

Gemeinde Eitorf
DER BÜRGERMEISTER

ANLAGE
zu TO.-Pkt.

interne Nummer XV/0453/V

Eitorf, den 17.05.2022

Amt 60.2 - Stadt- und Verkehrsplanung, Umweltschutz

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

Bürgermeister

i.V.

Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, 31.05.2022
Mobilität und Klimaschutz
Rat der Gemeinde Eitorf 20.06.2022

Tagesordnungspunkt:

58. Änderung des Flächennutzungsplanes („Bereich Hove“);
Hier: Feststellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz beschließt:

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 Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz entsprechend den Abwägungsvorschlägen geprüft.
2. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz entsprechend den Abwägungsvorschlägen geprüft.
3. Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz empfiehlt dem Rat der Gemeinde Eitorf eine abschließende Abwägung über **alle** im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgetragenen Stellungnahmen.

4. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Gemeinde Eitorf die Verwaltung damit zu beauftragen, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Anregungen erhoben haben, von dem Ergebnis, unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
5. Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz empfiehlt dem Rat der Gemeinde Eitorf, der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes zuzustimmen.
6. Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz empfiehlt dem Rat der Gemeinde Eitorf, die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der dazugehörigen Begründung zu beschließen.
7. Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz empfiehlt dem Rat der Gemeinde Eitorf unter Einbeziehung der vorgenommenen Abwägungsergebnisse den Feststellungsbeschluss zur 58. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eitorf zu fassen. Zum Änderungsverfahren des FNP gehören eine Planzeichnung, eine Begründung mit Umweltbericht und eine zusammenfassende Erklärung.

Der Rat der Gemeinde Eitorf beschließt:

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 Rat der Gemeinde Eitorf entsprechend den Abwägungsvorschlägen geprüft.
2. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgebrachten Stellungnahmen der 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.
3. Der Rat der Gemeinde Eitorf beschließt eine abschließende Abwägung über **alle** im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgetragene 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. Der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes wird zugestimmt.
6. Die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der dazugehörigen Begründung wird beschlossen.
7. Der Rat beschließt auf Empfehlung des Ausschusses unter Einbeziehung der vorgenommenen Abwägungsergebnisse den Feststellungsbeschluss zur 58. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eitorf zu fassen. Zum Änderungsverfahren des FNP gehören eine Planzeichnung, eine Begründung mit Umweltbericht und eine zusammenfassende Erklärung.

Begründung:

Hinweise zum Feststellungsbeschluss:

Zur rechtswirksamen Änderung des Flächennutzungsplanes ist es erforderlich im abschließenden Feststellungsbeschluss nochmals alle im Laufe des Änderungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen und deren Abwägungsergebnisse zu berücksichtigen. Aus diesem Grund sind alle Stellungnahmen in dieser Vorlage nochmals aufgeführt. In Fett- und Kursivdruck ist dargestellt, wann der Ausschuss über diese Anregungen erstmalig beraten und beschlossen hat.

Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz hat in seiner Sitzung am 02.02.2021 den Aufstellungsbeschluss für die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses erfolgte durch Bereitstellung auf der Internetseite der Gemeinde Eitorf unter www.eitorf.de am 31.05.2021 sowie durch Aushang an der mit „Amtliche Informationen“ gekennzeichneten Aushangtafel neben dem Rathaus in der Zeit vom 31.05.2021 bis 11.06.2021. Gleichzeitig wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Eitorf vom 04.06.2021 auf die öffentliche Bekanntmachung zum Änderungsbeschluss des Flächennutzungsplanes auf der Internetseite hingewiesen. Die öffentliche Auslegung des Flächennutzungsplanes fand in der Zeit vom 28.12.2021 bis einschließlich 27.01.2022 statt. Eine erneute öffentliche Auslegung (01.03.2022-16.03.2022) und eine wiederholte erneute (2.erneute) öffentliche Auslegung (02.05.2022-16.05.2022) fand ausschließlich für den Bebauungsplan statt und **nicht** für den Flächennutzungsplan. Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz hat in seinen Sitzungen am 16.11.2021 und 15.02.2022 die eingegangenen Stellungnahmen behandelt. Der Rat hat sich mit allen im laufenden Verfahren vorgetragenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 20.06.2022 befasst.

1. Rückläufe aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren

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 09.06.2021 bis einschließlich 25.06.2021. Seitens der Öffentlichkeit wurde **eine** Stellungnahme in das Verfahren eingestellt. ***Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz hat diese in seiner Sitzung am 16.11.2021 wie folgt behandelt:***

Eigentümerin von Flurstück 94, Schreiben vom 22.06.2021

„Widerspruch / Meine Stellungnahme zu dem Bebauungsplanentwurf Nr. 8.2, Eitorf-Hove u.w.. Ich nehme Bezug auf die Planentwürfe der Bauleitpläne Nr. 8.2, Eitorf-Hove. Da die Öffentlichkeit jetzt vom 9.6.-25.6. Zeit hatte, sich bei Ihnen vor Ort die Pläne anzugucken, welches ich natürlich auch in Anspruch genommen habe, möchte ich hiermit als unmittelbar benachteiligte Betroffene meine Sichtweise zu dieser in der Zukunft geplanten Bebauung erläutern. Diese zukünftig geplante Bebauung ist für meine Immobilie mein Grundstück (94), mein Haus und mein Grundstück eine Wertminderung, da hierdurch die Aussicht, ein Fernblick, für Naturliebhaber wie mich, einen erheblichen Nachteil für meine Immobilie darstellt, ob für mich persönlich oder beim Verkauf dieser Immobilie, ist dies eine Wertminderung. Bezugnahme auf die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8.2 Eitorf-Hove Begründung zum Vorentwurf Planungsstand 07.01.2021

Zu Punkt 1 auf der Seite 1

Hier soll eine schöne Dorf-Landschaft (wo hier auch der Artenschutz (viele Tier/Vogelarten (Spatz, Rotkehlchen, Fledermäuse usw) finden hier Ernährung) durch eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung verändert werden, wodurch hier durch die Bebauung Grünflächen wegfallen, was auch gar nicht klimaförderlich ist.

Zu Punkt 2 Plangebiet, Seite 2

Mein Grundstück 94 ist mit aufgeführt. Warum? Ich habe keinen Antrag gestellt.

Zu 4.4 Vorlaufende Bebauungsplanungen, Seite 5

Wenn hier die Zufahrt über 93 erfolgen soll, bitte ich hier zu bedenken, dass hier eine extrem enge Bebauung vorliegt zwischen Flurstück 94 und 92, hier sind die Grenzpunkte nicht eindeutig erkennbar, müssen erkenntlich gemacht werden, hierüber kann keine Zufahrt erfolgen, weil hier die Grenzpunkte erstmal, bevor der Bebauungsplan (das Baufeld) weiter geführt wird, erst genauestens durch z.B. einen Vermessungstechniker festgestellt werden sollte, weil ich nicht damit einverstanden bin, dass hier über

mein Grundstück Leitungen, Kanal oder sonstiges verlegt werden. Ich werde auch keine Baulast auf mein Grundstück genehmigen, weil dies eine deutliche Wertminderung für meine Immobilie darstellt. Da ich im Vorfeld an diesen Bebauungsplänen hinter meinem Grundstück nicht vorab informiert wurde und auf einmal mit diesen Bebauungsplänen konfrontiert werde, teile ich hiermit mit, dass hier die Grenzpunkte exakt und genau angezeigt werden müssen, damit erst ein exakt berechnetes Baufeld entstehen kann, für mich sind die jetzigen Grenzpunkte nicht genau ersichtlich, zudem ist auf meinem Grundstück eine Hecke (rechts vom Grundstück) und weitere Bepflanzungen (links vom Grundstück) gesetzt worden, die ich nicht gepflanzt habe, lt. Neuen Berechnungen u.a. Katasterauszug befinden sich hier zwei Grenzpunkte, die bepflanzt wurden, aber nicht von mir. Zudem, wenn hier so eng an meinem Grundstück gebaut werden soll, fühlen wir uns hier sehr beeinträchtigt, zudem auch mit viel Schatten für unser Grundstück zu rechnen wäre und dieses unsere Lebensqualität beeinträchtigt und es für meine Immobilie eine Wertminderung darstellt. Zudem ist es ja auch noch nicht geklärt, wo der zukünftige Kanal, Leitungen usw. verlegt werden, es gibt ja die Variante 1 und Variante 2, und dann steht da noch die Frage im Raum, wird die Straße in der Helte erschlossen? Und dann wäre ich auch hier im Nachteil, wenn ich mich an diesen Kosten beteiligen müsste, weil mein Grundstück ist ja schon an der Kisteneichstraße am Kanal angeschlossen und ich habe ja da schon alles bezahlt, Anschlüsse etc. Ich befürchte durch die Bebauung zusätzliche Kosten, die auf mich zukommen würden und dies würde mich in meiner jetzigen Situation als alleinerziehende Mutter erheblich beeinträchtigen. 2005 fand eine Zusammenkunft mit dem damaligen Leiter des Bauamtes Eitorf, Herrn Weber, meiner verstorbenen Mutter....., Herrn....., Herrnund Herrn ..(als potenzieller Antragsteller) statt. Außer Herrn ..sprachen sich alle Beteiligten gegen eine Erweiterung des Baugebietes aus u.a. auch aus wirtschaftlichen Gründen. Warum sollte ich mich für einen Bebauungsplan aussprechen, wo sich alle Beteiligten (außer Herrn..) ja im Jahre 2005 aus wirtschaftlichen Gründen ja einig waren, hier keine Bebauung zu wollen und ich jetzt bei diesen Plänen mit meinem Grundstück 94 nur Nachteile durch diese zu enge Bebauung sehe und wieder die Sorge habe, was kommen da noch für zusätzliche Kosten auf mich zu, wovon ich letztlich nichts habe. Ich bitte dies zu berücksichtigen. Mit freundlichen Grüßen“

Abwägung:

Befürchtete Wertminderung durch verbauten Fernblick

Aufgrund der geringen Baudichte (bei der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl GRZ 0,3 dürfen nur 30% der Baulandflächen bebaut werden) bleibt der weitaus größte Anteil der Privatgrundstücke auch künftig frei von Bebauung. Der Blick in die freie Landschaft von Flurstück 94 aus wird weiterhin möglich sein, wenn auch mit Einschränkungen, die jedoch als zumutbar angesehen werden. Der Wunsch, die derzeitige Situation zu erhalten, ist aus Sicht der Antragstellerin verständlich, jedoch im Vergleich mit anderen Belangen – z. B. Bereitstellung neuer Wohnbauflächen unter Nutzung vorhandener Verkehrsinfrastruktur – zu bewerten.

Artenschutz, Verlust von Grünflächen

Die Belange des Artenschutzes wurden in der Planung berücksichtigt; der Bebauungsplan setzt eine Reihe von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen fest auf der Grundlage einer im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP I und ASP II), z.B. die Installation von Nistkästen für einzelne Vogelarten und für Fledermäuse, Maßnahmen zur Vermeidung von Lichtemission u.a. Die geplanten naturschutzrechtlichen Eingriffe wurden bilanziert; der Bebauungsplan setzt Maßnahmen zur teilweisen Kompensation fest. Der überwiegende Teil der Ausgleichsmaßnahmen wird außerhalb des Plangebietes (Ersatzmaßnahmen) realisiert.

Warum wurde Flurstück 94 in den Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans mit einbezogen?

Der Änderungsbebauungsplan setzt anstelle des bisherigen Dorfgebietes (MD) ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest, da dorfgebietstypische Nutzungen weder im Bestand vorkommen noch neu geplant sind. Darauf hatte u.a. der Rhein-Sieg-Kreis im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung in seiner Stellungnahme aufmerksam gemacht. Das neue WA-Gebiet reicht von der Kisteneichstraße im Norden bis an die Straße „In der Helte“ im Süden. Aus städtebaulichen Gründen wurden die Flurstücke 91 und 94 in den Geltungsbereich mit einbezogen, für diese Flächen gelten die gleichen Kriterien (keine dorfgebietstypischen Nutzungen). Außer der Änderung der Art der baulichen Nutzung

(Gebietsfestsetzung nach § 1 Abs. 1 BauNVO) beinhaltet der Änderungsbebauungsplan im Bereich der Bestandsbebauung entlang der Kisteneichstraße keine Änderungen; die bebaubaren Flächen, die maximal zulässigen Vollgeschosse, die Grundflächenzahl, die Bauweise, Festsetzungen von Einzel-/Doppelhäusern und zur zulässigen Dachneigung sind identisch mit den Festsetzungen des Ursprungsplans, die vorhandenen Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsnetze bleiben unverändert. Insofern ergeben sich für die Grundstückseigentümer keine nachteiligen Auswirkungen aufgrund der Planung.

Festsetzungen im Bereich von Flurstück 93

In der Begründung wird der Ist-Zustand beschrieben, wonach das zurückliegende Flurstück 92 über Flurstück 93 an die Kisteneichstraße angeschlossen ist. Der Bebauungsplanentwurf beinhaltet in diesem Bereich keine Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan.

Zustimmung zur Erweiterung des Baugebietes

Es ist eine hoheitliche Aufgabe der Gemeinde, über die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen zu entscheiden. Die Öffentlichkeit / die Bürger sind im Rahmen der gesetzlichen Regelungen an den einzelnen Planungsprozessen zu beteiligen. Letztendlich hat die Gemeinde, bevor sie endgültig entscheidet, die unterschiedlichen Belange gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Zusammenfassung

Die Verwaltung sieht keine unzumutbare Beeinträchtigung der Antragstellerin durch die Planung und empfiehlt, den Einwänden nicht stattzugeben.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz beschließt gemäß Abwägung, den Einwänden der Antragstellerin nicht stattzugeben.

- **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 19.04.2021. Seitens der benachbarten Gemeinden wurden keine Stellungnahmen in das Verfahren eingestellt. Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz hat dies in seiner Sitzung am 16.11.2021 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 19.04.2021. Es liegen insgesamt 19 Stellungnahmen vor. ***Folgende relevante Stellungnahmen sind eingegangen und wurden vom Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz in seiner Sitzung am 16.11.2021 behandelt:***

1. **Gemeindewerke Eitorf, Stellungnahme vom 20.04.2021**

„zu der Aufstellung des o.g. 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 Bei einer Bebauung der vom B-Plan erfassten Flurstücke ist eine Erweiterung der öffentlichen Trinkwasserleitungen erforderlich. Die Versorgung kann über bestehende Leitungen im Bereich der „Kisteneichstraße“ (K18) sowie der Straße „In der Helte“ aus Richtung der vorhandenen Bebauung erfolgen. Abwasserbeseitigung In dem von der Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Bereich

gibt es derzeit keine öffentlichen Abwasseranlagen. Die Abwasserbeseitigung innerhalb der Ortslage Eitorf-Hove erfolgt im Trennsystem, aufgeteilt nach Schmutz- und Regenwasser. Dementsprechend ist die Abwasserbeseitigung in dem vom B-Plan erfassten Bereich ebenfalls in Form eines Trennsystems auszuführen. Die Schmutzwasserbeseitigung einer geplanten Bebauung kann über neu zu errichtende Schmutzwasser-Kanäle zur „Kisteneichstraße“ (K18) hin sowie innerhalb der Straße „In der Helte“ in Richtung der vorhandenen Bebauung erfolgen. Die Regenwasserbeseitigung kann, wie auch bereits im Bereich der Bebauung „In der Helte“, gem. § 44 (2) LWG NRW vor Ort auf den Grundstücken dezentral mittels Versickerungsanlagen erfolgen. Alternativ ist ein Anschluss an einen in der „Kisteneichstraße“ (K18) liegenden Regenwasserkanal möglich. Hierzu müsste ein entsprechender Regenwasserkanal errichtet werden. Im Sinne des § 55 (2) WHG soll anfallendes Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder Belange entgegenstehen. Für die bestehende Bebauung im Bereich der Straße „In der Helte“ liegt ein Bodengutachten vor, welches die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nachweist. Dementsprechend liegen diesbezüglich keine Hinderungsgründe vor, die gegen eine Versickerung von Niederschlagswasser sprechen. Anbei übersenden wir Ihnen Planunterlagen zu bestehenden Ver- / Entsorgungsleitungen sowie das vorgenannte Bodengutachten.“

Abwägung:

Es wird vorgeschlagen, in Teil B (Text) des Bebauungsplans die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 2 LWG und § 55 WHG festzusetzen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz beschließt die Versickerung des Niederschlagswassers verbindlich auf den Grundstücken festzusetzen.

2. Wahnbachtalsperrenverband, Stellungnahme vom 22.04.2021

„bei Ihrem Vorhaben, Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8.2 „Hove“, 2. Änderung und gleichzeitig 58. Änderung des Flächennutzungsplanes, sind keine Anlagen des Wahnbachtalsperrenverband Siegburg betroffen.“

Abwägung:

Nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

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

3. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Stellungnahme vom 22.04.2021

„das zur Beteiligung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben in Planungsangelegenheiten als TÖB eingerichtete neue spezielle Funktionspostfach (toeb.nw@bundesimmobilien.de), auf das im Vertretungsfall auch Kollegen zugreifen können, haben Sie bereits korrekt genutzt. Es sind aber auch die Postadressen der Stellen u.a. in Bonn, Köln, Münster und Bielefeld aus der Kontaktliste zu streichen. Bitte ändern Sie Ihren Verteiler. Ich wäre dankbar für die Benennung eines Internetlinks in Ihrer Mail, durch den ich durch einen "Klick" auf die Unterlagen zu den jeweiligen Planungen zugreifen kann. Ich nehme vor allem redaktionelle Aufbereitungen der Planungen für die elektronische Verbreitung der Informationen an verschiedene Standorte der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben im Bundesgebiet vor, weshalb ich regelmäßig die Zugriffsmöglichkeit auf die Planungsdaten in elektronischer Form benötige. Ich wäre Ihnen dankbar, wenn Sie diese Information auch an andere möglicherweise künftig betroffene Stellen in Ihrem Hause, Auftragnehmer für Planungen und korrespondierende Behörden weiterleiten könnten. Zustellungen in Papierform können hier an meine

Adresse in Düsseldorf erfolgen: Die Adresse: Bundesanstalt für Immobilienaufgaben - Anstalt des öffentlichen Rechts - Hauptstelle Dortmund - Sparte Portfoliomanagement, Träger öffentlicher Belange (NRW) Nebenstelle Düsseldorf Fontanestr.4 40470 Düsseldorf (bei Zustellung per Post) und die E-Mail-Adresse: toeb.nw@bundesimmobilien.de (bevorzugte Versendungsart) sind die Hauptempfängeradressen. Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.“

Abwägung:

Das Schreiben enthält keine Stellungnahme zur Bauleitplanung, sondern formelle Hinweise zur Datenübermittlung. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

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

4. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Stellungnahme vom 23.04.2021

„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.“

Beschlussvorschlag:

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

5. Wald und Holz NRW Regionalforstamt Rhein-Sieg-Erft, Stellungnahme vom 23.04.2021

„vielen Dank für die Übersendung der Planunterlagen. Forstliche Belange werden von der Planung nicht betroffen.“

Beschlussvorschlag:

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

6. Amprion GmbH Asset Management, Bestandssicherung Leitungen, Stellungnahme vom 26.04.2021

„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.“

Beschlussvorschlag:

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

7. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst/Luftbilddauswertung, Stellungnahme vom 27.04.2021

„Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Für folgende Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das Merkblatt für Baugrundeingriffe. Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite.

Abwägung:

Die Verwaltung schlägt vor, folgenden Hinweis in Teil B des Bebauungsplans aufzunehmen: Kampfmittelfunde Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen (s. auch das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf).

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz stimmt dem Vorschlag der Verwaltung gemäß Abwägung zu.

8. RSAG, Stellungnahme vom 30.04.2021

„danke für Ihre Mitteilung vom 19. April 2021. Von Seiten der RSAG AÖR werden zu dem Bebauungsplan und der Änderung des Flächennutzungsplanes in der vorgesehenen Lage keine Bedenken erhoben. Aus den von Ihnen eingereichten Unterlagen entnehmen wir, dass die Abfallentsorgung an der vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche „In der Helte“ erfolgen soll. Die allgemeinen sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen entnehmen Sie bitte der DGUV Information 214-033 (bisher BGI 5104) und RAST 06.“

Beschlussvorschlag:

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

9. Einzelhandelsverband, Stellungnahme vom 04.05.2021

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

Beschlussvorschlag:

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

10. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Stellungnahme vom 20.05.2021

„gegen die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8.2 „Hove“, bestehen seitens der Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis, keine grundsätzlichen Bedenken. Für die

Berechnung des Kompensationsflächenbedarfs regen wir die Anwendung der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen 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). In diesem Zusammenhang bitten wir weiterhin um Berücksichtigung der Wertigkeiten betroffener landwirtschaftlicher Flächen für die menschliche Daseinsvorsorge auch im Hinblick auf die Festsetzungen im LEP Punkt 7.5-1 und 7.5-2. Dies gilt auch für den Aspekt der Platzierung von Ausgleichsmaßnahmen, da für die Ernährungsfürsorge wichtige landwirtschaftliche Flächen zu schützen sind. Wir gehen davon aus, dass die notwendigen Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen so weit möglich innerhalb des Plangebietes durchgeführt werden. In diesem Zusammenhang sind Dach- und Fassadenbegrünungen, Anlagen von Gehölzstrukturen und Grünstreifen zu nennen. Für die darüber hinaus notwendig werdenden weiteren Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen regen wir an, diese mit den im Rahmen der EU-Wasserrahmenrichtlinie geplanten Maßnahmen an der Sieg, am Krabach oder am Eipbach zusammenzulegen. Bei der Berechnung des erforderlichen Kompensationsmaßnahmenbedarfs an Fließgewässer und in Auen wäre die Berechnung nach der „Kompensation Blau“ anzuwenden, die mindestens eine Verdopplung der Öko-Punkte vorsieht. Alternativ ermöglicht die Anwendung des MKULNV Verfahrens (Koenzen) eine Vervielfachung der Öko-Punkte um den Faktor 2,5. Des Weiteren schlagen wir Maßnahmen zur Umwandlung von Nadelwald in Misch- oder Laubwald vor, die sich vor dem Hintergrund der Wiederaufforstung vom Borkenkäfer geschädigter Fichtenwälder anbieten.

Abwägung:

Die Verwaltung nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis, gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Laut Auskunft des Gutachters findet bei der Berechnung des naturschutzrechtlichen Kompensationsflächenbedarfs die empfohlene Methode nach der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW, 2008“ des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Anwendung. Bei den von der Planung betroffenen Flächen besteht schon heute keine landwirtschaftliche Nutzung mehr; sie werden vielmehr als erweiterte Hausgärten genutzt. Die geplanten Eingriffe können nicht oder nur zu einem Teil im Plangebiet ausgeglichen werden. Bei der Wahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen sollen die Anregungen der Landwirtschaftskammer NRW so weit wie möglich berücksichtigt werden. Darüber hinaus erforderliche Maßnahmen zur Kompensation (Ersatzmaßnahmen) werden auf Flächen außerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereichs durchgeführt. Die Anregung, die Maßnahmen mit den im Rahmen der EU-Wasserrahmenrichtlinie geplanten Maßnahmen an der Sieg, am Krabach oder am Eipbach zusammenzulegen, bzw. der Vorschlag von Umwandlung von Nadelwald in Misch- oder Laubwald werden im weiteren Verfahren geprüft. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB wird die Landwirtschaftskammer NRW erneut beteiligt.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz nimmt die Anregungen zur Kenntnis. Die Anregungen werden gemäß Abwägung teilweise berücksichtigt.

11. Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, Stellungnahme vom 21.05.2021

„zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes gebe ich bezüglich der bergbaulichen Verhältnisse folgende Hinweise: Der Planbereich liegt über zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern. Nach den hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Planungsfläche jedoch kein Bergbau umgegangen.“

Beschlussvorschlag:

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

12. Rhein-Sieg-Kreis, Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung, Stellungnahme vom 26.05.2021

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

Bauaufsicht

Die Gebietsfestsetzung MD ist Etikettenschwindel. Dorfgebiete dienen der Unterbringung von landwirtschaftlichen Betrieben. Bereits die entsprechende Festsetzung im bestehenden Bebauungsplan 8.2 dürfte nicht den Gegebenheiten vor Ort entsprechen, da keine entsprechenden Betriebe vorhanden sein dürften, geschweige denn zukünftig noch errichtet werden. Daher ist die geplante Festsetzung rechtswidrig, zumal dies laut Begründung auch nicht beabsichtigt ist. Es wird angeregt, diesen Bereich als WA-Gebiet auszuweisen und dies auch entsprechend in die 58. Änderung des Flächennutzungsplans zu übernehmen.

Umwelt- und Naturschutz

Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) und ggf. anfallende (teerhaltige) Bitumengemische sind 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

Gemäß § 55 (2) des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist die unter Punkt 5. der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8.2 genannte Variante 1 zu bevorzugen. Sollte die Variante 2 gewählt werden, ist dies fachlich zu begründen.

Bodenschutz

Für die Umweltbelange soll im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung durchgeführt werden, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht zusammengefasst werden. Bei dieser Prüfung soll im Rahmen der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB auch der Belang Boden in der planerischen Abwägung angemessen berücksichtigt werden. Zudem sollen nach § 4 Abs. 1 BauGB von den Trägern öffentlicher Belange Angaben zum erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemacht werden. Daher wird auf die beigegefügte „Checkliste zur Berücksichtigung von Schutzgütern in der Bauleitplanung (§ 4 (1) BauGB in Verbindung mit Anlage 1 Ziffer 1 BauGB) -A Schutzgüter Boden und Fläche“ verwiesen, die auf der Grundlage der Anlage 1 Ziffer 2 BauGB zusammengestellt wurde. Insbesondere die darin enthaltenen Angaben werden zur Prüfung der Planung für erforderlich erachtet. 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/Abteilung66.2/195010100000012527.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.

Natur-, Landschafts- und Artenschutz

Zur rechtlichen Absicherung der Bauleitplanung sollte eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) der Stufe 1 durchgeführt werden. Des Weiteren wird empfohlen, in den Bebauungsplan folgende Regelungsinhalte aufzunehmen:

Dachbegrünungen

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Neigung sollten mindestens extensiv begrünt werden. Die Aufbauhöhe der Substratschicht sollte mindestens 0,15 m betragen. Weitere Informationen können der „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen – Dachbegrünungsrichtlinie“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FFL) entnommen werden.

Baumpflanzungen

Auf jedem Baugrundstück sollte mindestens ein Baum als Hochstamm mit einem Mindestumfang von 16-20 cm gepflanzt und dauerhaft unterhalten werden; abgängige Bäume sind zu ersetzen. Empfohlen werden Bäume in Säulen, Pyramiden oder Kugelform. Schottergärten

Großflächig mit Steinmaterial, oftmals mit gebrochenen Steinen aber auch Geröll, Kies oder Splitt bedeckte Gartenflächen – sogenannte „Schottergärten“ – können nicht nur der Versickerung von Niederschlagswasser und dem Mikroklima entgegenstehen, sondern auch die Biodiversität beeinträchtigen. Empfehlenswert sind dem gegenüber „Blühgärten“ mit ansprechenden Stauden und Jahresblumen zur Förderung der heimischen Insekten. Weitere Informationen können den „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Schottergärten“ (2019) des StGB NRW entnommen werden.

Lichtemissionen

Notwendige Beleuchtungen des öffentlichen und privaten Raumes sowie von baulichen Anlagen sollen technisch und konstruktiv so angebracht, mit Leuchtmitteln versehen und betrieben werden, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor vermeidbaren nachteiligen Auswirkungen durch Lichtemissionen geschützt sind. Weitere Informationen können der LANUV-Info 42 (2018) „Künstliche Außenbeleuchtung – Tipps zur Vermeidung und Verminderung störender Lichtmissionen“ entnommen werden.

Vogelschlag an Gebäuden

Durch bauliche Maßnahmen sollte der Vogelschlag an Glasflächen vermieden werden. Geeignete Maßnahmen zur Reduktion von gefährlichen Spiegelungen liegen in der Verwendung halbtransparenten Glases, hochwirksamer Markierungen und Abschattungen insbesondere an transparenten Balkongeländer und Wintergärten.

Anpassung an den Klimawandel

Um nachteilige Auswirkungen von Flächenversiegelungen auf das Mikroklima abzumildern, wird auch aus Sicht des Klimaschutzes angeregt, die unter Natur-, Landschaft- und Artenschutz näher dargelegten Ausführungen zu Dachbegrünung, Schottergärten und Baumpflanzungen als grünordnerische Festsetzung bzw. Hinweise aufzunehmen.

Erneuerbare Energien

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gem. § 1a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Daher sollte der Einsatz von erneuerbarer Energie geprüft werden. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB soll bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie berücksichtigt werden. Nach Auskunft des Solardachkatasters des Rhein-Sieg-Kreises besitzt das entsprechende Plangebiet ein solar-energetisches Flächenpotential bei Solarthermie von 4080 – 4120 kWh/m² /a und bei Photovoltaik von 1021 – 1031 kWh/m² /a. Bisher werden in der Begründung zu Erneuerbaren

Energien keine Hinweise gemacht. Daher wird angeregt, den Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet zu prüfen. Für die Nutzung erneuerbarer Energien sollten insbesondere Photovoltaikanlagen bzw. Solaranlagen, Wärmepumpen und Blockheizkraftwerke zur energetischen Versorgung in die Prüfung mit einbezogen werden. Die Wirtschaftlichkeit einer Anlage kann berechnet werden unter www.energieundklima-rsk.de.

Verkehrssteuerung / Verkehrslenkung

Im Rahmen der fachlichen Zuständigkeit bestehen keine Bedenken.

Kreisstraßenbau

Aus Sicht des Kreisstraßenbaus bestehen keine Bedenken gegen das Bebauungsplanverfahren. Anmerkung: Parallel zu der Kreisstraße K18 verläuft im gesamten Streckenbereich des Plangebietes ein Gehweg. Es wird davon ausgegangen, dass der Fachbereich Tiefbau der Gemeinde Eitorf beteiligt ist bzw. wird.

Abwägung:

Bauaufsicht

In Eitorf, Ortsteil Hove existieren keine landwirtschaftlichen Betriebe mehr. Eine Überprüfung ergab, dass – mit Ausnahme eines Sägewerks nordöstlich des Plangebietes - die Bebauung in Hove ausschließlich aus Wohngebäuden besteht. Die Verwaltung schlägt daher vor, dem Vorschlag des RSK zu folgen und für den gesamten Änderungsbereich des Bebauungsplans ein WA-Gebiet gem. § 4 BauNVO festzusetzen.

Umwelt- und Naturschutz

Abfallwirtschaft

Die Verwaltung schlägt vor, folgenden Hinweis in Teil B des Bebauungsplans aufzunehmen: Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) und ggf. anfallende (teerhaltige) Bitumengemische sind 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- und Abwasserbeseitigung

Die Verwaltung schlägt vor, die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken im Bebauungsplan zwingend festzusetzen. Für die bestehende Bebauung im Bereich der Straße „In der Helte“ liegt ein Bodengutachten vor, welches die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nachweist.

Bodenschutz

Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis zum Boden- und Grundwasserschutz, insbesondere zur ordnungsgemäßen Lagerung von und zum sachgerechten Umgang mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauphase. Natur-, Landschafts- und Artenschutz Auf der Grundlage der Artenschutzprüfung ASP II enthält der Bebauungsplan in Teil B (Text) Festsetzungen zur Vermeidung bzw. Minimierung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG.

Dachbegrünung

Dachbegrünung ist grundsätzlich zulässig, soll aber nicht zwingend festgesetzt werden.

Baumpflanzungen

Konkrete Baumpflanzungen werden nicht festgesetzt. Erfahrungsgemäß sind die damit verbundenen Pflegemaßnahmen später nur schwer zu überprüfen. Vielmehr wird vorgeschlagen, in Teil B (Text) des Bebauungsplans textlich festzusetzen, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen dauerhaft zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen sind. Mindestens 20% der Vegetationsfläche sind davon gärtnerisch mit Gehölzpflanzungen anzulegen. Dabei sind überwiegend ($\geq 50\%$) standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Die Anlage dieser Flächen mit flächigen Steinschüttungen wie Kies,

Schotter oder Splitt ist nicht zulässig. Die vorgenannten Maßnahmen gehen als Kompensationsmaßnahmen in die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ein.

Schottergärten

Die Verwaltung schlägt vor, auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW folgende bauordnungsrechtliche Festsetzung bezüglich der Gestaltung von Vorgärten in den B-Plan aufzunehmen: Vorgartenflächen (= Flächen zwischen der angrenzenden Verkehrsfläche und der vorderen, bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten Baugrenze) dürfen nur bis zu 50 % versiegelt werden. Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Steine, Sand, Kiesel- und ähnliche Flächen sowie überdachte und nicht überdachte Stellplätze, Garagen und andere Nebengebäude werden den versiegelten Flächen zugerechnet. Die nicht befestigten Flächen sind zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten, Schotterflächen sowie die Nutzung der Vorgartenflächen als Arbeits- oder Lagerfläche sind nicht zulässig.

Lichtemissionen und Vogelschlag an Gebäuden

Die Verwaltung schlägt in Teil B (Text) des Bebauungsplans Maßnahmen zum Artenschutz vor, darunter auch Festsetzungen zur Vermeidung/Reduzierung von Lichtemissionen und Vogelschlag an Gebäuden.

Anpassung an den Klimawandel, Erneuerbare Energien

Der Bebauungsplan lässt den Einsatz erneuerbarer Energien zu.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz stimmt den Vorschlägen der Verwaltung gemäß Abwägung zu.

13. Geologischer Dienst NRW, Stellungnahme vom 27.05.2021

„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 Erbebenzonen 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 Linkenbach: 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, Verwaltungsgebäude, kulturelle Einrichtungen, Kaufhäuser etc.

Schutzgut Boden

Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden

Von der Karte der schutzwürdigen Böden liegt die 3. Auflage vor. Im Rahmen der Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes sind die betroffenen Böden, deren Bodenschutzstufen und Bodenfunktionen zu benennen. Zudem sind die Folgen des Eingriffs auf das Schutzgut Boden zu bewerten. Hinweise zu den Böden im Plangebiet können über die Karte der schutzwürdigen Böden im GEOportal.NRW1 abgerufen werden: GeoViewer > Adresseingabe (Adressfeld) > Geographie und Geologie > Boden und Geologie > IS BK50 Bodenkarte von NRW 1 : 50 000 – WMS > Bewertung und Auswertung zum Bodenschutz > Schutzwürdigkeit der Böden (3. Auflage) > Schutzwürdigkeit – naturnahe und naturferne Böden. 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 2 . Zudem liegt für die Planfläche eine Kartierung im Maßstab 1:10.000 vor. Auf der Ebene der Bauleitplanung könnte diese großmaßstäbliche Kartierung hilfreich sein. Kartierverfahren „Linkenbach“ PCODE LA482, Maßstab 1:10 000 (1968). Ich empfehle zu prüfen, ob diese Datengrundlage bei Anfertigung des Umweltberichts und des landschaftspflegerischen Begleitplans nützlich sein kann. Nähere Auskünfte erteilt der Fachbereich von Herrn Dr. Schrey (per E-Mail heinzpeter.schrey@gd.nrw.de oder Tel. 897-588. Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Abwägung:

Erdbebengefährdung

Die Verwaltung schlägt vor, folgenden Hinweis in Teil B (Text) des Bebauungsplans aufzunehmen:

„Erdbebengefährdung

Das Planungsgebiet ist der Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse 0 / R zuzuordnen. 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 (die 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“).

Schutzgut Boden

Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis zum Boden- und Grundwasserschutz, insbesondere zur ordnungsgemäßen Lagerung von und zum sachgerechten Umgang mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauphase.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz stimmt den Vorschlägen der Verwaltung gemäß Abwägung zu.

14. Landschaftsverband Rheinland, Stellungnahme vom 27.05.2021

„ich bitte Sie, meine Stellungnahme, die ich auf Grund der jetzigen Situation erst jetzt abgeben kann, noch zu berücksichtigen. Sie lautet: 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 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. Ich bedanke mich vielmals für Ihre Bemühungen und verbleibe“

Beschlussvorschlag:

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

15. Wasserverband Rhein-Sieg-Kreis, Stellungnahme vom 31.05.2021

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

Bebauung

Da sich im Geltungsbereich des o.g. Vorhabens keine Gewässer oder Anlagen des Wasserverbands Rhein-Sieg-Kreis befinden, bestehen gegen die Bebauung des o.g. Vorhabens verbandsseitig keine Bedenken.

Niederschlagswasserentsorgung

Die im o.g. Vorhaben geplante Entwicklung von Bebauungen kann, aufgrund der auf den dann überbauten und befestigten Grundstücksflächen anfallenden und abzuleitenden Niederschlagswassermenge, Einfluss auf den Wasserhaushalt der umliegenden Gewässer und des Grundwassers haben. Aus diesem Grund ist eine ortsnahe Versickerung (Variante 1) seitens des Wasserverbands Rhein-Sieg-Kreis zu bevorzugen. Wichtig hierbei ist, dass dabei keine Verunreinigung oder andere signifikante Beeinträchtigung des Grundwassers sowie Vernässungsschäden zu besorgen sind. Es empfiehlt sich, Flächen für eine lokale Versickerung bzw. entsprechende Rückhaltung des Niederschlagswassers vorzusehen, um den Wasserhaushalt der Gewässer und des Grundwassers nicht durch die Bebauungen/Versiegelungen von deren natürlichem Einzugsgebiet zu entkoppeln. Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Abwägung:

Die Verwaltung nimmt zur Kenntnis, dass seitens des Wasserverbands Rhein-Sieg-Kreis gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Der Bebauungsplan enthält eine verpflichtende Festsetzung zur Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken.

Beschlussvorschlag:

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

16. LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Abteilung Denkmalschutz/Praktische Bodendenkmalpflege, Stellungnahme vom 31.05.2021

„ich bedanke mich für die Übersendung der Planunterlagen im Rahmen der o.g. TÖB-Beteiligung. Auf 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 Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und bitte Sie, folgenden Hinweis in die Planunterlagen 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.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030- 22, 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:

Die Verwaltung schlägt vor, den folgenden Hinweis in den Text (Teil B) des Bebauungsplans aufzunehmen:

Archäologische Funde und Befunde

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.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, 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.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz stimmt dem Vorschlag der Verwaltung gemäß Abwägung zu.

17. Rhein-Sieg-Netz, Schreiben vom 02.07.2021

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

Beschlussvorschlag:

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

18. Bezirksregierung Köln, Dezernat 51 –Landschaft/Fischerei

„aus der Sicht der von hier zu vertretenden Belange des Natur-und Landschaftsschutzes werden gegen die vorgesehene Planung keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht.

Beschlussvorschlag:

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

19. Bezirksregierung Köln, Anfrage gemäß § 34 LPlG NRW, Schreiben vom 17.06.2021

„der beabsichtigten 58. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Eitorf, Bereich „Eitorf Hove“ – Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft in gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen (Aufstellung des Bebauungsplans 8.2) im Verfahren gem. 13 b BauGB der Gemeinde Eitorf stehen Ziele der Landesplanung nicht entgegen. Der Planbereich ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein Sieg als Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich ausgewiesen. Hinweis: Im Hinblick auf das später erforderliche Genehmigungsverfahren gemäß § 6 BauGB weist mein Dezernat für Städtebau auf folgende Punkte hin:

- Der Geltungsbereich der 58. FNP-Änderung ist dahingehend zu reduzieren, dass nur der Bereich der tatsächlichen Änderung erfasst wird. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs einer Flächennutzungsplanänderung soll aus Gründen der Klarheit und der Rechtseindeutigkeit

ausschließlich den Bereich des Flächennutzungsplans betreffen, der inhaltlich eine Änderung erfährt.

- Darüber hinaus besteht bei einem Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB, wie hier vorliegend, das Erfordernis, die Begründung und den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB gegenüber dem Bebauungsplanverfahren abgeschichtet im Sinne des § 2 (4) BauGB zu erstellen. Angaben zu konkreten Planinhalten des Bebauungsplans sind für die FNP-Änderung nicht relevant und sollen unterbleiben.
- Es besteht eine Begründungs- und Abwägungspflicht gemäß § 1a Abs. 2 BauGB bezüglich der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche im Sinne von § 201 BauGB. Siehe hierzu: <http://nrw/Z74>
- Es wird empfohlen, auf der FNP-Ebene keine Flurstücke zu benennen. Im Rahmen der Genehmigungsprüfung wird die Richtigkeit überprüft. Sollte sich die Benennung der Flurstücke als falsch herausstellen, bedarf es einer Auflage zur redaktionellen Berichtigung. Da der FNP ohnehin nicht parzellenscharf ist, ist eine verbale Beschreibung bzw. der Verweis auf den Geltungsbereich der FNP-Änderung oder auf die Abbildung eines Übersichts- bzw. Lageplans ausreichend.

Die Hinweise resultieren aus einer überschlägigen Sichtung der eingereichten Unterlagen und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine umfassende Prüfung erfolgt erst im späteren Genehmigungsverfahren. Der Rhein-Sieg-Kreis weist darauf hin, dass der Planbereich nicht im Landschaftsschutzgebiet LSG5010-0012 liegt. Der gültige Flächennutzungsplan stellt den überwiegenden Teil als Fläche für die Landwirtschaft dar. Lediglich ein kleiner Teil der innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplanes 8.2 gelegenen Fläche ist als gemischte Baufläche dargestellt. Im bereits erfolgten Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (1) BauGB hat der Rhein-Sieg-Kreis die Gemeinde Eitorf darauf aufmerksam gemacht, dass die geplante Festsetzung der nördlichen Teilfläche als MD-Gebiet kritisch gesehen wird, da sowohl die tatsächlichen Gegebenheiten im Bestand als auch die in der Begründung genannten städtebaulichen Ziele für den Erweiterungsbereich keine entsprechende Nutzung erkennen lassen. Es wurde daher angeregt, das Plangebiet durchgehend als WA-Gebiet auszuweisen.“

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz nimmt zur Kenntnis, dass der beabsichtigten 58. Änderung des Flächennutzungsplans Ziele der Landesplanung nicht entgegenstehen. Die Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz unterliegt nicht der Abwägung. Die Verwaltung weist darauf hin, dass das Bauleitplanverfahren nicht nach § 13b BauGB durchgeführt wird. Die Hinweise finden wie folgt Beachtung:

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wurde um die anteiligen Verkehrsflächen reduziert und beinhaltet nur die von der Änderung erfassten Flächen. Der Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung wurde nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3,4, Abs. 1 BauGB unter Beachtung der Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises vom 26.05.2021 geändert; anstelle der im Vorentwurf dargestellten „Gemischten Bauflächen“ stellt der FNP-Entwurf auch für seinen nördlichen Bereich bis zur Kisteneichstraße „Wohnbauflächen“ dar.

Begründung

Die Begründung zum FNP beschränkt sich auf für die FNP-Änderung relevanten Belange.

Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Die Darstellung des wirksamen FNP von Flächen für die Landwirtschaft entspricht seit langem nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten. Die in Privatbesitz befindlichen Flächen sind als private Hausgärten angelegt und werden entsprechend genutzt. Aufgrund der geringen Größe ist die Fläche für eine wirtschaftliche landwirtschaftliche Nutzung nicht geeignet.

Benennung von Flurstücken

Flurstücke werden nicht benannt.

Hinweis auf Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises

Die Stellungnahme des RSK fand im weiteren Planungsverlauf Berücksichtigung.

Weitere Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, die abwägungsrelevant sind oder Hinweise enthalten, sind im frühzeitigen Beteiligungsverfahren nicht eingegangen.

Die oben angeführten Abwägungen wurden vom Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz am 16.11.2021 beraten und umgesetzt.

2. Rückläufe des Beteiligungsverfahrens nach § 3 (2) BauGB (Offenlage)

2.1 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 Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz hat in seiner Sitzung am 16.11.2021 die öffentliche Auslegung des Flächennutzungsplanentwurfs beschlossen. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.12.2021 bis einschließlich 27.01.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses erfolgte durch Bereitstellung auf der Internetseite der Gemeinde Eitorf unter www.eitorf.de am 16.12.2021 sowie durch Aushang der mit „Amtliche Informationen“ gekennzeichneten Aushangtafel neben dem Rathaus in der Zeit vom 16.12.2021 bis einschließlich 26.12.2021. *Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz hat die Stellungnahmen in seiner Sitzung am 15.02.2022 behandelt.*

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

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen in das Verfahren eingestellt. Ein Abwägungserfordernis besteht somit nicht.

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

Es sind keinerlei Stellungnahmen eingegangen. Ein Abwägungserfordernis besteht somit nicht, die Planung kann fortgeschrieben werden.

- **Abwägung der in der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange während der Offenlage) eingegangenen relevanten Stellungnahmen**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 21.12.2021. Es liegen insgesamt 10 Stellungnahmen vor. *Folgende relevante Stellungnahmen sind eingegangen und wurden vom Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz in seiner Sitzung am 15.02.2022 behandelt:*

1. Rhein-Sieg-Netz GmbH, Stellungnahme vom 23.12.2021

„gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplans und die gleichzeitige Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken. Erschließung mit Gas über die Kisteneichstraße ist möglich.“

Abwägung:

Nicht erforderlich

Beschlussvorschlag:

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

2. Tele Columbus Betriebs GmbH, Stellungnahme vom: 23.12.2021

Auskunft der HLKomm:

„in dem von Ihnen angefragten Bereich (53783 Eitorf - Hove, in der Helte 19) 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 – Hove, in der Helte 19) 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 - Hove, in der Helte 19) 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 des Entwurfs sind nicht erforderlich.

3. Wahnbachtalsperrenverband, Stellungnahme vom 03.01.2022

„bei Ihren Vorhaben

- Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8.2, Eitorf Hove, 2. Änderung,
- 58. Änderung des Flächennutzungsplanes

sind keine Anlagen des Wahnbachtalsperrenverband Siegburg betroffen.“

Abwägung:

Nicht erforderlich

Beschlussvorschlag:

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

4. Amprion GmbH, Stellungnahme vom 10.01.2022

„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 des Entwurfs sind nicht erforderlich.

5. Bundesamt 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 des Entwurfs sind nicht erforderlich.

6. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Stellungnahme vom 18.01.2022

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

Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass notwendige Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen so weit möglich im Plangebiet vorgenommen werden sollten. Hierzu geeignet sind vor allem Dach- und Fassadenbegrünungen, sowie die Anlage von Gehölzstrukturen und Grünstreifen.

Unseres Erachtens ergibt sich aus der Zielsetzung des § 1 BNatSchG kein weiterer Kompensationsbedarf für einen Eingriff in das Schutzgut Boden. So wird in § 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG ausdrücklich der Erhalt des Bodens und seiner Funktionen im Naturhaushalt zum Gesetzeswerk erhoben und findet in allen einschlägigen Verfahren zur Berechnung des Ausgleichs- und Kompensationsbedarfs Berücksichtigung. Für eine zusätzliche Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden fehlt U.E. die Rechtsgrundlage.

In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass nach § 15 Abs. 3 BNatSchG zu prüfen ist, „ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann“.

Wir gehen zunächst davon aus, dass aufgrund der Planungen keine landwirtschaftlichen Nutzflächen für Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden. Ansonsten behalten wir uns eine erneute Stellungnahme vor.

Sollten die eingangs erwähnten Ausgleichsmaßnahmen nicht ausreichend sein und für Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftliche Flächen zurückgegriffen werden, schlagen wir stattdessen vor die Umwandlung von Nadelwald in Laubwald zu verfolgen. Dies bietet sich vor dem Hintergrund der Wiederaufforstung vom Borkenkäfer geschädigter Fichtenwälder an. Mit dieser Maßnahme wird eine zusätzliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Vorrangflächen vermieden und zugleich eine hohe ökologische Wertigkeit erreicht, die sich im Rahmen von Ökokonten verbuchen lässt.

Für die darüber hinaus notwendig werdenden weiteren Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen regen wir an, diese mit den im Rahmen der EU-Wasserrahmenrichtlinie geplanten Maßnahmen an der Sieg, am Eipbach, oder am Krabach zusammenzulegen. Bei der Berechnung des erforderlichen Kompensationsmaßnahmenbedarfs an Fließgewässern und in Auen wäre die Berechnung nach der „Kompensation Blau“ anzuwenden, die mindestens eine Verdopplung der Öko-Punkte vorsieht.

Alternativ ermöglicht die Anwendung des MKULNV Verfahrens (Koenzen) eine Vervielfachung der Öko-Punkte um den Faktor 2,5.“

Abwägung:

Die Verwaltung nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis, gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Laut Auskunft des Gutachters findet bei der Berechnung des naturschutzrechtlichen Kompensationsflächenbedarfs die empfohlene Methode nach der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW, 2008“ des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Anwendung.

Bei den von der Planung betroffenen Flächen besteht schon heute keine landwirtschaftliche Nutzung mehr; sie werden vielmehr als erweiterte Hausgärten genutzt.

Die geplanten Eingriffe können nicht oder nur zu einem Teil im Plangebiet ausgeglichen werden. Bei der Wahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen sollen die Anregungen der Landwirtschaftskammer NRW so weit wie möglich berücksichtigt werden. Darüber hinaus erforderliche Maßnahmen zur Kompensation (Ersatzmaßnahmen) werden auf Flächen außerhalb des Bebauungsplanungsbereichs durchgeführt. Die Anregung, die Maßnahmen mit den im Rahmen der EU-Wasserrahmenrichtlinie geplanten Maßnahmen an der Sieg, am Krabach oder am Eipbach zusammenzulegen, bzw. der Vorschlag von Umwandlung von Nadelwald in Misch- oder Laubwald können nicht vorgenommen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz nimmt die Anregungen zur Kenntnis. Eine Erforderlichkeit zur Planänderung ergibt sich hieraus nicht.

7. 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 des Entwurfs sind nicht erforderlich.

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

„hiermit teile ich Ihnen mit, dass gegen die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8.2, Eitorf-Hove, 2. Änderung sowie der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 3(2) BauGB aus forstfachlicher Sicht keine Bedenken bestehen.“

Abwägung:

Nicht erforderlich

Beschlussvorschlag:

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

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

„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 auf den jeweils betroffenen Grundstücken versickert werden. Grundsätzlich empfiehlt es sich die Versickerungsfähigkeit des Bodens bereits im Bebauungsplanverfahren hydrogeologisch zu prüfen sowie die für die Versickerung und ggfs. Rückhaltung erforderlichen Flächen bereits im Bebauungsplanverfahren auszuweisen bzw. entsprechend festzuschreiben. Bezüglich einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Versickerung empfehle ich, sofern noch nicht geschehen, die Kontaktaufnahme mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises.

Ergänzend verweise ich außerdem auf meine Stellungnahme vom 31.05.2021 zu dem o.g. Vorhaben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.“

Abwägung:

Gewässer:

Der Ausschuss nimmt zur Kenntnis, dass sich keine Gewässer oder Anlagen des Wasserverbands Rhein-Sieg-Kreis im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Für die bestehende Bebauung im Bereich der Straße „In der Helte“ liegt ein Bodengutachten vor, welches die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nachweist.

Beschlussvorschlag:

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

10. Rhein-Sieg-Kreis, Stellungnahme vom 27.01.2022

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

Bauaufsicht

Ziffer A 3. der Textfestsetzungen

Wenn bei Höhenfestsetzungen Bezug auf Straßenhöhen genommen wird, sind diese in einem Plan, der Gegenstand des Bebauungsplans ist, festzuhalten - ansonsten ist der Plan unwirksam.

Ziffer B 2. Der Textfestsetzungen

Es fehlt die Definition „Drempel“.

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.Q/Bau-wd_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 westlich gelegener Bebauung als tiefsten Punkt anzunehmen ist.

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

Eingriffe in Boden sowie Natur und Landschaft

Im Umweltbericht sind die Wertzahlen der Bodenschätzung (Pkt. 2.1.2 mit 35 bis 55 angegeben. In der Bodenkarte (1:50.000) des Geologischen Dienstes ist die Wertigkeit für den vorliegenden Boden mit 34 bis 50 beschrieben.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs für den Eingriff in das Schutzgut Boden (Pkt. 4.2.1) ist nach dem „Modifizierten Verfahren Oberbergischer Kreis“ berechnet worden.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Arten und Biotop (Pkt. 4.2.2) ist nach der Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (LAN U V NRW 2008) erfolgt.

Diese beiden Verfahren sind jedoch nicht vergleichbar und können daher nicht einfach addiert werden (Pkt. 4.2.4).

Es wird daher angeregt, eine Umrechnung der Biotopwertpunkte für das Schutzgut Boden in das LANUV-Verfahren vorzunehmen oder aber die Berechnung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Arten und Biotop nach dem Verfahren Froelich-Sporbeck durchzuführen, um in der Bilanzierung gleichwertige Biotopwertpunkte zu erhalten. Der Umrechnungsfaktor beträgt $*3$ ($3.530 * 3 = 10.590$), so dass es insgesamt zu einem Kompensationsbedarf von 13.690 Biotopwertpunkten kommt.

Des Weiteren ist im Umweltbericht nicht beschrieben, mit welchen externen Maßnahmen der Kompensationsbedarf für den Eingriff in die Schutzgüter sichergestellt werden soll. Es wird um ergänzende Erläuterungen zu Art und Weise, Ort und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen und ggf. um Angaben zur Buchung über ein Ökokonto gebeten.

Sofern keine Darstellungen oder Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen, sind externe Ausgleichsmaßnahmen nach Lage, Art und Umfang im Bebauungsplan an anderer Stelle hinreichend genau zu beschreiben, damit eine Zuordnung der Fläche/n möglich ist.

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.

Hierzu ist ein entsprechendes Formblatt 4 als Anlage beigefügt.

Artenschutzrechtlich bedingte Maßnahmen

Es wird darauf hingewiesen, dass die genannten artenschutzrechtlichen Maßnahmen ihre Funktion **vor** der Durchführung des Eingriffs erfüllen müssen.

Erneuerbare Energien

Es wird weiterhin empfohlen, den Einsatz von Erneuerbaren Energien in die Planungen mit einzubeziehen und auf eine Umsetzung im Plangebiet hinzuwirken.“

Abwägung:

Bauaufsicht

Ziffer A 3. der Textfestsetzungen

Der Rhein-Sieg-Kreis weist zurecht darauf hin, dass die aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommene Festsetzung zur Höhenlage bei von der erschließenden Verkehrsfläche ansteigenden Baugrundstücken nicht ausreichend bestimmt ist. Sie bezieht sich auf die veränderliche natürliche Geländeoberfläche an einem im Bebauungsplan nicht eindeutig festgesetzten Punkt („der höchsten natürlichen Geländehöhe am Gebäude“). Die Festsetzung kann auch nicht wirksam die Ausbildung von

straßenseitigen Sockeln begrenzen, da die Höhenlage nicht vom straßenseitigen Gelände aus begrenzt wird. Um das Risiko von Überflutungen zu minimieren ist es angesichts des Gefälles im Plangebiet auch nicht zielführend, Höhenlagen festzusetzen, die dazu führen, dass Teile der Erdgeschosse unterhalb des rückwärtigen Geländes liegen, um straßenseitige Sockel zu begrenzen.

Die Verwaltung schlägt vor, die Festsetzung zur Höhenlage der Gebäude auf den ersten Satz zu reduzieren: *„Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf bei ebenen oder von der erschließenden Verkehrsfläche aus abfallenden Grundstücken höchstens 0,50 m über der Krone der angrenzenden Erschließung, gemessen mittig zur Straßenfront des Gebäudes, betragen.“*

Ziffer B 2. der Textfestsetzungen

Die Verwaltung schlägt vor, den ersten Satz der textlichen Festsetzung „Drempel (Kniestock)/Firsthöhe“ wie folgt zu ergänzen: *„Drempel (Verlängerung der Außenwand über die oberste Geschossdecke, auf der die Dachkonstruktion ruht) sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig.“*

Abfallwirtschaft

Die Verwaltung schlägt vor, den Hinweis Abfallwirtschaft wie folgt zu ergänzen: *„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 in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.“*

Anpassung an den Klimawandel (Starkregen)

Die Verwaltung schlägt vor, folgenden Hinweis in Teil B (Text) des Bebauungsplanes aufzunehmen: *„Bei extremen Starkregenereignissen und Überstau der Entwässerungsbauwerke ist ein oberflächiger Abfluss in Richtung nord-westlich gelegener Bebauung als tiefsten Punkt anzunehmen. Bei der Planung von Vorhaben ist dies zu berücksichtigen.“*

Eingriffe in Boden sowie Natur und Landschaft

Die in der Stellungnahme vorgeschlagene Umrechnung des Kompensationsbedarfs wurde in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde bereits vorgenommen und bildet die Grundlage für die Ermittlung der notwendigen Ersatzmaßnahmen. Die Verwaltung schlägt vor, die Wertzahl der Kompensation im Umweltbericht entsprechend zu aktualisieren.

Artenschutzrechtlich bedingte Maßnahmen

Die Verwaltung schlägt vor, die Festsetzungen zum Artenschutz wie folgt zu ergänzen: *„Zur Prüfung von Vorhaben auf Flurstück 97 sind der Bauaufsicht Bestätigungen der ausführenden Unternehmen über die in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgte, sachgerechte Umsetzung der Maßnahmen aus AM 1 vorzulegen.“* Darüber hinaus soll die Formulierung in AM 1 „im Umfeld zum Plangebiet“ durch „in einer Entfernung von höchstens 2 km zum Plangebiet“ ersetzt und dadurch präzisiert werden.

Erneuerbare Energien

Da das Plangebiet einen kleinen Teil eines größeren, zusammenhängenden Wohngebietes bildet, wurde von einer isolierten Festsetzung zum Einsatz erneuerbarer Energien verzichtet.

Beschlussvorschlag:

Den o.g. Abwägungsvorschlägen der Verwaltung bezüglich der Änderung von Teil B (Text) des Bebauungsplanes sowie des Umweltberichts wird zugestimmt.

Eine Änderung der Planunterlagen wird hierdurch erforderlich.

Weitere Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, die abwägungsrelevant sind oder Hinweise enthalten, sind nicht eingegangen. Die oben angeführten Abwägungen wurden vom Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz am 15.02.2022 beraten und umgesetzt.

Die Anfrage der Gemeinde Eitorf gemäß § 34 Landesplanungsgesetz vom 27.05.2021, ob die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eitorf den Zielen der Landes- und Regionalplanung entspricht, wurde mit Schreiben der Bezirksregierung vom 17.06.2021 bestätigt.

Nach der Beschlussfassung durch den Rat der Gemeinde Eitorf bedarf die 58. Flächennutzungsplanänderung noch der Genehmigung durch die Bezirksregierung Köln. Die Bekanntmachung und somit die Rechtskraft erfolgt nach der Genehmigung.