

Eitorf, den 30.10.2019

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
Hier: Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschlag Ausschuss für Planung, Umwelt und erneuerbare Energien:

1. Die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen hat der Ausschuss für Planung, Umwelt und erneuerbare Energien entsprechend den Abwägungsvorschlägen geprüft.
2. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 28, Golfplatz Heckerhof, 4. Änderung vorgebrachten Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat der Ausschuss für Planung, Umwelt und erneuerbare Energien entsprechend den Abwägungsvorschlägen geprüft.
3. Der Ausschuss für Planung, Umwelt und erneuerbare Energien empfiehlt dem Rat der Gemeinde Eitorf eine abschließende Abwägung über alle im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgetragenen Stellungnahmen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Anregungen erhoben haben, von dem Ergebnis, unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
5. Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298), des § 86 Abs. 4 Bauordnung NRW vom 07.03.1995 (GV. NRW. S. 218, ber. S. 982) und aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NW 1994, S. 666/SGV NW 2023) in den jeweils z.Zt. gültigen Fassungen **empfiehlt der Ausschuss für Planung, Umwelt und**

erneuerbare Energien dem Rat der Gemeinde Eitorf unter Einbeziehung der vorgenommenen Abwägungsergebnisse, den Bebauungsplan Nr. 28, Golfplatz Heckerhof, 4. Änderung bestehend aus

- a.) der Bebauungsplanurkunde im Maßstab 1 : 500
- b.) der Zeichenerklärung
- c.) den textlichen Festsetzungen bestehend aus den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan gemäß § 9 BauGB

als Satzung zu beschließen und die Begründung zum Bebauungsplan zu billigen.

- 6. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss des Bebauungsplanes ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan ist mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

Beschlussvorschlag Rat der Gemeinde Eitorf:

- I. Die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Eitorf entsprechend den Abwägungsvorschlägen geprüft.
- II. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 28, Golfplatz Heckerhof, 4. Änderung vorgebrachten Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat der Rat der Gemeinde Eitorf entsprechend den Abwägungsvorschlägen geprüft.
- III. Der Rat der Gemeinde Eitorf beschließt eine abschließende Abwägung über alle im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgetragenen Stellungnahmen.
- IV. Die Verwaltung wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Anregungen erhoben haben, von dem Ergebnis, unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
- V. Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298), des § 86 Abs. 4 Bauordnung NRW vom 07.03.1995 (GV. NRW. S. 218, ber. S. 982) und aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NW 1994, S. 666/SGV NW 2023) in den jeweils z.Zt. gültigen Fassungen **beschließt der Rat der Gemeinde Eitorf unter Einbeziehung der vorgenommenen Abwägungsergebnisse, den Bebauungsplan Nr. 28, Golfplatz Heckerhof, 4. Änderung bestehend aus**

- d.) der Bebauungsplanurkunde im Maßstab 1 : 500
- e.) der Zeichenerklärung
- f.) den textlichen Festsetzungen bestehend aus den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan gemäß § 9 BauGB

als Satzung und billigt die Begründung zum Bebauungsplan.

- VI. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss des Bebauungsplanes ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan ist mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

Begründung:

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien hat in seiner Sitzung am 10.04.2019 den Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28, Golfplatz Heckerhof, gefasst. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu entsprechen, hat der o.g. Ausschuss am 12.06.2019 die gleichzeitige Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen (55. Änderung).

Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses erfolgte durch Bereitstellung auf der Internetseite der Gemeinde Eitorf unter www.eitorf.de am 10.07.2019 sowie durch Aushang an der mit „Amtliche Informationen“ gekennzeichneten Aushangtafel neben dem Rathaus in der Zeit vom 10.07.2019 bis 17.07.2019. Gleichzeitig wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Eitorf vom 19.07.2019 auf die öffentliche Bekanntmachung des o.g. Bebauungsplanes auf der Internetseite hingewiesen.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes fand in der Zeit vom 27.09.2019 bis einschließlich 26.10.2019 statt. Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien hat in seiner Sitzung am 13.11.2019, der Rat am 09.12.2019 die eingegangenen Anregungen behandelt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bestehende Golf- und Hotelanlage in Hinsicht auf ihre Konkurrenzfähigkeit und Attraktivität zukunftssicher machen und somit letztendlich auch zur langfristigen wirtschaftlichen Absicherung beizutragen.

1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

1.1 Abwägung der in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.07.2019 bis einschließlich 05.08.2019.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen in das Verfahren eingestellt. Der APUE hat dies in seiner Sitzung am 18.09.2019 zur Kenntnis genommen. Ein Abwägungserfordernis besteht somit nicht, die Planung kann fortgeschrieben werden.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 19.07.2019. Seitens der benachbarten Gemeinden wurden keine Anregungen in das Verfahren eingestellt. Der APUE hat dies in seiner Sitzung am 18.09.2019 zur Kenntnis genommen. Ein Abwägungserfordernis besteht somit nicht, die Planung kann fortgeschrieben werden.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 19.07.2019. Es liegen insgesamt 19 Stellungnahmen vor. Folgende relevante Anregungen sind eingegangen und wurden vom APUE in seiner Sitzung am 18.09.2019 behandelt.

1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Stellungnahme vom 23. Juli 2019

„durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der

Bundeswehr nicht berührt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen -einschl. untergeordneter Gebäudeteile- eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen -vor Erteilung einer Baugenehmigung- zur Prüfung zuzuleiten.“

Abwägung:

Die Höhen künftiger Gebäude liegen unterhalb von 30 m.

Beschlussvorschlag:

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

2. Rhein-Sieg-Verkehrsgesellschaft mbH, Stellungnahme vom 26.07.2019

„gegen die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 sowie der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus Sicht der RSVG keine Bedenken.“

Abwägung:

Nicht erforderlich

Beschlussvorschlag:

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

3. Wahnbachtalsperrenverband, Stellungnahme vom 29.07.2019

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

Abwägung:

Nicht erforderlich

Beschlussvorschlag:

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

4. Bezirksregierung Düsseldorf, Stellungnahme vom 31.07.2019

„Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Ich empfehle eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf unserer Internetseite.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Verwenden Sie dazu ebenfalls das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich zusätzlich eine Sicherheits-detektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das Merkblatt für Baugrundeingriffe. Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite.“

Abwägung:

Es wird empfohlen, folgenden Text als Hinweis in Teil B (Text) des Bebauungsplans aufzunehmen:

Kampfmittelfunde

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel. Abbildung 13 im Anhang von Teil 1 der Begründung zum Bebauungsplan zeigt eine Karte mit Ausweisung der zur weiteren Untersuchung empfohlenen Bereiche. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ auf der Internetseite des KBD. Sofern es nach 1945

Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ ist zu verwenden. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall ist das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ auf der Internetseite des KBD zu beachten.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss empfiehlt, nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, die Anregungen durch die vorgeschlagene textliche Ergänzung in Teil B des Bebauungsplans als Hinweis Nr. 1 „Kampfmittelfunde“ zu berücksichtigen.

5. RSAG AöR, Stellungnahme vom 30. Juli 2019

„Von Seiten der RSAG AöR werden zu dem Bebauungsplan, sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in der vorgesehenen Lage 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 Abfallentsorgung auch mit Dreiachser Abfallsammelfahrzeuge gewährleistet. Fahrzeuge dürfen gemäß § 45 DGUV Vorschrift 70 „Fahrzeuge“ (bisher 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 DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ (bisher 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 DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ (bisher BGV C27) 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. einzusetzenden Sammelfahrzeuge berücksichtigen. Die Zufahrt muss eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m haben. Bei Wendeschleifen ist ein Durchmesser von mindestens 25,00 m erforderlich. Pflanzinseln dürfen einen Durchmesser von maximal 6 m haben und müssen überfahrbar – ohne Hochbord – ausgeführt sein. Wenn aufgrund von topographischen 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 DGUV Information 214-033 (bisher BGI 5104) und RAST 06. Sollten die Berufsgenossenschaftlichen Vorschriften für Abfallsammelfahrzeuge nicht entsprochen werden, so kann eine Abfallentsorgung auf dem Grundstück nicht gewährleistet werden. Damit würde die Abfallentsorgung an den öffentlichen Verkehrsflächen stattfinden. Zu weiteren Fragen stehen wir Ihnen gerne zu Verfügung.“

Abwägung:

Die Dimensionierung der Verkehrsflächen entspricht den gegebenen Anforderungen. Wendeanlagen sind nicht erforderlich, die Müllfahrzeuge können über Planstraße A – Heckerhof anfahren, ohne zu wenden. Die Verwaltung empfiehlt, folgenden Hinweis in Teil B (Text) des Bebauungsplans

aufzunehmen: Für die Befahrbarkeit durch dreiachsige Müllfahrzeuge muss die lichte Durchfahrthöhe von Straßen mindestens 4,00 m zzgl. Sicherheitsabstand betragen. Dächer, Äste von Bäumen, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen, da bei einer Kollision die Gefahr besteht, dass sicherheitstechnisch wichtige Bauelemente am Abfallsammelfahrzeug unbemerkt beschädigt werden können und die Mitarbeiter gefährden.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss empfiehlt, nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, die Anregungen durch die vorgeschlagene textliche Ergänzung in Teil B des Bebauungsplans als Hinweis Nr. 2 Belange der Abfallbeseitigung zu berücksichtigen.

6. Amprion GmbH, Stellungnahme vom 01.08.2019

„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.

7. Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen, Stellungnahme vom 19.07.2019

„mit Bezugsschreiben beteiligen Sie das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) an den o.g. Bauleitplanverfahren und bitten um Prüfung und gegebenenfalls Stellungnahme. Aus Sicht des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz ist eine Regelbeteiligung des LANUV nicht erforderlich. Das betrifft auch Verfahren, bei denen der Geltungsbereich eines Landschaftsplans einbezogen ist (vergleiche RdErl. des MUNLV III-5-606.00.11.50-0003 vom 27.02.2009). In der überwiegenden Zahl der Bauleitplanverfahren werden alle Belange, die die Aufgabenbereiche des LANUV berühren können, bereits durch die Naturschutzbehörden der Kreise / Kreisfreien Städte und Bezirksregierungen wahrgenommen. Entsprechend wird gebeten, den Verteiler für Bauleitplanverfahren an diesen Sachstand anzupassen. Bei besonderen Problemstellungen, wie z.B. bei einer Betroffenheit streng geschützter und besonders geschützter Arten, kann das LANUV als Fachdienststelle i.d.R. von den o.g. Behörden als auch von Städten und Gemeinden jederzeit beteiligt werden. Allgemeine Hinweise zu artenschutzrechtlichen Maßnahmen für die einzelnen planungsrelevanten Arten in Nordrhein-Westfalen sind dem Leitfaden „Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen“ des MKULNV (<http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/downloads>) zu entnehmen. Bei konkreten, fachlich schwierigen, immissionsschutzrechtlichen Fragestellungen wird gebeten, das Vorgehen am Beteiligungserlass des MKULNV AZ.: V-1/V-2 vom 18. Oktober 2013 „Hinweise zur Beteiligung des LANUV in immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu orientieren.“

Abwägung:

Nicht erforderlich

Beschlussvorschlag:

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

8. Westnetz Innogy Netze Deutschland GmbH, Regionalzentrum Sieg, Stellungnahme vom 25.07.2019

„Wir danken für die Benachrichtigung und teilen Ihnen mit, dass von Seiten der innogy Netze Deutschland GmbH bezüglich des Verteilernetzes 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. Wir bitten

Sie, diese Anlagen nachträglich in den Bebauungsplan zu übernehmen. Sollten sich noch Fragen ergeben, stehen wir Ihnen gerne zu deren Klärung zur Verfügung.“

Abwägung:

Die vorhandenen Leitungen werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss empfiehlt, nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, die Anregung durch die nachrichtliche Übernahme der vorhandenen Leitungen in den Bebauungsplan zu berücksichtigen.

9. Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, Stellungnahme vom 01.08.2019

„zu den bergbaulichen Verhältnissen im Planbereich erhalten Sie folgende Hinweise. Die Planfläche liegt über dem auf Kupfererz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Winterfeld“ sowie über dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Heideblume“. Die letzte Eigentümerin dieser ehemaligen Bergbauberechtigungen ist nach meinen Erkenntnissen nicht mehr erreichbar. Nach den hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Plangebietes kein Bergbau umgegangen. Aus bergbehördlicher Sicht werden daher zu dem Bebauungsplan keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

Bearbeitungshinweis: Diese Stellungnahme wurde bezüglich der bergbaulichen Verhältnisse auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Die fortschreitende Auswertung und Überprüfung der vorhandenen Unterlagen sowie neue Erkenntnisse können zur Folge haben, dass es im Zeitverlauf zu abweichenden Informationsgrundlagen auch in Bezug auf den hier geprüften Vorhabens- und Planbereich kommt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann insoweit nicht übernommen werden. Soweit Sie als berechtigte öffentliche Stelle Zugang zur Behördenversion des Fachinformationssystems „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW“ (FIS GDU) besitzen, haben Sie hierdurch die Möglichkeit, den jeweils aktuellen Stand der hiesigen Erkenntnisse zur bergbaulichen Situation zu überprüfen. Details über die Zugangs- und Informationsmöglichkeiten dieses Auskunftssystems finden Sie auf der Homepage der Bezirksregierung Arnsberg (www.bra.nrw.de) mithilfe des Suchbegriffs „Behördenversion GDU“. Dort wird auch die Möglichkeit erläutert, die Daten neben der Anwendung ebenfalls als Web Map Service (WMS) zu nutzen.“

Abwägung:

Nicht erforderlich

Beschlussvorschlag:

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

10. Landwirtschaftskammer NRW, Stellungnahme vom 01.08.2019

„gegen die oben genannten Planungen der Gemeinde Eitorf bestehen seitens der Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis, keine grundsätzlichen Bedenken. Für die Berechnung eines möglicherweise notwendigen Kompensationsflächenbedarfs regen wir die Anwendung der „Numerischen Bewertung von Biototypen für die Eingriffsregelung in NRW, 2008“ des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) als anerkanntes Verfahren nach dem aktuellen Stand an. Dies bestätigt auch der Einführungserlass zum Landschaftsgesetz für Eingriffe durch Straßenbauvorhaben (ELES). Wir gehen davon aus, dass die notwendigen Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen soweit möglich im Plangebiet vorgenommen werden. Sollte eine Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlicher Flächen geplant sein, behalten wir uns eine erneute Stellungnahme vor.“

Abwägung: Die Berechnung des naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs erfolgt nach der (in NRW gängigen) „Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biototypen und Verfahren zur Überprüfung des Mindestumfangs von Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen bei Eingriffen in die Biotopfunktion“ nach LUDWIG (FROELICH & SPORBECK 1991). Da die geplanten Eingriffe nur zu einem Teil im Plangebiet ausgeglichen werden können, werden zur Zeit Kompensationsflächen außerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereichs ermittelt. Im Rahmen des

Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB wird die Landwirtschaftskammer erneut beteiligt.

Beschlussvorschlag:

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

11. Bezirksregierung Köln, Dezernat 54 - Wasserwirtschaft, Gewässerschutz, Stellungnahme vom 06.08.2019

„ausgehend von o.g. Bauleitplanverfahren erkenne ich keine Betroffenheit in den Zuständigkeiten von Dezernat 54 der Bezirksregierung Köln (Obere Wasserbehörde). Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.“

Abwägung:

Nicht erforderlich

Beschlussvorschlag:

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

12. Landschaftsverband Rheinland, Kaufm. Immobilienmanagement, Haushalt, Gebäudeservice, Stellungnahme vom 08.08.2019

„hiermit möchte ich Sie innerhalb meiner Stellungnahme darüber informieren, dass keine Betroffenheit bezogen auf 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 das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn; es wird darum gebeten, deren Stellungnahmen gesondert einzuholen.“

Abwägung:

Nicht erforderlich

Beschlussvorschlag:

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

13. LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Stellungnahme vom 09.08.2019

„ich bedanke mich für die Übersendung der Unterlagen zu o.a. Planung. Auf der Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden, von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich. Ich verweise daher auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht und Veränkterungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und bitte Sie, folgenden Hinweis in die Planungsunterlagen aufzunehmen: Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/90300, Fax: 02206/903022, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.“

Abwägung:

Es wird vorgeschlagen, den vom LVR formulierten Text als Hinweis Nr. 3 „Bodendenkmale“ in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss empfiehlt, nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, die Anregungen durch Aufnahme des vom LVR vorgeschlagenen Textes als Hinweis Nr. 3 „Bodendenkmale“ in den Bebauungsplan zu berücksichtigen.

14. Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Regionalforstamt Rhein-Sieg-Erft, Stellungnahme vom 15.08.2019

„aus forstfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die o.a. Planvorhaben.“

Abwägung:

Nicht erforderlich

Beschlussvorschlag:

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

15. Rhein-Sieg Netz GmbH, Stellungnahme vom 16.08.2019

„gegen die Änderung des o.g. Bebauungsplanes sowie des Flächennutzungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken. Vorhandene Gasversorgungsleitungen sind in ihrem Bestand zu sichern und dürfen nicht überbaut oder überpflanzt werden. Für Ihre Kenntnisnahme ist dem Schreiben ein Gasbestandsplan im M 1:1.000 beigelegt.“

Abwägung:

Die Verwaltung schlägt vor, die Leitungstrasse nachrichtlich in Teil A (Planzeichnung) des Bebauungsplans zu übernehmen und in Teil B (Text) des Bebauungsplans folgenden Hinweis „Vorhandene Gasversorgungsleitungen“ aufzunehmen: *Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen Gasversorgungsleitungen der Rhein-Sieg Netz GmbH. Die Leitungen dürfen nicht überbaut oder überpflanzt werden.*

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss empfiehlt, nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, den Hinweis durch nachrichtliche Übernahme der vorhandenen Leitungen in Teil A des Bebauungsplans (Planzeichnung) und Aufnahme eines Hinweises „Vorhandene Versorgungsleitungen“ in Teil B (Text) des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

16. Rhein-Sieg-Kreis, Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung, Fachbereich 01.3, Stellungnahme vom 22.08.2019

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

Bauaufsicht

Zum SO 6: Den Verfahrensunterlagen in der Beteiligung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 28, 4. Änderung ist zu entnehmen, dass im SO 6 die GRZ mit 0,8 festgesetzt werden soll. Dies wird in städtebaulicher Hinsicht als bedenklich angesehen. Da die Stellplätze außerhalb des Baufensters vorgesehen sind, wäre das Grundstück mit Gebäuden bis zu einer Größe von insgesamt mehr als 10.000 m² bebaubar.

Zum SO 4: Hier stellt sich eine vergleichbare, vorgesehene Festsetzung dar. Weitere (detaillierte) Festsetzungen sind wohl nicht vorgesehen. Seitens des Bauaufsichtsamtes werden ergänzende Festsetzungen für erforderlich angesehen, um die in der Begründung beschriebene Kleinteiligkeit der Bebauung sicherzustellen.

Art der Nutzung: Es wird darauf hingewiesen, dass die in der Begründung zu den einzelnen Sondergebieten dargelegte Vorstellung der Art der Nutzungen sich in den Festsetzungen nicht wiederfindet. Zumal der gesamte Nutzungskatalog für alle Gebiete gleichermaßen gilt. Eine Unterscheidung findet lediglich in der GRZ statt.

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, Amt für Umwelt- und Naturschutz - Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ - anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Schmutz-/Niederschlagswasserbeseitigung

Das Amt für Umwelt- und Naturschutz weist darauf hin, dass im weiteren Verfahrensablauf ein Konzept zur Entwässerung des Bebauungsplangebietes vorzulegen ist.

Bodenschutz

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung soll gem. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB auch der Belang Boden in der planerischen Abwägung angemessen berücksichtigt werden. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, die Eingriffe in das Schutzgut Boden qualitativ/argumentativ oder quantifizierend mittels geeigneter Bewertungsverfahren darzustellen. Im Falle einer quantitativen Bilanzierung der Eingriffe in das Schutzgut Boden werden folgende Verfahren zur Anwendung empfohlen:

- „Verfahren Rhein-Sieg-Kreis“ (Stand November 2018) oder
- „Modifiziertes Verfahren Oberbergischer Kreis“ (Stand November 2018)

Diese beiden Verfahren können auf der Internetseite des Rhein-Sieg-Kreises unter dem Titel „Quantifizierende Bewertung von Eingriffen in Böden im Rahmen der Bauleitplanung“, Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, November 2018 abgerufen werden: (https://www.rhein-sieg-kreis.de/vv/produkte/Amt_66/Abteilung66.2/19501010000012527.php) Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen werden (§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 15 Abs. 3 BNatSchG). Der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz steht für eine fachliche Beratung gerne zur Verfügung.

Erneuerbare Energien

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Es wird angeregt, bei der Aufstellung des Bebauungsplans auch die Energieeffizienz möglicher Baumaßnahmen zu berücksichtigen und den Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet zu prüfen.

Bauvorhaben, Landschaftsplan, Artenschutz

Der Umweltbericht und die Artenschutzprüfung werden aktuell bereits mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz abgestimmt. Erforderliche Kompensationsmaßnahmen sowie artenschutzrechtlich gebotene Vermeidungs-, Minderungs- und CEF-Maßnahmen sind durch geeignete Festsetzungen oder im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages verbindlich und nachhaltig zu sichern.

Im Übrigen wird der allgemein gültige Hinweis gegeben, dass nach § 4 Abs. 1 BauGB sich die zuständigen Behörden u.a. im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB zu äußern haben. Es wird daher angeregt, bei der Erarbeitung des Umweltberichtes die Anlage 1 BauGB zu beachten.“

Abwägung:

Bauaufsicht

Zum SO 6: In SO 6 sind 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.

Zum SO 4: Die Verwaltung geht von der Annahme aus, dass hier SO 4 und SO 5 gemeint sind. Sie schlägt vor, in SO 5 zur Sicherung der städtebaulich gewünschten Kleinteiligkeit der künftigen Bebauung, anstelle der offenen (o) Bauweise eine abweichende (a) Bauweise festzusetzen sowie die Länge künftiger Baukörper auf maximal 30,0 m zu beschränken (bei einer offenen Bauweise wäre eine maximale Gebäudelänge von 50,0 m zulässig).

Art der Nutzung: Es wird vorgeschlagen, die Zulässigkeit von „Ferienwohnungen“ sowie von „Eigentums- und Ferienappartements gem. Wohnungseigentumsgesetz“ auf SO 4 und SO 5 zu beschränken.

Abfallwirtschaft

Der Bebauungsplan-Entwurf enthält einen entsprechenden Hinweis zur Abfallwirtschaft (Hinweis Nr. 8).

Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Das geforderte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung liegt inzwischen vor (Anlage E der Begründung zum Bebauungsplan).

Bodenschutz

Die Belange des Bodenschutzes finden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans auf der Grundlage der Ergebnisse der Umweltprüfung Berücksichtigung.

Erneuerbare Energien

Der Bebauungsplan lässt den Einsatz erneuerbarer Energien zu.

Bauvorhaben, Landschaftsplan, Artenschutz

Der Bebauungsplan-Entwurf enthält Festsetzungen für Kompensationsmaßnahmen innerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs sowie artenschutzrechtlich gebotene Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen.

Soweit Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs durchgeführt werden, werden die erforderlichen Modalitäten in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss empfiehlt, nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, die Anregungen teilweise zu berücksichtigen. Berücksichtigt wird:

- die Festsetzung einer abweichenden Bauweise in SO 5 und einer Beschränkung der maximalen Gebäudelänge auf 30,0 m und
- die Beschränkung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen und Eigentums- und Ferienappartements gem. Wohnungseigentumsgesetz auf SO 4 und SO 5.

17. Geologischer Dienst NRW, Stellungnahme vom 19.08.2019

„zu o. g. Verfahren gebe ich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung folgende Informationen und Hinweise:

Erdbebengefährdung

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist. Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen. Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen:

- Gemeinde Eitorf, Gemarkung Merten: 0 / R

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“. Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch dringend empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der

Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen etc.

Baugrund

Ich empfehle, den Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Schutzgut Boden

Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden

Von der Karte der schutzwürdigen Böden ist inzwischen die 3. Auflage erarbeitet worden. Im Rahmen

der Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes sind die betroffenen Böden, deren Bodenschutzstufen und Bodenfunktionen zu benennen. Von der Planung sind schutzwürdige Böden betroffen, d.h. Böden mit hoher Funktionserfüllung. Zudem sind die Folgen des Eingriffs zu bewerten. Für die Erstellung des Umweltberichtes kann die Karte der schutzwürdigen Böden über GEOportal.NRW1 abgerufen werden:

- GeoViewer > Adresseingabe (Adressfeld) > Geographie und Geologie > Boden und Geologie > IS BK50 Bodenkarte von NRW 1:50.000 – WMS > Zusatzauswertungen > Schutzwürdigkeit der Böden (dies ist die 3.Auflage). Kompensationsmaßnahmen für den Verlust an schutzwürdigen Böden sind folgender Veröffentlichung zu entnehmen (Kap. 3.7, S. 24):
- Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung

Hinweis zur Verwendung von Mutterboden

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen. Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.“

Abwägung:

Erdbebengefährdung

Es wird vorgeschlagen, folgenden Text als Hinweis Nr. 10 „Berücksichtigung der Erdbebengefährdung“ in den Bebauungsplan, Teil B (Text), aufzunehmen: *Das Plangebiet wird Erdbebenzone / Untergrundklasse 0 / R zugeordnet. Es wird jedoch dringend empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149:2006 für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.*

Baugrund

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und unter „Hinweise“ im Bebauungsplan ergänzt.

Schutzgut Boden, Hinweis zur Verwendung von Mutterboden:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, Änderungen des Entwurfs sind nicht erforderlich (Das Schutzgut „Boden“ wurde in der Umweltprüfung untersucht, die Belange des Bodenschutzes wurden im Bebauungsplan, Teil B, unter der textlichen Festsetzung 3h sowie unter Hinweis 6 berücksichtigt.).

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss empfiehlt, nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, die v.g. Anregung gemäß Abwägung zu berücksichtigen.

18. Bezirksregierung Köln, Stellungnahme vom 29.08.2019

„der beabsichtigten 55. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eitorf stehen Ziele der Landes- und Regionalplanung nicht entgegen. Hinweise: Im Hinblick auf das später erforderliche Genehmigungsverfahren gemäß § 6 BauGB weist mein Dezernat für Städtebau auf folgenden Punkt hin: Die geplante Darstellung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Golf / Hotel sollte aus Gründen der planungsrechtlichen Eindeutigkeit konkretisiert werden. Die gewählte Darstellung lässt nicht erkennen, dass das Hotel dem Golfplatz dienen soll. Sie lässt auch keine dem Golfplatz untergeordnete Nutzung erkennen. Die gewünschte planerisch gewollte Steuerung ergibt sich nicht hinreichend. Der Hinweis resultiert aus einer überschlägigen Sichtung der eingereichten Unterlagen und hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine umfassende Prüfung erfolgt erst im späteren Genehmigungsverfahren.“

Abwägung:

Die Verwaltung schlägt vor, in der Begründung zur 55. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Eitorf den Text in Kapitel 2 „Anlass zur Aufstellung der 55. Änderung des Flächennutzungsplans, Inhalt der Planänderung“ nach Reihe 8 wie folgt zu ergänzen: Ergänzende, mit dem Hotel- und Golfbetrieb in Zusammenhang stehende Nutzungen sollen zur Attraktivitätssteigerung der Gesamtanlage beitragen und den Betrieb zukunftsfähig machen. Dazu gehören Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke ebenso wie Anlagen für Gastronomie, Shops und Boutiquen. Auch Hotelappartements und Anlagen für den Tagungs- und Seminarbetrieb, für Verwaltung sowie für Lagerung und Werkstätten, soweit sie in Zusammenhang mit dem Golf- und Hotelbetrieb stehen, sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber, Betriebsleiter und

sonstiges Personal des Golf- und Hotelbetriebes sollen zulässig sein. In Ergänzung der geplanten Hotelanlage sind im Süden des Plangebietes Ferienwohnungen und Eigentums-Ferienappartements gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geplant. Für die Realisierung der geplanten Maßnahmen sollen mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss empfiehlt, nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, die Anregung durch Einfügen des von der Verwaltung vorgeschlagenen Textes in Kapitel 2 der Begründung zur 55. Änderung des FNP zu berücksichtigen.

19. Bezirksregierung Köln, Dezernat 33, Stellungnahme vom 16.08.2019

„gegen die Planung sind aus Sicht der von mir wahrzunehmenden öffentlichen Belange der allgemeinen Landeskultur und der Landesentwicklung keine Bedenken vorzubringen. Hinweis: Wir werden ab sofort von der Möglichkeit Gebrauch machen, keine Stellungnahme abzugeben, wenn keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Ich bitte ausdrücklich darum, unser Dezernat jedoch weiterhin zu beteiligen.“

Abwägung:

Nicht erforderlich

Beschlussvorschlag:

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

Weitere Anregungen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, die abwägungsrelevant sind oder Hinweise enthalten, sind nicht eingegangen.

Die oben angeführten Abwägungen wurden vom Ausschuss für Planung, Umwelt und erneuerbare Energien am 18.09.2019 beraten und umgesetzt.

1.2 Abwägung der in der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Der APUE hat in seiner Sitzung am 18.09.2019 die öffentliche Auslegung der Bauleitplanentwürfe beschlossen. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 27.09.2019 bis einschließlich 26.10.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses erfolgte durch Bereitstellung auf der Internetseite der Gemeinde Eitorf unter www.eitorf.de am 19.09.2019 sowie durch Aushang der mit „Amtliche Informationen“ gekennzeichneten Aushangtafel neben dem Rathaus in der Zeit vom 19.09.2019 bis einschließlich 27.09.2019.

Der APUE hat die Stellungnahmen in seiner Sitzung am 13.11.2019 behandelt, der Rat der Gemeinde Eitorf am 09.12.2019.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen in das Verfahren eingestellt. Ein Abwägungserfordernis besteht somit nicht, die Planung kann fortgeschrieben werden.

Abwägung der in der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) eingegangenen relevanten Stellungnahmen

1. 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.

2. 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 Lebensraumsprüche 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 Rhein-Sieg-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.

Ferner liegen nicht abwägungsrelevante Anregungen folgender Träger öffentlicher Belange vor:

- Amprion GmbH, E-Mail vom 30.09.2019
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 27.08.2019
- Wahnbachtalsperrenverband, E-Mail vom 10.10.2019
- Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Schreiben vom 30.09.2019
- Rhein-Sieg-Netz, Schreiben vom 10.10.2019

Weitere Anregungen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, die abwägungsrelevant sind oder Hinweise enthalten, sind nicht eingegangen.

Die oben angeführten Abwägungen wurden wie dargestellt vom Ausschuss für Planung, Umwelt und erneuerbare Energien am 13.11.2019 und vom Rat der Gemeinde Eitorf am 09.12.2019 beraten. Der Planentwurf kann nach Offenlage fortgeschrieben werden.

Anlage(n)

Planzeichnung und Begründung stehen in Session zur Verfügung.