

Gemeinde Eitorf
DER BÜRGERMEISTER

ANLAGE
zu TO.-Pkt.

interne Nummer XV/0385/V

Eitorf, den 01.02.2022

Amt 60.2 - Stadt- und Verkehrsplanung, Umweltschutz

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

Bürgermeister

i.V.

Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, 15.02.2022
Mobilität und Klimaschutz
Rat der Gemeinde Eitorf 07.03.2022

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 28, Golfplatz Heckerhof, 5. Änderung; gleichzeitig 59. Änderung des Flächennutzungsplanes
Hier: Behandlung der vorgebrachten Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB (Offenlage)

Beschlussvorschlag:

Siehe Begründung.

Begründung:

Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz hat in seiner Sitzung am 16.11.2021 den Beschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs sowie des Flächennutzungsplanentwurfs nebst Begründung gemäß § 3 (2) BauGB gefasst. Der Bebauungsplanentwurf sowie der Flächennutzungsplanentwurf nebst Begründung haben vom 28.12.2021 bis einschließlich 27.01.2022 ausgelegen. Die Unterlagen waren im gleichen Zeitraum auch im Internet auf der Homepage der Gemeinde Eitorf unter www.eitorf.de (Bauen und Wohnen, Bauleitplanung und Baulücken, Aktuelle Bauleitplanung) einsehbar.

I. Rückläufe des Beteiligungsverfahrens gem. § 3 (2) BauGB

1. Tele Columbus Betriebs GmbH, Stellungnahme vom: 23.12.2021

Auskunft der HLKomm:

„in dem von Ihnen angefragten Bereich (53783 Eitorf - Josefshöhe, Josefshöhe 9) befinden sich keine Erdkabelanlagen der HLKomm.

Diese Negativauskunft hat eine Gültigkeit von sechs Monaten, danach ist eine erneute Anfrage notwendig.“

Auskunft der TELECOLUMBUS:

„in dem von Ihnen angefragten Bereich (53783 Eitorf – Josefshöhe, Josefshöhe 9) befinden sich keine Erdkabelanlagen der TELECOLUMBUS.

Diese Negativauskunft hat eine Gültigkeit von sechs Monaten, danach ist eine erneute Anfrage notwendig.“

Auskunft der PEPCOM:

„in dem von Ihnen angefragten Bereich (53783 Eitorf - Josefshöhe, Josefshöhe 9) befinden sich keine Erdkabelanlagen der PEPCOM.

Diese Negativauskunft hat eine Gültigkeit von sechs Monaten, danach ist eine erneute Anfrage notwendig.“

Abwägung:

Nicht erforderlich

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Änderungen der Entwürfe sind nicht erforderlich.

2. Wahnbachtalsperrenverband, Stellungnahme vom 03.01.2022

„bei Ihren Vorhaben

- Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28, Golfplatz Heckerhof, 5. Änderung,
- 59. Änderung des Flächennutzungsplanes

sind keine Anlagen des Wahnbachtalsperrenverband Siegburg betroffen.“

Abwägung:

Nicht erforderlich

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Änderungen der Entwürfe sind nicht erforderlich.

3. Amprion GmbH, Stellungnahme vom 04.01.2022

„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 Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Änderungen der Entwürfe sind nicht erforderlich.

4. Bundeswehr für Infrastruktur Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Stellungnahme vom 10.01.2022

„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:

Nicht erforderlich

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Änderungen der Entwürfe sind nicht erforderlich.

5. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Stellungnahme vom 21.01.2022

„gegen die oben genannte Planung in Eitorf bestehen seitens der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis keine grundsätzlichen Bedenken.“

Abwägung:

Nicht erforderlich

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Änderungen der Entwürfe sind nicht erforderlich.

6. Landschaftsverband Rheinland, Stellungnahme vom 25.01.2022

„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. Maßnahmen geäußert werden. Diese Stellungnahme gilt nicht für das LVR Amt für Denkmalpflege im Rheinland in Pulheim und das LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland in Bonn; es wird darum gebeten, deren Stellungnahmen gesondert einzuholen.“

Abwägung:

Nicht erforderlich

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Änderungen der Entwürfe sind nicht erforderlich.

7. Wald und Holz NRW Regionalforstamt Rhein-Sieg-Erft, Stellungnahme vom 25.01.2022

„hiermit teile ich Ihnen mit, dass die von Frau Nolden-Seemann abgegebene Stellungnahme, vom 01.07.2021, zu o. g. Verfahren weiterhin bestehen bleibt.“

(Stellungnahme, vom 01.07.2021 von Frau Nolden-Seemann:

„von der Änderung des o.g. Bebauungsplanes und Flächennutzungsplanes sind Waldflächen im Sinne der Forstgesetze betroffen. Aus diesem Grunde erhebe ich Bedenken gegen die geplante Baumaßnahme. Die nachteiligen Wirkungen der Umwandlungen können durch Nebenbestimmungen, insbesondere durch die Verpflichtung, eine Ersatzaufforstung durch Saat oder Pflanzung vorzunehmen, ganz oder zum wesentlichen Teil abgewendet werden. Um die Erfüllung von Nebenbestimmungen zu gewährleisten, kann die Hinterlegung von Geldbeträgen oder sonstige Sicherheit gefordert werden.

Meine Bedenken können ausgeräumt werden, wenn im Rahmen des Bebauungsplanes für die Waldflächeninanspruchnahme eine verbindliche Festlegung einer Kompensationsfläche im

Flächenverhältnis 1 zu 1 erfolgt. Sollte keine Kompensationsfläche zur Verfügung stehen, kann der Ausgleich durch die Zahlung eines Ersatzgeldes erfolgen.“)

Abwägung:

Der Erhalt eines Teiles der Waldflächen im Westen des Plangebietes wird durch entsprechende Festsetzung in Teil A des Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert. Der Verlust der restlichen Waldflächen wird durch die unter 2.3.1 des Umweltberichtes beschriebene Kompensationsmaßnahme KM 2 „Waldumwandlung von Fichtenforst in Laubmischwald“ außerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches 1:1 kompensiert (Details werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt). Mit den beschriebenen Maßnahmen wird der Forderung des Regionalforstamtes Rhein-Sieg-Erft entsprochen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beschließt den Anregungen gemäß Abwägung stattzugeben. Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages hat vor Satzungsbeschluss zu erfolgen.

8. Rhein-Sieg-Kreis, Stellungnahme vom 26.01.2022

„zu o. g. Verfahren wird, wie folgt Stellung genommen:

Bauaufsicht

Bei Hallen empfiehlt es sich, anstatt der Geschossigkeit die maximale Gebäudehöhe festzusetzen.

Abfallwirtschaft

Bei der Durchführung von Abbruchmaßnahmen und sonstigen Baumaßnahmen, bei denen gefährliche Abfälle anfallen, sind die Anforderungen der „Allgemeinverfügung über die Entsorgung von Bau- und Abbruchabfällen im Rhein-Sieg-Kreis“ vom 20.09.2019 zu beachten:

https://www.rhein-sieg-kreis.de/vv/produkte/Amt_66/Abteilung_66.0/Bau- und Abbruchabfaelle.php

Anpassung an den Klimawandel (Starkregen)

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einem möglichen extremen Starkregenereignis und Überstau der Entwässerungsbauwerke ein oberflächiger Abfluss in Richtung nördlich gelegener Gebäude als tiefsten Punkt anzunehmen ist.

Bei der Planung ist zu berücksichtigen, dass ein möglichst schadloser oberflächiger Abfluss ermöglicht wird.

Bodenschutz

Im vorliegenden Umweltbericht ist unter Punkt 2.2.7 nur der Bodentyp Parabraunerde beschrieben. In der Bodenkarte (M. 1:50.000) des Geologischen Dienstes NRW ist im Plangebiet aber noch der Bodentyp Kolluvisol (L5310_K341) vorhanden.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird aufgrund der bei den Bodenuntersuchungen festgestellten anthropogenen Überprägungen als nicht erheblich bewertet. Dennoch weisen solche Böden wichtige Funktionen im Naturhaushalt auf, so dass nicht grundsätzlich auf eine Eingriffs-/Ausgleichsbewertung zum Schutzgut Boden verzichtet werden kann.

Durch eine solche Bewertung wäre nachzuweisen, dass sich kein Ausgleichserfordernis ergibt. Würde man im vorliegenden Fall das vom Rhein-Sieg-Kreis modifizierte Verfahren des Oberbergischen Kreises heranziehen, würde sich eine Zuordnung der anthropogen überformten Böden zur dortigen Kategorie 0 ergeben, die keinen zusätzlichen Ausgleich erfordert.

Es wird angeregt, dies in den Unterlagen zum Planverfahren darzustellen.

Natur-, Landschafts- und Artenschutz

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 mitzuteilen, damit die Flächen und die darauf durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in das Kompensationsflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises eingetragen werden können.“

Abwägung:

Bauaufsicht

Die maximale Gebäudehöhe soll nicht festgesetzt werden. Aufgrund der im Nutzungskatalog aufgeführten zulässigen und geplanten Nutzungen ist bei einer eingeschossigen Hallenbebauung, von der eine störende Außenwirkung ausgehen könnte, nicht zu rechnen.

Abfallwirtschaft

Die Verwaltung schlägt vor, folgende Ergänzung des Hinweises „Abfallwirtschaft“ in den Textteil des Bebauungsplanes aufzunehmen:

„Bei der Durchführung von Abbruchmaßnahmen und sonstigen Baumaßnahmen, bei denen gefährliche Abfälle anfallen, sind die Anforderungen der Allgemeinverfügung über die Entsorgung von Bau- und Abbruchabfällen im Rhein-Sieg-Kreis in ihrer letztgültigen Fassung zu beachten“.

Anpassung an den Klimawandel (Starkregen)

Die Verwaltung schlägt vor, folgenden Hinweis *Anpassung an den Klimawandel (Starkregen)* in den Textteil des Bebauungsplanes aufzunehmen: Es wird darauf hingewiesen, dass bei einem möglichen extremen Starkregenereignis und Überstau der Entwässerungsbauwerke ein oberflächiger Abfluss in Richtung nördlich gelegener Gebäude als tiefsten Punkt anzunehmen ist. Dieses ist bei der Planung von Vorhaben im Plangebiet zu berücksichtigen.

Bodenschutz

Der Kreis schlägt unter Bezugnahme auf die Bodenkarte M 1:50.000 vor, eine Bodenbewertung gemäß dem in der Stellungnahme genannten Verfahren durchzuführen.

Laut Gutachter sind die in der genannten Bodenkarte großmaßstäblich dargestellten Böden (Parabraunerde und Kolluvisol) im Plangebiet vollständig abgedeckt oder überprägt. So sei durch die benachbarte Hofstelle bereits vor Jahrzehnten in den natürlichen Aufbau eingegriffen und Erdaushub zur Erweiterung und Terrassierung des Geländes verwendet worden. Der typischerweise bachbegleitende Kolluvisol sei bereits mit dem Bau des Hofes verschwunden, der Quellbereich des zugehörigen Baches ca. 100 m vom Plangebiet entfernt. In der ersten Bauphase des Golfplatzes sei darüber hinaus Bodenaushub im Plangebiet, in dem sich zwischenzeitlich ein Vorwald entwickelt habe, gelagert worden. Der Gutachter schätzt daher den Boden als anthropogen stark überprägt ein.

Die ökologische Wertigkeit ist laut Gutachter bereits in die Eingriffsberechnung eingeflossen und die Fläche auch hinsichtlich der Bodenfunktion hinreichend bewertet worden. Die im Rahmen der Bebauungsplanänderung vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen, deren Wirkungen gezielt auch auf den Bodenschutz zielen, böten einen ausreichenden Spielraum auch für den Ausgleich des Verlusts des Bodens (siehe Ausgleichsmaßnahmen des LBP).

Vor diesem Hintergrund kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass eine darüberhinausgehende Bewertung des Bodens in dem räumlich durch das Plangebiet eng begrenzten Bereich nicht erforderlich sei.

Die Verwaltung schließt sich dieser Einschätzung an und schlägt vor, auf eine weitere Bodenbewertung zu verzichten und die o.g. Einschätzung des Gutachters in die Begründung aufzunehmen.

Natur-, Landschafts- und Artenschutz

Die Verwaltung schlägt vor, der Anregung stattzugeben und das Amt für Umwelt- und Naturschutz des Rhein-Sieg-Kreises über den erfolgten Satzungsbeschluss und über das Ergebnis der Satzung in Bezug auf die festgesetzten Kompensationsflächen und -maßnahmen zu unterrichten.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird gemäß Abwägung teilweise entsprochen. Der Textteil wird wie beschrieben ergänzt und der Rhein-Sieg-Kreis nach Satzungsbeschluss informiert. Eine weitergehende Bodenbewertung wird nicht vorgenommen, die Begründung wird ergänzt.

9. Wasserverband Rhein-Sieg-Kreis, Stellungnahme vom 27.01.2022

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

1) Gewässer

In dem Geltungsbereich des o.g. Vorhabens befinden sich keine Gewässer oder Anlagen des Wasserverbands Rhein-Sieg-Kreis.

2) Niederschlagswasserbeseitigung

Gem. den vorliegenden Unterlagen soll das auf den befestigten / versiegelten Flächen des o.g. Vorhabens anfallende Niederschlagswasser über eine Versickerung im westlichen Bereich des Plangebiets über eine Versickerungsanlage in Form eines unterirdisch installierten Rigolensystems erfolgen. Es empfiehlt sich die für die Versickerung erforderlichen Flächen bereits im Bebauungsplanverfahren auszuweisen bzw. entsprechend festzuschreiben.

Ergänzend verweise ich auf meine Stellungnahme vom 23.07.2021 zu dem o.g. Vorhaben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.“

Abwägung:

Gewässer

Keine

Niederschlagswasserbeseitigung

Parallel zum Bauleitplanverfahren wurde ein Konzept zur Beseitigung von Niederschlagswasser erstellt. Ein Hydrogeologisches Gutachten weist die Möglichkeit der Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet über eine im Lageplan dargestellte Rigole nach. Das Gutachten liegt der Begründung des Bebauungsplanes bei.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme. Änderungen des Bebauungsplanes/FNP sind nicht erforderlich.

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

Es sind keinerlei Anregungen eingegangen.