergleichbare und in gleicher Weise (multifunktional) wirksame Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle in der näheren Umgebung des Plangebietes umzusetzen. Eine Anpassung der Planunterlagen wäre dann ggf. erforderlich.

Artenschutzprüfung

Die Artenschutzprüfung erfolgt im Weiteren auf Basis einer worst-case-Betrachtung. Diese wird grundsätzlich mitgetragen, da für die möglicherweise von der Planung betroffenen planungsrelevanten Arten zahlreiche artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen festgelegt werden (Maßnahmenkonzept sowie ext. landschaftspflegerische Kompensationsmaßnahmen). Da diese teilweise außerhalb des Plangebietes umgesetzt werden sollen, ist eine ergänzende vertragliche Regelung erforderlich. Ich bitte, der Unteren Naturschutzbehörde eine Ausfertigung des Vertrages zuzuleiten. Ferner ist die Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Rhein- Sieg-Kreises über die Ergebnisse der ökologischen Baubegleitung und des Monitorings zu informieren. Für das Monitoring ist - abweichend von den Aussagen zu Maßnahme 4 - für alle künstlichen Nisthilfen und Kästen in den ersten 3 Jahren regelmäßig eine Erfolgskontrolle durchzuführen, bei Bedarf ist Fehlentwicklungen gegenzusteuern. Hier ist in der ASP kein konkretes Risikomanagement erkennbar. Dieses ist in der vorgenannten vertraglichen Regelung zu konkretisieren und verbindlich zu ergänzen. Für die planungsrelevante Art Haselmaus wird lediglich ausgesagt, dass die artenschutzrechtlichen Konflikte durch die Maßnahme AVM2 minimiert werden. Gerade die Aktivitätszyklen der Art bedingen, dass eine Baufeldfreimachung während der Wintermonate - also in der Winterruhe - in erhöhtem Maße zu einer Beeinträchtigung der Art führen kann. Die ökologische Baubegleitung hat deshalb vor Durchführung der Rodungsarbeiten sicherzustellen, dass keine Haselmäuse betroffen sind. Sollten doch Tiere gefunden werden, sind die Arbeiten einzustellen, bis eine Abstimmung mit der UNB bzgl. des weiteren Vorgehens erfolgt ist. Die ASP enthält hierzu kein konkretes Risikomanagement. Eine Aussage hierzu im sogenannten „Ausgleichsvertrag“ ist erforderlich. Gerade im Rahmen einer worst-case-Betrachtung muss ferner davon ausgegangen werden, dass eine Fortpflanzungs- und Ruhestätte derjenigen

planungsrelevanten Arten betroffen ist, für die ein Vorkommen nicht direkt aufgrund der Lebensraumansprüche ausgeschlossen werden kann. Für diese Arten sind daher CEF-Maßnahmen zu ergreifen. Dabei gilt der Grundsatz, möglichst solche Maßnahmen zu wählen, die multifunktional wirken. Der LPB sieht eine Reihe von landschaftspflegerischen Kompensationsmaßnahmen vor. Unter anderem soll auf der als Extensivgrünland herzustellenden Fläche auch die Anpflanzung einer Strauchhecke mit fruchtenden Straucharten erfolgen. Diese kann multifunktional als CEF-Maßnahme (für Haselmaus und auch für planungsrelevante gebüschbrütende Vogelarten) fungieren und sollte daher auch so benannt werden. Die Hecke ist daher vorlaufend vor dem Eingriff anzulegen.

Hinweis

Es wird darum gebeten, das Amt für Umwelt und Naturschutz des Rhein-Sieg- Kreises über den erfolgten Satzungsbeschluss zu unterrichten und gemäß § 17 Abs. 6 BNatSchG i. V. m. § 34 Abs. 1 LNatSchG das Ergebnis der Satzung in Bezug auf die festgesetzten Kompensationsflächen und -maßnahmen (auch Artenschutz) mitzuteilen, damit diese in das Kompensationsflächenkataster des Rhein-Sieg- Kreises eingetragen werden können. Das entsprechende Formblatt 2.2 (s. Anlage) ist beigefügt. Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Umsetzung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen dem Amt für Umwelt- und Naturschutz als katasterführende Stelle gemäß § 34 Abs. 1 LNatSchG mitzuteilen ist.“

Abwägung / Bauaufsicht

Zu SO 6

In SO 6 ist ein moderner Hotelbetrieb mit Wellness- und Saunabereich sowie Räumlichkeiten für Seminar-/ Schulungsbetrieb geplant. Mit Blick auf die das Plangebiet umgebende, weitläufige Landschaft ist die horizontale Ausdehnung der künftigen Bebauung statt eines vertikal ausgerichteten Baukörpers auf kleinerer Grundfläche städtebaulich gewollt. Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen, so dass sich der künftige Baukörper harmonisch in die angrenzende Landschaft einfügen wird.

Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfs sind nicht erforderlich.

Zu SO 4 (gemeint ist wohl SO 4 und SO 5?)

Die Anregungen aus der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden berücksichtigt. In SO 5 setzt der Bebauungsplan, zur Sicherung der städtebaulich gewünschten Kleinteiligkeit der künftigen Bebauung, anstelle der offenen (o) Bauweise eine abweichende (a) Bauweise fest sowie eine Beschränkung der Länge künftiger Baukörper auf maximal 30,0 m (bei einer offenen Bauweise wäre eine maximale Gebäudelänge von 50,0 m zulässig).

Änderungen des Entwurfs sind nicht erforderlich.

Art der Nutzung

Die Anregungen aus der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden berücksichtigt. Der Bebauungsplan setzt fest, dass sich die Zulässigkeit von „Ferienwohnungen“ sowie von „Eigentums- und Ferienappartements gem. Wohnungseigentumsgesetz“ auf SO 4 und SO 5 beschränkt.

Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfs sind nicht erforderlich.

Abwägung / Klimaschutz

Anpassung an den Klimawandel

Abwägung nicht erforderlich.

Erläuterung und Hinweise

Der Bebauungsplan lässt Dachbegrünungen grundsätzlich zu. Aufgrund der die geplante Bebauung umgebenden Freiflächen des Golfplatzgeländes werden die Auswirkungen einer Dachbegrünung auf das Klima als zu gering eingestuft, um diese zwingend festzuschreiben.

Die Hinweise zur späteren Ausführungsplanung mit Bezug auf Starkregenereignisse werden zur Kenntnis genommen.

Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfs sind nicht erforderlich.

Abwägung / Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Nicht erforderlich.

Abwägung / Bodenschutz

Der Bebauungsplan setzt in Teil B (Text) unter Nr. 3h Maßnahmen zum Boden- und Grundwasserschutz fest. Darüber hinaus enthält er Hinweise zum Boden- und Grundwasserschutz (Hinweis Nr. 6), zu Altlasten (Hinweis Nr. 7) und zur Abfallwirtschaft (Hinweise Nr. 8).

Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfs sind nicht erforderlich.

Abwägung / Natur-, Landschafts- und Artenschutz

Umweltbericht, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Artenschutzprüfung

Die Modalitäten zur Umsetzung der artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereich werden in einem „Ausgleichsvertrag“ geregelt. Der Vertrag enthält u.a. die Konkretisierung und verbindliche Regelung des Monitorings in Bezug auf alle künstlichen Nisthilfen und -kästen, ein konkretes Risikomanagement zum Schutz der Haselmaus sowie die Verpflichtung, die geplante Strauchhecke im Bereich der als Extensivgrünland herzustellenden Fläche als CEF-Maßnahme vorlaufend vor dem Eingriff herzustellen. Die Untere Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises erhält eine Vertrags-Kopie und wird zu gegebener Zeit über die Ergebnisse der ökologischen Baubegleitung und des Monitorings informiert.

Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfs sind nicht erforderlich.

Abwägung / Hinweis

Die Untere Naturschutzbehörde wird über den erfolgten Satzungsbeschluss unterrichtet, das Ergebnis der Satzung in Bezug auf die festgesetzten Kompensationsflächen und -maßnahmen werden zum Eintrag in das Kompensationsflächenkataster des RheinSieg-Kreises mitgeteilt. Die Umsetzung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen werden dem Amt für Umwelt- und Naturschutz mitgeteilt.

Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfs sind nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Änderungen des Entwurfs sind nicht erforderlich.

II. Rückläufe des Beteiligungsverfahrens benachbarter Gemeinden gemäß § 2 (2) BauGB

Es sind keinerlei Anregungen eingegangen.