

Gemeinde
DER BÜRGERMEISTER

ANLAGE
Eitorf
zu TO.-Pkt.

interne Nummer XV/0247/V

Eitorf, den 05.08.2021

Amt 60.2 - Stadt- und Verkehrsplanung, Umweltschutz

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

Bürgermeister

i.V.

Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, 24.08.2021
Mobilität und Klimaschutz

Tagesordnungspunkt:

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35, Josefshöhe
Hier: Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 (2) BauGB

Beschlussvorschlag:

Siehe Begründung.

Begründung:

1. Schreiben der Bezirksregierung Köln, vom 17.06.2021, Landesplanerische Anfrage nach § 34

„der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35, Josefshöhe der Gemeinde Eitorf im Verfahren gem. §13 b BauGB stehen Ziele der Landesplanung nicht entgegen.“

Hinweise:

Die geplante Wohngebietserweiterungsfläche befindet sich nicht in dem von höheren Naturschutzbehörde ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet in Eitorf. Von daher bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Erweiterung. Allerdings sollten aufgrund der vorhandenen Höhenunterschiede zwischen dem nordöstlichen, niedrigen und südwestlich höher gelegenen Bereich der Gesamtfläche im Rahmen der Bauleitplanung eine entsprechend höhenangepasste Bebauung berücksichtigt werden. Nur so kann eine Beeinträchtigung des

Landschaftsbildes vermieden werden.

Im Hinblick auf das später erforderliche Genehmigungsverfahren gemäß § 6 BauGB weist mein Dezernat für Städtebau auf folgenden Punkt hin:

Es besteht eine Begründungs- und Abwägungspflicht gemäß § 1a Abs. 2 BauGB bezüglich der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche im Sinne von § 201 BauGB. Siehe hierzu: <http://url.nrw/Z74>

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass gegen die Anpassung des o. a. Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung gemäß § 13b i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB keine Bedenken bestehen.

In der Begründung wird auf die einschlägige Rechtsprechung des VGH München verwiesen. Dennoch werden nicht störende Handwerksbetriebe ausnahmsweise als zulässig festgesetzt, um der Gemeinde bzw. der Baugenehmigungsbehörde die Möglichkeit einzuräumen, im konkreten Einzelfall über die Gebietsverträglichkeit eines beantragten Vorhabens zu entscheiden. Dabei handelt es sich weder um eine Wohnnutzung, die § 13b BauGB ausschließlich vorsieht, noch um eine wohnaffine Nutzung. Gegen diese Festsetzung bestehen seitens des Dezernats 35 planungsrechtliche Bedenken zur Rechtmäßigkeit.

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 Feststellung der Bezirksregierung Köln, wonach der notwendigen Anpassung des Flächennutzungsplans keine Ziele der Landesplanung entgegenstehen, wird zur Kenntnis genommen.

Die vorgetragene Hinweise wurden vor der Durchführung der Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB in den Bebauungsplanunterlagen berücksichtigt.

In diesem Zusammenhang ist allerdings anzumerken, dass die Anpassung des Flächennutzungsplans gemäß den Vorgaben des § 13a BauGB ohne formelles Verfahren erfolgen kann. Insofern ist gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuchs eine Genehmigung nach § 6 BauGB entbehrlich. Für die Bebauungsplanebene besteht kein weiterer abwägungsrelevanter bzw. planerischer Handlungsbedarf.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung der Übereinstimmung der Bebauungsplanung mit den Zielen der Landesplanung wird zur Kenntnis genommen.

Die sonstigen Hinweise wurden in den Bebauungsplanunterlagen bereits berücksichtigt. Ein Genehmigungsverfahren für den FNP erfolgt gem. Abwägung nicht.

2. Wahnbachtalsperrenverband, E-Mail vom 28.06.2021

„bei Ihrem Vorhaben, Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35, Josefshöhe, sind keine Leitungen des Wahnbachtalsperrenverbandes Siegburg betroffen.“

Abwägung:

Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz nimmt das Schreiben zur Kenntnis. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

3. Einzelhandelsverband Bonn Rhein-Sieg Euskirchen e.V., Schreiben vom 30.06.2021

„vielen Dank für Ihr Schreiben vom 24.06.2021 und die Möglichkeit der Stellungnahme bezüglich des o.g. Bebauungsplanes. Wir teilen Ihnen mit, dass unsererseits keinerlei Bedenken bestehen.“

Abwägung:

Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz nimmt das Schreiben zur Kenntnis. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

4. Amprion GmbH, E-Mail vom 30.06.2021

„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:

Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz nimmt das Schreiben zur Kenntnis. Die übrigen Versorgungsunternehmen wurden ebenfalls an der Planung beteiligt. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

5. Wald und Holz NRW, Schreiben vom 01.07.2021

„von der Änderung des o.g. Bebauungsplanes sind keine Waldflächen betroffen. Daher werden weder forstliche noch forstrechtliche Bedenken erhoben.“

Abwägung:

Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz nimmt das Schreiben zur Kenntnis. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

6. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 02.07.2021

„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.“

Abwägung:

Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz nimmt das Schreiben zur Kenntnis. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

7. Gemeindewerke Eitorf, Schreiben vom 08.07.2021

zu der Aufstellung des vorgenannten Bebauungsplanes nehmen die Gemeindewerke Eitorf nachfolgend Stellung zu den Punkten „Trinkwasserversorgung“ sowie „Abwasserbeseitigung“. Grundlage der Stellungnahme sind die in Ihrem vorgenannten Schreiben benannten Unterlagen.

- **Trinkwasserversorgung:**

Die Trinkwasserversorgung ist über eine öffentliche Trinkwasserleitung im Bereich der K27 sichergestellt. Der Sachverhalt wurde ordnungsgemäß in den vorliegenden Unterlagen berücksichtigt.

- **Abwasserbeseitigung:**

Die Abwasserbeseitigung des überplanten Gebietes ist als Trennsystem, aufgeteilt nach Schmutz- und Regenwasser, vorgesehen.

Die **Schmutzwasserbeseitigung** der geplanten Bebauung ist, wie auch in den zur Verfügung gestellten Unterlagen beschrieben, über eine Mischwasserkanalisation in der Schoellerstraße sichergestellt.

Die **Niederschlagsentwässerung** der geplanten Bebauung soll über einen Regenwasserkanal mit vorgeschaltetem Rückhaltebecken in das Gewässer „Pfaffensiefen“ erfolgen. Hierfür notwendige abwassertechnische Anlagen erscheinen umfangreich betrachtet und in den vorliegenden Unterlagen berücksichtigt. Abstimmungen zur Ausführung einzelner Bauwerke und Kanalleitungen sind noch erforderlich.

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Abwasserbeseitigung.

Der Vollständigkeit halber weisen wir darauf hin, dass geplante Maßnahmen am Gewässer „Pfaffensiefen“ durch die Untere Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises zu genehmigen sind.“

Abwägung:

- **Trinkwasserversorgung**

Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen.

Für die Bebauungsplanebene besteht kein weiterer abwägungsrelevanter bzw. planerischer Handlungsbedarf.

- **Abwasserbeseitigung**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Beschlussfassung zu der Stellungnahme der Kreisverwaltung Rhein-Sieg „Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung“ verwiesen.

Für die Bebauungsplanebene besteht kein weiterer abwägungsrelevanter bzw. planerischer Handlungsbedarf.

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen zur Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung werden zur Kenntnis genommen. Für die Bebauungsplanebene besteht kein weiterer abwägungsrelevanter bzw. planerischer Handlungsbedarf.

Die Mitteilung, wonach gegen die geplante Form der Niederschlagswasserbeseitigung keine Bedenken bestehen, wird ebenso zur Kenntnis genommen, wie die Mitteilung, dass für die Einleitung in den Pfaffensiefen eine wasserrechtliche Genehmigung beim Rhein-Sieg-Kreis einzuholen ist.

Aufgrund der aktuellen Hochwasserkatastrophenereignisse sollen jedoch zur nachhaltigen Minderung der potenziellen Hochwassergefährdung der Anlieger und Unterlieger des „Pfaffensiefen“ die Anlagen der Niederschlagswasserbewirtschaftung sowohl im Plangebiet als auch des Rückhaltehaltebeckens statt auf ein 10jähriges Regenereignis, auf ein 100jähriges Regenereignis abgestellt und entsprechend vergrößert werden. Gleichzeitig soll in Abstimmung mit dem betroffenen Grundstückseigentümer die Anordnung des geplanten Regenrückhaltebeckens an die östliche Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 28 verlegt werden. Die Bebauungsplanzeichnung wird entsprechend korrigiert

8. Tele Columbus Betriebs GmbH, Schreiben vom 15.07.2021

„in dem betroffenen Bereich befinden sich Erdkabelanlagen der Tele Columbus Gruppe (siehe Schutzanweisung für Bauarbeiten im Trassenbereich), deren Lage in den beigefügten Bestandsplänen ersichtlich ist. Wir haben keine Einwände gegen ihr Vorhaben unter der Bedingung, dass Sie die beigefügten Kabelschutzhinweise vollumfänglich beachten.

Im Falle einer Beschädigung der Kabelanlage ist unsere Störhotline erreichbar unter: 0341/60952-444 oder 0341/60952-473 (NOC24/7).

Zusätzliche Information zur Auskunft:

Gültigkeit dieses Schachtscheins: 6 Monate nach Ausstellungsdatum. Sofern zwischen der Einreichung der Planungsunterlagen und Baubeginn mehr als 6 Monate liegen, müssen Sie zwingend vor Baubeginn einen aktuellen Schachtschein anfordern.“

Abwägung:

Dem übersandten Lageplan ist zu entnehmen, dass die Leitungstrasse im öffentlichen Straßenraum liegt.

In der Ebene des Bebauungsplans besteht daher keine Notwendigkeit einer planungsrechtlichen Sicherung beispielsweise in Form eines Leitungsrechts nach § 9 (1) Nr. 21 BauGB.

Damit die Belange des Versorgungsträgers in der Planvollzugsebene frühzeitig berücksichtigt werden, soll die Stellungnahme an den Erschließungsträger sowie die zuständige Stelle der Gemeindeverwaltung (Tiefbau, Gemeindewerke) weitergeleitet werden.

Die Anregungen lösen für den vorliegenden Bebauungsplan keinen weiteren abwägungsrelevanten bzw. planerischen Handlungsbedarf aus.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird an den Erschließungsträger sowie die zuständige Stelle der Gemeindeverwaltung (Tiefbau, Gemeindewerke) zwecks Berücksichtigung in der Planvollzugsebene weitergeleitet.

9. Rhein-Sieg-Netz GmbH, Schreiben vom 26.07.2021

„gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken.“

Abwägung:

Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz nimmt das Schreiben zur Kenntnis. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

10. Landwirtschaftskammer NRW, Schreiben vom 26.07.2021

„gegen den Bebauungsplan Nr. 35 „Josefshöhe“ der Gemeinde Eitorf bestehen seitens der Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen keine grundsätzlichen Bedenken, auch wenn wieder wertvolle landwirtschaftliche Flächen verloren gehen. Wir gehen davon aus, dass durch die Planung keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden. Ansonsten behalten wir uns eine weitere Stellungnahme vor.“

Abwägung:

Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz nimmt das Schreiben zur Kenntnis. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

11. Rhein-Sieg-Kreis, Schreiben vom 26.07.2021

zu o.g. Parallelverfahren wird wie folgt Stellung genommen:

Kreisstraßenbau

Im Abgleich zur Beteiligung gemäß § 4(1) BauGB zeigt sich weiterhin, dass ein Anschluss des Plangebietes auf die Kreisstraße K27 im Abschnitt 1 der freien Strecke bei ca. Stat. Km 6+300 erfolgen soll.

Bei der Neuanlage des Zu- und Abfahrbereiches zur K27 wird es als dringend notwendig erachtet, eine sichere und ausreichend dimensionierte Straßenanbindung in diesem Anschlussbereich zu erstellen. Ein besonderer Anspruch liegt auch daran, den auf der westlichen Seite vorhandenen Gehweg und den auf der östlichen Seite vorhandenen kombinierten Geh- und Radweg in dieser Straßenplanung hinreichend zu berücksichtigen. In der vorliegenden Verfahrensbeteiligung liegt nach derzeitiger Informationslage keine qualifizierte verkehrsplanerische Untersuchung zugrunde, aus der erkennbar wäre, ob die im Lageplan „Erschließung des Plangebietes Josefshöhe in Eitorf“, Stand Mai 2021, dargestellte Linksabbiegespur hinreichend ist oder eventuell andere Maßnahmen notwendig sind.

Aus der vorliegenden Planunterlage „Planzeichnung“ ist zudem im Einmündungsbereich der K27 und der Planstraße A ein Straßenbegleitgrün und ein Lärmschutzwall verortet dargestellt. Bei der Straßenplanung in diesem Anschlussbereich ist auf ausreichend dimensionierte Sichtfelder/-dreiecke

zu achten.

Zur abschließenden Beurteilung des Bebauungsplanverfahrens wird es als erforderlich angesehen für den Anschlussbereich an die K27 eine qualifizierte verkehrsplanerische Untersuchung mit Darstellung aller notwendigen, verkehrstechnischen Lösungen vorzulegen. Ziel dieser Untersuchung muss sein, das es zu keiner Beeinträchtigung der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs kommt.

In diesem Zusammenhang wird erneut darauf hingewiesen, dass die verkehrsplanerische Begleituntersuchung, welche im Zusammenhang mit dem Aufstellungsverfahren des BP Nr. 33 „Blumenhof“ erstellt wurde, als ohne Relevanz für das vorliegende Bauleitplanverfahren angesehen wird. Der Zu-/Abfahrtsbereich des Wohngebietes „Blumenhof“ liegt ebenfalls an der K27, im Abschnitt 1, jedoch bei ca. Stat. km 6+640 (Am Wollsbach).

Weiterhin hat der Hinweis darauf Bestand, dass der Anschlussbereich der Planstraße A an die K27 sich außerhalb der Ortsdurchfahrt befindet. Gemäß § 25 Straßen- und Wegegesetz NRW bedürfen diese Zufahrten an Kreisstraßen -unmittelbar oder mittelbar angeschlossen - einer notwendigen Genehmigung durch Zustimmung der Straßenbaubehörde, in diesem Fall also des Rhein-Sieg-Kreises, stellvertretend durch die Abteilung Kreisstraßenbau.

Erst nach Vorlage einer qualifizierten Straßenplanung in dem Anschlussbereich kann eine entsprechende Prüfung eines noch einzureichenden Genehmigungsantrages erfolgen. Dieser erforderliche Genehmigungsantrag ist spätestens bis Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens beim Rhein-Sieg-Kreis einzureichen. Einer Herrichtung der Bauflächen wird ohne vorliegende Zustimmung der Zu- und Abfahrtsituation nicht in Aussicht gestellt.

In der Verfahrensunterlage „Planurkunde (Anmerkung: Entwurf)“, Stand 23.06.2021 zeigt sich eine Überplanung kreiseigener Grundstücksbereiche mit einer öffentlichen Grünfläche. Einer Überplanung wie dargestellt wird nicht zugestimmt. Im nachfolgenden Kartenausschnitt (Anlage 1) ist der betroffene Flächenbereich markiert. Es betrifft Bereiche der Flurstücke 410 (teilweise Fahrbahn), 229 und 231 (teilweise Geh- und Radweg), und 228 (teilweise unbefestigter Grünstreifen parallel der Kreisstraße K27 bis Böschungsfuß gepl. Wall). Für den vorbeschriebenen Flächenbereich hat eine Rücknahme der Darstellung des Planinhaltes „öffentliche Grünfläche“ zu erfolgen.

Verkehrssteuerung/Verkehrslenkung

Die Klarstellungen in Bezug auf die geplante Nutzung und damit die künftigen Straßenverkehrsregelungen in der Begründung werden begrüßt. Auch wird positiv hervorgehoben, dass dem Vorschlag zur Aufteilung des Straßenverkehrsamtes (Tempo 30, verkehrsberuhigter Bereich (VBB)) gefolgt wurde.

Zu der vorliegenden Straßenplanung werden folgende Anregungen gegeben:

Verkehrsgutachten aus 2015

Hierzu wird auf die Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises vom 30.04.2021 verwiesen. Das beigefügte Gutachten aus 2015 hat keinen Bezug zu dem vorliegenden Baugebiet. Es wird sich der obigen Stellungnahme des Kreisstraßenbaus vollumfänglich angeschlossen.

Anschluss des Baugebietes an die K 27

Auch in diesem Punkt wird sich der obigen Stellungnahme des Kreisstraßenbaus vollumfänglich angeschlossen.

Die vorliegende Planung der Anbindung der Erschließungsstraße an die K 27 ist in Bezug auf die Dimensionierung nicht nachvollziehbar. Die Leistungsfähigkeit der vorgeschlagenen Art der Anbindung (nicht signalisiert, mit einer Linksabbiegespur) ist nicht nachgewiesen worden. Eine Abschätzung des Verkehrsaufkommens wurde nicht durchgeführt. Erst anhand dieser kann nachgewiesen werden, ob

der gewählte Anschluss leistungsfähig und geeignet ist, den Ziel- und Quellverkehr sicher abzuwickeln. In diesem Zusammenhang wird auch in der Regel die Rückstaulänge – und damit auch die Länge der Linksabbiegespur -berechnet und festgelegt.

Die Straßenbauplanung sieht in der Verlängerung der Linksabbiegespur die Schaffung einer nicht näher

definierten Fläche (grau) vor, deren Zweck und insbesondere die Ausgestaltung (bestehende Straße oder Pflaster) nicht nachvollzogen werden können. Hier wird um Klarstellung im Zuge der Straßenbauplanung gebeten.

3. Innere Erschließung

Zu der vorliegenden Straßenplanung wird Folgendes angemerkt und um Überplanung gebeten:

- Der bauliche und damit straßenverkehrsrechtliche Übergang zwischen der Mischfläche (Kennzeichnung als VBB) sollte klarer definiert werden und nicht nahtlos in die Gehwege übergehen. Es wird empfohlen, für den VBB eine andere Art der Pflasterung zu wählen als für den Gehweg. Auch sollte zwischen dem Gehweg und dem VBB ein abgesenkter Bordstein vorhanden sein, denn erst dieser regelt auch das Verhalten der Verkehrsteilnehmer (§ 10 Einfahren und Ausfahren StVO).
- Im Bereich des VBB sollten viel mehr geschwindigkeitsdämpfende Elemente wie alternierendes Parken und/ oder Baumscheiben eingeplant werden. Bei der vorliegenden „Möblierung“ des Straßenraumes, die auf einer Länge von insgesamt schätzungsweise 300-350 m aus nur drei Gruppierungen besteht, ist davon auszugehen, dass die in einem VBB geltende Schrittgeschwindigkeit von 5-7 km/h nicht eingehalten wird. Auch das Spielen auf der Fahrbahn, das in einem VBB erlaubt ist, kann unter solchen Rahmenbedingungen den Kindern nicht erlaubt werden, was die gesamte Regelung hier in Frage stellen wird. Es wird daher gebeten, beim Ausbau darauf zu achten, dass der Aufenthaltscharakter der Straße durch weitere bauliche Maßnahmen wie Baumscheiben, alternierendes Parken und/oder Aufpflasterungen hergestellt wird. Die Ausbauplanung ist in jedem Fall mit dem Straßenverkehrsamt des Rhein-Sieg-Kreises, Fachbereich Verkehrslenkung/Verkehrsplanung, im Vorfeld abzustimmen.

Bauaufsicht

Es wird darauf hingewiesen, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung in Teilbereichen (z. B. die Baufläche im Osten des Plangebiets) nicht geometrisch eindeutig ist.

Zu den Textlichen Festsetzungen

Punkt A 2 Ziff. 3:

Die gesamte Festsetzung ist zu unbestimmt, z. B. was sind Einfriedungen in transparenter Form.

Punkt A 3 Ziff. 3:

Die Festlegung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen nimmt Bezug auf die „Straßengradiente“. Nach hiesiger Rechtsauffassung muss eine eindeutige Bezugshöhe im Bebauungsplan-Dokument selbst vorhanden sein. Die Höhe der Planstraße und damit der erforderlichen Bezugspunkte ist in der Planzeichnung nicht angegeben.

Die Formulierung „Bei der Anordnung von Photovoltaik- und Solaranlagen auf Flachdächern dürfen die maximalen Gebäudehöhen um bis zu 1,00 m überschritten werden.“ lädt zum Missbrauch ein. Es sollte ergänzt werden: ...dürfen durch diese Anlagen überschritten werden.

Des Weiteren erfolgt der Hinweis: „Die Pläne B1, B3 UND C1 der Planung „Erschließung des

Plangebiets“ „Josefshöhe“ in Eitorf, Ingenieurbüro Günster, Wiesengärtenweg 24, 56567 Neuwied, Mai 2021, sind Bestandteil der Textfestsetzungen.“ Diese Unterlagen sind jedoch nicht Bestandteil der im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB offengelegten Unterlagen. Die Aussagen der Pläne B1, B3 und C1 sind somit nicht Regelungsinhalt des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes. Die städtebaulichen Regelungen zur Höhe der baulichen Anlagen sind daher weiterhin unbestimmt. Es wird auf die Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises zur Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB verwiesen.

Punkt A 4:

Die Festsetzungen zu den zulässigen Längen von Einzel- und Doppelhäusern sind zu unbestimmt. Vermutlich ist jeweils die Länge der Ansichtskante zur Erschließungsstraße gemeint. Die größte Länge könnte auch in der Grundstückstiefe – also senkrecht zur Straße – vorhanden sein. Das würde bedeuten, eine Doppelhaushälfte dürfte bei der vorhandenen Formulierung nur 10 m tief sein – das ist in der Regel zu klein.

Punkt A 14:

Diese Festsetzung ist zu unbestimmt. Es geht aus der Festsetzung nicht hervor, ob die Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern von den privaten Grundstücksbesitzern geduldet werden müssen oder ob den privaten Grundstücksbesitzern die Veränderung der Geländehöhe zur Anpassung an den Straßenkörper erlaubt werden soll.

Punkt B 1 Ziff. 1:

Zur Dachform wird explizit nichts gesagt. Vermutlich sind also Flachdächer bis hin zu geneigten Dächern mit einer Neigung bis zu 40° zulässig. Es wird darauf hingewiesen, dass sich alle weiteren Festsetzungen auf geneigte Dächer beziehen.

Immissionsschutz

Nach Durchsicht des in der Offenlage vollständig vorliegenden Schallgutachtens bestehen gegen das geplante Vorhaben aus immissionsschutzrechtlicher Sicht Bedenken, da die heranrückende Wohnbebauung zu Konflikten mit dem bereits bestehenden Schießplatz führen kann.

Der Schießplatz besitzt Bestandsschutz.

Natur-, Landschafts- und Artenschutz

Gegen die Planungen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Teile der Planunterlagen weisen aus der Sicht des Amtes für Umwelt- und Naturschutz des Rhein-Sieg-Kreises allerdings Defizite auf.

Das Untersuchungsgebiet der Artenschutzprüfung stimmt nicht mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 überein. Eine Prüfung der nicht erfassten Flächen sollte erfolgen, da ggf. Gehölze betroffen sind.

Redaktioneller Hinweis:

Der Verweis in den Textfestsetzungen, Teil A planungsrechtliche Festsetzungen Nummer 12 (1) die „Pflanzliste in Absatz 2“ bezieht sich vielmehr auf Absatz 4.

Schmutz-/Niederschlagswasserbeseitigung

Gegen die im Bebauungsplan beschriebene Niederschlagswasserbeseitigung bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Die Einleitung in den Pfaffensiefen ist wasserrechtlich beim Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, zu beantragen und im Vorfeld detailliert mit dem Fachamt abzustimmen.

Anpassung an den Klimawandel (Starkregen)

Eine Gefährdung Dritter durch abfließendes Oberflächenwasser, ausgelöst durch Starkregen, ist auszuschließen und entsprechend nachzuweisen.

Anpassung an den Klimawandel (Hitze)

Gegen die vorgelegte Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird auf widersprüchliche Aussagen in den Textlichen Festsetzungen (Stand 23.06.21) und in der Begründung (Stand 23.06.21)

hingewiesen:

- Festsetzung A 12 (1): „Auf dem jeweiligen privaten Grundstück sind mindestens 50% der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche anzulegen.“

Begründung 6.12: „... mindestens 25% ...“

- Festsetzung C 16: „Die Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf Garagen und überdachten Stellplätzen (= Carports) wird empfohlen.“

Begründung 6.12: „ ... setzt der Bebauungsplan die Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf Garagen und überdachten Stellplätzen (= Carports) fest.“

Im Sinne einer hitzeangepassten Bauweise wird eine verbindliche Dachbegrünung begrüßt.

Hinweis:

Das unter Punkt 6.10 der Begründung benannte Leitungsrecht ist in der Planzeichnung nicht zu finden.“

Abwägung:

Kreisstraßenbau

Die Forderung der Kreisverwaltung, eine sichere und ausreichend dimensionierte Straßenanbindung des Baugebietes an die K 27 sicherzustellen, ist in der Bebauungsplanung berücksichtigt worden.

Der Einbindung des auf der östlichen Seite vorhandenen Geh- und Radweges in die neue Knotenpunktplanung der K27 ist bei der Bebauungsplanung flächenhaft berücksichtigt.

Vorgesehen ist eine Linksabbiegespur mit 3 PKW-Aufstellmöglichkeiten. Entgegen der Auffassung der Kreisverwaltung beinhaltet das Verkehrsgutachten „Vertec“ aus dem Jahre 2015, das aus Anlass der Bebauungsplanung „Blumenhof“ erstellt wurde auch die Verkehrszählung des Knotenpunktes „Am Wollsbach/Jahnstraße/Schoellerstraße/K27 Richtung B 8“ Dies impliziert die Verkehrsdaten der K27 im jetzt vorgesehenen Anschlussbereich für 2015. Das Verkehrsgutachten enthält auch die Prognosewerte für diesen Ast der K27. Das Gutachten kommt in der Bewertung, zu dem Fazit der Leistungsfähigkeit beim Anschlussknoten an die K27 des Baugebietes „Blumenhof“: „...sowohl am Vormittag als auch am Nachmittag sehr hohe Reserven der Gesamteinfahrtmenge bis Erreichen der Qualitätsstufe „D“ noch stabil“ von weit über 100%“ und für den Knotenpunkt der „K27/Am Wollsbach/Jahnstr./Schoellerstr“ zur Einstufung einer „Leistungsfähigkeit mit hohen Reserven der Gesamteinfahrtmenge bis zum Erreichen der Qualitätsstufe „D“ von ca. 83% am Vormittag und 72% am Nachmittag“. Beiden Knotenpunkten wird eine „ausgezeichnete“ Leistungsfähigkeit prognostiziert.

Das Neubaugebiet „Blumenhof“ besteht aus 35 Baugrundstücken, das Baugebiet „Josefshöhe aus 33. Das prognostische Verkehrsaufkommen beider Baugebiete ist also annähernd als identisch anzusetzen. Am neuen Knoten ist damit, analog zum Ergebnis „Blumenhof“, eine Gesamtleistungsfähigkeit von über 100% bis zum Erreichen der Qualitätsstufe „D noch stabil“ ohne weiteres zu konstatieren. Aus dieser Ableitung wird deutlich, dass aus Gründen der Verkehrsleistungsfähigkeit keine Linksabbiegespur auf der K 27 am neuen Knotenpunkt erforderlich wäre. Die prognostizierten Leistungsreserven beider Knoten sind so hoch, dass sich keine Leistungsgrenzbetrachtung aufdrängt. Die Gemeinde möchte jedoch, dessen ungeachtet, aus Gründen der Verkehrssicherheit dennoch eine Linksabbiegespur mit bis zu Aufstellmöglichkeiten von 3 PKW vorgesehen haben, weshalb die hierfür potenziell erforderlichen Flächen im Bebauungsplan ausgewiesen worden sind. Inwieweit eine Linksabbiegespur auch ohne Leistungserfordernis auf der K27 am neuen Knotenpunkt realisiert werden kann, muss im separaten straßenrechtlichen Genehmigungsverfahren mit der Straßenbaubehörde des Kreises geklärt und entschieden werden.

Im Gutachten zum Baugebiet „Blumenhof“ berechnete der Gutachter ein richtungsbezogenes Neuaufkommen von 140 KFZ/d und daraus abgeleitet eine prognostizierte Zunahme der Verkehrsbelastung am Knoten „Am Wollsbach/Jahnstr./Schoellerstr./K27 Richtung B8“ um ca. 7%. Bei

einer Belastungsreserve von mindestens ca. 72% bleibt demnach bei gleicher Annahme für den neu geplanten Knotenpunkt des Baugebietes „Josefshöhe“ an die K27 mit ca. 65% immer noch eine sehr hohe Reserve bis zum Erreichen der Qualitätsstufe „D: noch stabil“. Die Leistungsfähigkeit des Knotens bleibt ausgezeichnet. Mit Rückstauungen ist nicht zu rechnen.

In der obergerichtlichen Rechtsprechung ist mehrfach entschieden, dass eine Einholung von Gutachten um der Gutachten willen weder erforderlich noch angebracht ist. Die Anregung der Kreisverwaltung auf Einholung eines weiteren Verkehrsgutachtens wird deshalb unter Verweis auf die o.a. Sacherläuterungen zurückgewiesen. Aus einem solchen Gutachten sind offensichtlich keine neuen Erkenntnisse zur Leistungsfähigkeit der Knoten auf der K27 zu erwarten.

Allerdings soll die Begründung zum Bebauungsplan um die o.a. Sacherläuterungen der Auswertung des vorliegenden Verkehrsgutachtens aus 2015 zu den Knotenpunkten auf der K27 ergänzt werden. Die von der Kreisverwaltung geforderte Angabe der Sichtfelder im geplanten Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße in die K27 ist in der Planzeichnung bereits enthalten. Ergänzungen werden nicht erforderlich.

Das Erfordernis einer separaten straßenrechtlichen Genehmigung der geplanten Anbindung an die K27 wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Die mit „öffentlicher Grünfläche“ überplanten Teile der kreiseigenen Flurstücke Nr. 229, 228 und 231 wird zurückgenommen und als „öffentliche Verkehrsfläche“ ausgewiesen.

Verkehrssteuerung/ Verkehrslenkung

Die zustimmende Ausführung zur Aufnahme der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung auf die geplante Nutzung und damit die künftigen Straßenverkehrsregelungen wird zur Kenntnis genommen.

Anschluss des Baugebiets an die K 27

Die Ausführungen betreffen die Straßenbauplanung und obliegen im Zuständigkeits- und Aufgabenbereich dieser Planungsebene und nicht der Bebauungsplanungsebene.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung der Verkehrsflächen sind in der Ebene des Bebauungsplans auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 11 BauGB Verkehrsflächen nach § 9(1) Nr. 11 BauGB festgesetzt worden.

Die Festsetzung einer Verkehrsfläche auf der Ebene des Bebauungsplans ist grundsätzlich nur rein bodenrechtlicher Natur. Sie normiert lediglich die Flächen, die künftig für die Abwicklung von verkehrsplanerischen Aspekten zur Verfügung stehen. Dies bedeutet, dass auf der Ebene des Bebauungsplans ausschließlich die planungsrechtliche Sicherung der Flächen für die Herstellung von Verkehrsanlagen erfolgt.

Ausbauedetails sowie Regelungen anderer Rechtsbereiche wie beispielsweise der Widmung, Verkehrssicherung und Verkehrslenkung erfolgen in den der Bauleitplanung nachfolgenden Verfahren. Für die Bebauungsplanebene besteht daher kein weiterer abwägungsrelevanter bzw. planerischer Handlungsbedarf.

Innere Erschließung

Die Anregungen zur inneren Erschließung betreffen die Straßenplanung und obliegen im Zuständigkeits- und Aufgabenbereich dieser Planungsebene.

Für die Bebauungsplanebene besteht daher kein weiterer abwägungsrelevanter bzw. planerischer Handlungsbedarf.

Bauaufsicht

Geometrische Eindeutigkeit

Die Anregung der Kreisverwaltung wird aufgegriffen. Innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen im östlichen Teilabschnitt des Bebauungsplans werden zur geometrischen Eindeutigkeit weitere Maßangaben in die Planzeichnung eingefügt.

Textfestsetzungen

Punkt A2 Ziff. 3

Zur redaktionellen Klarstellung wird der Begriff „transparent“ wie folgt ergänzt (Ergänzung in kursiver Schrift):

„Einfriedungen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie eine Höhe von maximal 2 m haben und über einer Höhe von 0,5 m nur in transparenter Form (z.B. als Holz- oder Metallzaun mit vertikaler Gliederung, Maschendrahtzaun, Glaskonstruktion u.ä.) ausgeführt werden.“

Es handelt sich lediglich um eine redaktionelle Klarstellung, die die Grundzüge bzw. die Inhalte der Planung nicht berührt.

Punkt A3 Ziff. 3

Die Anregung der Kreisverwaltung wird dahingehend aufgegriffen, dass die geplanten Straßengradientenhöhen in die Planzeichnung übertragen werden. In den textlichen Festsetzungen wird dazu festgelegt, dass die Höhe zwischen den angegebenen Gradientenpunkten linear zu interpolieren sind. Im Gegenzug hierzu entfallen die Straßenbaupläne des Ingenieurbüros „Günster“ als Teil der Festsetzungen. Sie werden der Begründung zur Erläuterung der Straßengestaltungsabsicht als Anlage beigelegt.

Die Anregung der Kreisverwaltung der redaktionellen Klarstellung der zulässigen Gebäudehöhe bei der Anordnung von Photovoltaik und Solaranlagen wird aufgegriffen. Die Textziffer wird entsprechend redaktionell ergänzt.

Punkt A4

In den Textfestsetzungen ist die Länge der Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt und definiert.

Gemäß Fischer in Brügelmann „Baugesetzbuch“, Werkstand: 117. Lfg. Januar 2021 zu § 22 BauNVO, Randnummer 33 bezieht sich der Begriff „Länge“ auf die Front an der Erschließungsstraße.

Die Anregungen zur Unbestimmtheit der Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen ist zurückzuweisen. Für die Bebauungsplanebene besteht daher kein weiterer abwägungsrelevanter bzw. planerischer Handlungsbedarf.

Punkt A14

§ 9 (1) Nr. 26 BauGB ermöglicht die Festsetzung von Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen sowie für Stützmauern, soweit diese zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Da diese Maßnahmen zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sein müssen, kommen sie in Betracht, um außerhalb der nach Nr. 11 festgesetzten Straßenfläche notwendige Abböschungen vornehmen zu können.

Die Textfestsetzung regelt, dass die in der Planurkunde festgesetzten Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den privaten Grundstücken zulässig sind.

Gierke führt in Brügelmann „Baugesetzbuch“, Werkstand: 117. Lfg. Januar 2021 zu § 9 Randnummer 1144-1146 zum Gegenstand und Bestimmtheit der Festsetzung folgendes aus:

„Als „Flächen“ für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 kommen nur solche in Betracht, die außerhalb der Verkehrsfläche auf benachbarten Grundstücken liegen. [...]

Die zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzten Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind im BPlan inhaltlich zu konkretisieren; die hierfür erforderlichen Flächen sind räumlich zu bestimmen. Die Planbetroffenen müssen bereits aus dem Planinhalt ersehen können, ob und inwieweit ihr Grundstück einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 unterliegt (VGH Mannheim 28.11.2019 – [8 S 2792/17](#) – BauR 2020, [588](#) = NuR 2020, [498](#) = VBIBW 2020, [281](#)).“

Die Festsetzung nach Nr.26 muss hinreichend bestimmt sein. I.d.R. bezieht sie sich auf die in Anspruch zu nehmenden Flächen und auf die vorgesehenen Maßnahmen, also auf Aufschüttungen, Abgrabungen oder Stützmauern.

Diesen Anforderungen genügt die sowohl in zeichnerischer als auch textlicher Form getroffene Festsetzung.

Die Anregungen zur Unbestimmtheit der Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen wird zurückgewiesen. Für die Bebauungsplanebene besteht daher kein weiterer abwägungsrelevanter bzw.

planerischer Handlungsbedarf.

Punkt B1 Ziffer 1

Durch die Festsetzung wird im Bebauungsplangebiet die Errichtung von Gebäuden mit einer Dachneigung bis zu höchstens 40° ermöglicht. Wie in der Stellungnahme ausgeführt, trifft der Bebauungsplan keine Regelung zur zulässigen Dachform im Plangebiet.

Der Begriff „geneigt“ wird lediglich noch in der Textfestsetzung A 3 (3) verwendet. Hier erfolgt eine von der Dachneigung abhängige Regelung zur Höhe baulicher Anlagen.

Für die Bebauungsplanebene besteht daher kein weiterer abwägungsrelevanter bzw. planerischer Handlungsbedarf.

Immissionsschutz

Bestandteil des Bebauungsplans ist eine südöstlich des Bebauungsplangebiets gelegene Sportschützenanlage des Schützenvereins Eitorf 1859 e.V. (= Parzelle Nr. 28).

Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Sicherung der Sporteinrichtung sowie die Umsetzung notwendiger Immissionsschutzrechtlicher Maßnahmen geschaffen.

Zur Beurteilung der Emissionen des südlich des geplanten Baugebietes befindlichen Schützenplatzes wurde durch das schalltechnische Ingenieurbüro Pies, Birkenstraße 34, 56154 Boppard ein Immissionsgutachten erstellt. Das Gutachten liegt den Bebauungsplanunterlagen ebenfalls als Begründung bei.

Danach sind die potentiellen Immissionen aus dem Schießbetrieb so hoch, dass die Richtwerte der einschlägigen TA Lärm für allgemeine Wohngebiete während des Tages überschritten werden.

Nach den Erkenntnissen des Gutachters wird deshalb als bevorzugte Schallschutzmaßnahme eine Einhausung des Schießstandes empfohlen. Gem. §11 Abs.1 Nr.2 BauGB kann die Sicherung der Ziele der Bauleitplanung, insbesondere u.a. auch die Grundstücksnutzung, alternativ durch städtebaulichen Vertrag erfolgen. Im Zuge der Erstellung der Erschließungsanlagen für das Baugebiet ist parallel die Einhausung des Schießstands von dem Erschließungsträger mit vorgesehen. Der Erschließungsträger und der Schützenverein haben sich grundsätzlich auf den Abschluss entsprechender vertraglicher Vereinbarungen geeinigt. Derzeit werden noch, zusammen mit einem Schießsachverständigen, die bautechnischen Details abgestimmt. Der Vertragsabschluss zwischen Gemeinde, Erschließungsträger und Schützenverein soll vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgen.

Auf diese Weise können die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse i.S. des § 1 (6) Nr. 1 BauGB berücksichtigt werden.

Für die Bebauungsplanebene besteht daher kein weiterer abwägungsrelevanter bzw. planerischer Handlungsbedarf.

Natur-, Landschafts- und Artenschutz

Artenschutzprüfung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Natur-, Landschafts-, und Artenschutz keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Die Anregung der Kreisverwaltung, die Landschaftserhebung auf das Gelände der Schießsportanlage, insbesondere zur Feststellung und Bewertung des dort vorhandenen Baumbestandes zu ergänzen wird aufgegriffen. Die ergänzende Erhebung ist zwischenzeitlich durchgeführt worden. Bei dem Baumbestand auf dem Gelände des Schießplatzes handelt es sich überwiegend um alte Fichten mit geringem Erhaltungspotential.

Es wird empfohlen in den Bebauungsplan ergänzend mit festzusetzen:

- die Baumhecke an der Böschung zwischen Schießstand und Wiese ab Hochsitz bis zur Grundstücksgrenze im Südwesten und
- den bachbegleitenden Gehölzbestand von Erlen und Eschen

zu erhalten und bei Ausfall zu ergänzen. Die Planzeichnung, Text und Begründung des Bebauungsplans sind entsprechend zu ergänzen.

Redaktioneller Hinweis - Pflanzenliste
Es erfolgt eine redaktionelle Korrektur.

Schmutz-/ Niederschlagswasserbeseitigung

Die Mitteilung, wonach gegen die geplante Form der Niederschlagswasserbeseitigung keine Bedenken bestehen, wird ebenso zur Kenntnis genommen, wie die Mitteilung, dass für die Einleitung in den Pfaffensiefen eine wasserrechtliche Genehmigung beim Rhein-Sieg-Kreis einzuholen ist.

Aufgrund der aktuellen Hochwasserkatastrophenereignisse sollen jedoch zur nachhaltigen Minderung der potenziellen Hochwassergefährdung der Anlieger und Unterlieger des „Pfaffensiefen“ die Anlagen der Niederschlagswasserbewirtschaftung sowohl im Plangebiet als auch des Rückhaltebeckens statt auf ein 10-jähriges Regenereignis, auf ein 100-jähriges Regenereignis abgestellt und entsprechend vergrößert werden. Gleichzeitig soll in Abstimmung mit dem betroffenen Grundstückseigentümer die Anordnung des geplanten Regenrückhaltebeckens an die östliche Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 28 verlegt werden. Die Bebauungsplanzeichnung wird entsprechend korrigiert.

Anpassung an den Klimawandel (Starkregen)

Die erforderlichen Einrichtungen für die Niederschlagswasserentsorgung wurden in Abstimmung mit den Gemeindewerken festgelegt. Im Rahmen der Abstimmung wurden die technischen Anforderungen an eine Niederschlagswasserrückhaltung des Plangebietes sowie die Anbindung an den Vorfluter festgelegt. Hierbei wurden auch die Themenbereiche „Starkregenvorsorge“ und „Überflutungsschutz“ bei der Planung der Niederschlagsanlagen berücksichtigt.

Gegenüber dieser Vorabstimmung wird weitergehend statt auf ein 10-jähriges Regenereignis, was bereits mehr war als das nach den Regelwerken standardmäßig anzusetzende 5-jährige Regenereignis, die Niederschlagswasserbewirtschaftung auf ein 100-jähriges Ereignis abgestellt. Das bei einem Starkregen aus dem Plangebiet diffus über die Wiesenhänge ablaufende Überflutungswasser wird ebenfalls zu dem Regenrückhaltebecken (RRB) geleitet und dort aufgefangen. Bei einem langanhaltenden Dauerregen, (im statistischen Mittel über 100 Jahre hinaus), möglichen Überflutungsereignis für das Regenrückhaltebecken wird eine Notentlastung über den Verbindungssammler zum Pfaffensiefen vorgesehen. Mit der Maßnahme wird auch die bestehende Verrohrung unter der Straße „Pfaffensiefen“ erneuert und auf DN 500 erweitert.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Niederschlagswasserrückhaltung und -bewirtschaftung im Zusammenhang mit dem Neubaugebiet „Josefshöhe“ später deutlich weniger Niederschlagswasser an der bestehenden Bebauung entlang der Straße „Pfaffensiefen“ und den anschließenden Unterliegern ankommen wird als heute, und zwar sowohl im statistischen 100-jährigen Katastrophenfall als auch bei kurzfristigem Starkregen (Sommergewitter) oder langfristigem „Jahrhundertregen“ (Überflutungsfall).

Anpassung an den Klimawandel (Hitze)

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Klimawandels (Hitze) keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

Zur Beseitigung von Widersprüchen zwischen den textlichen Festsetzungen und der Begründung erfolgt in Kapitel 6.12 der Begründung eine redaktionelle Anpassung. Die Grundzüge bzw. die Inhalte der Planung bleiben hiervon unberührt.

Hinweis Leitungsrecht

Die Anregung der Kreisverwaltung das in Pkt. 6.10. der Begründung benannte Leitungsrecht in die Planzeichnung einzutragen, wird aufgegriffen.

Beschlussvorschlag:

Aufgrund der Behandlung der Stellungnahme der Kreisverwaltung ergeben sich folgende Änderungen und Ergänzungen der Planung:

Die Planzeichnung wird wie folgt geändert:

- Die mit „öffentlicher Grünfläche“ überplanten Teile der kreiseigenen Flurstücke Nr. 229, 228 und 231 wird zurückgenommen und als „öffentliche Verkehrsfläche“ ausgewiesen.
- Innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen im östlichen Teilabschnitt des Bebauungsplans werden zur geometrischen Eindeutigkeit weitere Maßangaben in die Planzeichnung eingefügt.
- Die Anregung der Kreisverwaltung wird dahingehend aufgegriffen, dass die geplanten Straßengradientenhöhen in die Planzeichnung übertragen werden. In den textlichen Festsetzungen wird dazu festgelegt, dass die Höhe zwischen den angegebenen Gradientenpunkten linear zu interpolieren sind.
- Die Anregung der Kreisverwaltung die landschaftspflegerische Erhebung und Bewertung auf das Gelände des Schießplatzes auszudehnen ist aufgegriffen worden. Aus der Erhebung hat sich folgende Ergänzungen der Planung ergeben. In dem Bebauungsplan wird ergänzend festgesetzt:
 - Die Baumhecke an der Böschung zwischen Schießstand und Wiese ab Hochsitz bis zur Grundstücksgrenze im Südwesten und
 - der bachbegleitende Gehölzbestand von Erlen und Eschen

ist zu erhalten und bei Ausfall zu ergänzen. Die Planzeichnung, Text und Begründung des Bebauungsplans werden entsprechend ergänzt.

- Aufgrund der aktuellen Hochwasserkatastrophenereignisse sollen jedoch zur nachhaltigen Minderung der potenziellen Hochwassergefährdung der Anlieger und Unterlieger des „Pfaffensiefen“ die Anlagen der Niederschlagswasserbewirtschaftung sowohl im Plangebiet als auch des Rückhaltebeckens statt auf ein 10-jähriges Regenereignis, auf ein 100-jähriges Regenereignis abgestellt und entsprechend vergrößert werden. Gleichzeitig soll in Abstimmung mit dem betroffenen Grundstückseigentümer die Anordnung des geplanten Regenrückhaltebeckens an die östliche Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 28 verlegt werden. Die Bebauungsplanzeichnung wird entsprechend korrigiert.
- Die Anregung der Kreisverwaltung, das in Pkt. 6.10. der Begründung benannte Leitungsrecht in die Planzeichnung einzutragen, wird aufgegriffen.

Zusätzlich werden die Planunterlagen redaktionell wie folgt geändert:

- Die Begründung zum Bebauungsplan wird um die Sacherläuterungen der Auswertung des vorliegenden Verkehrsgutachtens aus 2015 zu den Knotenpunkten auf der K27 ergänzt
- Zur redaktionellen Klarstellung wird der Begriff „transparent“ wie folgt ergänzt (Ergänzung in kursiver Schrift): „Einfriedungen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie eine Höhe von maximal 2 m haben und über einer Höhe von 0,5 m nur in transparenter Form (z.B. als Holz- oder Metallzaun mit vertikaler Gliederung, Maschendrahtzaun, Glaskonstruktion u.ä.) ausgeführt werden.“
- Die Anregung der Kreisverwaltung der redaktionellen Klarstellung der zulässigen Gebäudehöhe bei der Anordnung von Photovoltaik und Solaranlagen wird aufgegriffen. Die Textziffer wird entsprechend redaktionell ergänzt.
- Zur Beseitigung von Widersprüchen zwischen den textlichen Festsetzungen und der Begründung erfolgt in Kapitel 6.12 der Begründung eine redaktionelle Anpassung

12. Wasserverband Rhein-Sieg-Kreis, Schreiben vom 03.08.2021

zu dem o.g. Vorhaben nimmt der Wasserverband Rhein-Sieg-Kreis wie folgt Stellung:

Bebauung

Im Vergleich zu dem vorherigen Verfahren (frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB) zu dem o.g. Vorhaben hat sich das Plangebiet verändert. Das Plangebiet wurde im Süden durch die private Grünfläche sowie die Flächen für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung: Sportschützenanlage) und die Niederschlagswasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken) entlang des Gewässers Pfaffensiefen erweitert und grenzt somit nun direkt an den Pfaffensiefen. Um die Unterhaltungsmaßnahmen des Wasserverbands Rhein-Sieg-Kreis nicht zu behindern, ist von der Böschungsoberkante aus ein mindestens 3,00 m breiter Gewässerrandstreifen von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten.

Gewässerdurchlass Straße „Pfaffensiefen“

Im Rahmen des o.g. Vorhabens soll auch die bestehende Verrohrung bzw. der Durchlass des Pfaffensiefens unter der Straße „Pfaffensiefen“ erneuert und auf DN 500 erweitert werden. Grundsätzlich sollten Gewässerverrohrungen für ein HQ100 bemessen werden und der Rohrdurchmesser nicht kleiner als DN 800 gewählt werden, um die Zugänglichkeit der Verrohrung zu ermöglichen und somit die Unterhaltungsmaßnahmen des Wasserverbands Rhein-Sieg-Kreis nicht zu behindern oder zu erschweren. Der Durchlass sollte außerdem durchgängig gestaltet werden (z.B. Einbringen eines gewässertypischen Sohlsubstrates oder Durchlass mit offener Gewässersohle). Ich bitte um eine Beteiligung des Wasserverbands Rhein-Sieg-Kreis im entsprechenden wasserrechtlichen Verfahren.

Regenrückhaltebecken und Einleitung des Niederschlagswassers in den Pfaffensiefen

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll mit einem vorgeschalteten Regenrückhaltebecken (RRB) in den Pfaffensiefen eingeleitet werden. Eine Rückhaltung des Niederschlagswassers und somit die Reduzierung der Einleitungsmenge vor Einleitung in den Pfaffensiefen wird vom Wasserverband Rhein-Sieg-Kreis grundsätzlich begrüßt. Für das RRB sollten im Bebauungsplan daher ausreichend große Flächen vorgesehen werden.

Im Hinblick auf das geplante RRB und die geplante Einleitung in den Pfaffensiefen sind zur Einschätzung des Vorhabens verbandsseitig weitere Informationen erforderlich. Relevant sind dabei insbesondere Informationen zu der Bemessung des RRBs sowie zu der Dimensionierung und der Ausgestaltung der Einleitung in den Pfaffensiefen.

Eine telefonische Rücksprache mit Frau Straßek-Knipp ergab außerdem, dass das RRB nicht mehr für ein 10-jährliches Niederschlagsereignis, sondern nach dem neusten Stand für ein 100-jährliches Niederschlagsereignis bemessen werden soll. Diese Vergrößerung des Rückhaltevolumens wird verbandsseitig befürwortet. Des Weiteren ergab die telefonische Rücksprache mit dem Fachplaner bezüglich der Einleitung in den Pfaffensiefen, dass bereits hydraulische Gutachten sowie ein BWK-M3-Nachweis vorliegen. Ich bitte daher um Informationen zu der neuen Bemessung und Gestaltung des RRBs, sobald diese vorliegen, sowie um Einblick in die hydraulischen Unterlagen, um zu dem RRB und zu der hydraulischen Verträglichkeit der Einleitung in den Pfaffensiefen abschließend Stellung nehmen zu können bzw. bitte um eine Beteiligung des Wasserverbands Rhein-Sieg-Kreis in den entsprechenden wasserrechtlichen Verfahren.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ergänzung durch E-Mail vom 04.08.2021

Nach interner Rücksprache haben sich noch die folgenden Ergänzungen zu der Stellungnahme ergeben:

1) Bebauung:

Aufgrund der praktischen Erfahrung des Wasserverbands Rhein-Sieg-Kreis empfiehlt es sich einen Gewässerrandstreifen von mindestens 5,00 m von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten. Zusätzlich empfiehlt es sich innerhalb dieses Gewässerrandstreifens entlang des Gewässers einen mindestens 3,00 m breiten Streifen auch von Bepflanzung freizuhalten, damit der Zugang zum Gewässer mit Fahrzeugen und Geräten ermöglicht wird und der Wasserverband Rhein-Sieg-Kreis so seinen Aufgaben der Gewässerunterhaltung nachkommen kann.

2) Gewässerdurchlass Straße „Pfaffensiefen“:

Der Rohrdurchmesser sollte nicht kleiner als DN 800 gewählt werden, um so das Risiko von Verklausungen zu minimieren.

Abwägung:

Bebauung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Bereich am Pfaffensiefen werden lediglich die heute bereits vorhandenen baulichen Anlagen des Schützenvereins inkl. Schießstand im Bebauungsplan im Bestand festgesetzt. Die überbaubare Fläche in diesem Bereich setzt hier Grenzen, so dass ein Gewässerrandstreifen im Mittel von mind. 5,00 m eingehalten werden kann. Lediglich im süd-westlichen Bereich des Schießstandes kann dieser geforderte Mindestabstand nicht eingehalten werden.

Gewässerdurchlass Straße „Pfaffensiefen“

Die Bemessung des Rohrdurchmessers und die Ausgestaltung des Durchlasses ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sondern wird im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren geklärt.

Regenrückhaltebecken und Einleitung des Niederschlagswassers in den Pfaffensiefen

Aufgrund der aktuellen Hochwasserkatastrophenergebnisse sollen zur nachhaltigen Minderung der potenziellen Hochwassergefährdung der Anlieger und Unterlieger des „Pfaffensiefen“ die Anlagen der Niederschlagswasserbewirtschaftung sowohl im Plangebiet als auch des Rückhaltebeckens statt auf ein 10-jähriges Regenereignis, auf ein 100-jähriges Regenereignis abgestellt und entsprechend vergrößert werden. Gleichzeitig soll in Abstimmung mit dem betroffenen Grundstückseigentümer die Anordnung des geplanten Regenrückhaltebeckens an die östliche Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 28 verlegt werden. Die Bebauungsplanzeichnung wird entsprechend korrigiert.

Durch die Absicht der Vergrößerung des RRB wurde zwischenzeitlich bereits ein hydraulisches Gutachten sowie ein BWK-M3-Nachweis in Auftrag gegeben. Bei erneuter Beteiligung des Wasserverbandes stehen die gewünschten Informationen zu der neuen Bemessung und Gestaltung des RRBs, sowie die hydraulischen Unterlagen, zur Verfügung, so dass der Wasserverband zu dem RRB und zu der hydraulischen Verträglichkeit der Einleitung in den Pfaffensiefen abschließend Stellung nehmen.

Für die Einleitung in den Pfaffensiefen wird eine wasserrechtliche Genehmigung beim Rhein-Sieg-Kreis eingeholt. Dies ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen des Wasserverbandes wird gem. Abwägung teilweise entsprochen.

Aufgrund der aktuellen Hochwasserkatastrophenergebnisse sollen zur nachhaltigen Minderung der potenziellen Hochwassergefährdung der Anlieger und Unterlieger des „Pfaffensiefen“ die Anlagen der Niederschlagswasserbewirtschaftung sowohl im Plangebiet als auch des Rückhaltebeckens statt auf ein 10-jähriges Regenereignis auf ein 100-jähriges Regenereignis abgestellt und entsprechend vergrößert werden. Gleichzeitig soll in Abstimmung mit dem betroffenen Grundstückseigentümer die Anordnung des geplanten Regenrückhaltebeckens an die östliche Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 28 verlegt werden. Die Bebauungsplanzeichnung wird entsprechend korrigiert.

Zusätzliche Ergänzungen der Planung:

Verkehrsimmissionsschutz

Laut vorliegendem Immissionsgutachten des Büros Pies wird zur Sicherstellung der Orientierungswerte von allgemeinen Wohngebieten (WA) von 55 dB(A) der TA Lärm für die Tageszeit

empfohlen:

- als ergänzender aktiver Schallschutz an der südwestlichen Erschließungsstraßengrenze des westlichen Eckgrundstücks der ersten Bauzeile parallel zur K27, auf 25 m Länge bis in Höhe der südöstlichen Baugrenze eine 2,5m hohe Lärmschutzmauer als Einfriedungsmauer festzusetzen
- zum Schutz der Obergeschosse der nordwestlichen Fassade der ersten Bauzeile parallel zur K27 passive Schallschutzfestsetzungen wie folgt festzusetzen:
 - „Die Fassaden der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Wohngebäudeaußenseiten liegen im Lärmpegelbereich IV der anzuwendenden DIN 4109 von 2018 „Schallschutz im Hochbau“. Danach gilt für Wohn- und Übernachtungsräume für die Außenwände und Decke ein resultierendes Schalldämmmaß (erf.R'w.res.) von 40 dB. Die Außenwände sind so auszubilden, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109 erfüllt werden. An diesen Fassaden dürfen Fenster von Aufenthaltsräumen (Elternschlafzimmer, Kinderschlafzimmer, Gästezimmer, etc.) keine zu öffnenden Fenster aufweisen. Zum Schutz der Nachtruhe sind Schallschutzfenster mit schallgedämmter Lüftungsöffnungen anzuordnen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, den allgemeinen Regeln der Technik entsprechenden Weise sichergestellt werden kann. Ein entsprechender Nachweis ist im jeweiligen Genehmigungs-/Anzeigeverfahren zu erbringen. Dem Wohnen dienende Außenanlagen, wie Terrassen oder Balkone dürfen an diesen Außenseiten nicht angeordnet werden.“

Überschreitung der Baugrenzen

Zur flexibleren Handhabung wird empfohlen folgende Regelausnahme in die Festsetzungen des Bebauungsplans mit aufzunehmen:

„Gebäudeteile, die auch Teil des Hauptgebäudes sein können, dürfen die festgesetzten Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB bis max. 1,5 m Tiefe auf 1/3 der Gebäudelänge (-breite) überschreiten, soweit landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen. §23 Abs.3 Satz 2 BauNVO bleibt hiervon unberührt. Befestigte Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 3 m Tiefe auf ½ der Gebäudelänge (-breite) überschreiten.“

Beschlussvorschlag:

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden wie folgt ergänzt:

Immissionsschutz

- als ergänzender aktiver Schallschutz an der südwestlichen Erschließungsstraßengrenze des westlichen Eckgrundstücks der ersten Bauzeile parallel zur K27, auf 25m Länge bis in Höhe der südöstlichen Baugrenze eine 2,5m hohe Lärmschutzmauer als Einfriedungsmauer festzusetzen
- zum Schutz der Obergeschosse der nordwestlichen Fassade der ersten Bauzeile parallel zur K27 passive Schallschutzfestsetzungen wie folgt festzusetzen:
 - „Die Fassaden der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Wohngebäudeaußenseiten liegen im Lärmpegelbereich IV der anzuwendenden DIN 4109 von 2018 „Schallschutz im Hochbau“. Danach gilt für Wohn- und Übernachtungsräume für die Außenwände und Decke ein resultierendes Schalldämmmaß (erf.R'w.res.) von 40 dB. Die Außenwände sind so auszubilden, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109 erfüllt werden. An diesen Fassaden dürfen Fenster von Aufenthaltsräumen (Elternschlafzimmer, Kinderschlafzimmer, Gästezimmer, etc.) keine zu öffnenden Fenster aufweisen. Zum Schutz der Nachtruhe sind Schallschutzfenster mit schallgedämmter Lüftungsöffnungen anzuordnen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, den allgemeinen Regeln der Technik entsprechenden Weise sichergestellt werden kann. Ein entsprechender Nachweis ist im jeweiligen

Genehmigungs-/Anzeigeverfahren zu erbringen. Dem Wohnen dienende Außenanlagen, wie Terrassen oder Balkone dürfen an diesen Außenseiten nicht angeordnet werden.“

Überschreitung der Baugrenzen

- „Gebäudeteile, die auch Teil des Hauptgebäudes sein können, dürfen die festgesetzten Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB bis max. 1,5 m Tiefe auf 1/3 der Gebäudelänge (-breite) überschreiten, soweit landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen. §23 Abs.3 Satz 2 BauNVO bleibt hiervon unberührt. Befestigte Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 3m Tiefe auf ½ der Gebäudelänge (-breite) überschreiten.