Gemeinde Eitorf

An die Mitglieder des

Eitorf, 28.07.2022

Ausschusses für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz

EINLADUNG

zur	**9. Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz**
Sitzungsort:	**Rathaus, Markt 1, großer Sitzungssaal, Zimmer-Nr. 109**
Sitzungstag/-beginn:	**Dienstag**, den **16.08.2022** um **18:00 Uhr**

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

To.-Pkt.	Beratungsgegenstand	Bemerkungen
	Allgemeine Geschäftsordnungsangelegenheiten	
1	Niederschrift über den öffentlichen Teil der letzten Sitzung	Keine Einwendungen
2	Markt/Markplatz Eitorf Hier: Grundsatzbeschluss zur weiteren Vorgehensweise bzgl. Instandhaltung / Sanierung / Umbau	Mitteilungsvorlage
3	Satzung zum Schutz von Bäumen in der Gemeinde Eitorf (Baumschutzsatzung-BSS) Hier: Änderung der BSS	Vorlage
4	Bebauungsplan Nr. 1, Ortslage Eitorf, 31. Änderung (Bogestraße) Hier: Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes und Beschluss über die öffentliche Auslegung	Vorlage
5	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 („Markt-Arkaden"), gleichzeitig 61. Änderung des Flächennutzungsplans Hier: Grundsatzbeschluss oder Aufstellungs-/Änderungsbeschluss sowie Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange	Vorlage
6	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 (Am Fuhrweg/Canisiusstraße), gleichzeitig 62. Änderung des Flächennutzungsplans Hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange	Vorlage
7	Bürgerantrag nach § 24 GO NRW auf Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Hombacher Garten	Vorlage folgt
8	Ermittlung von Konzentrationsflächen für Windenergieanlagen im Gebiet der Gemeinde Eitorf im Zusammenhang mit dem Antrag der CDU-Fraktion aus der Haushaltsrede 2022	Vorlage

9	Antrag der UWG-Fraktion vom 08.06.2021 (Eingang 19.08.2021): Bepflanzung von Straßenrändern mit Bäumen	Mitteilungsvorlage
10	Bekanntgaben	
11	Anregungen und Fragen	
12	Einwohnerfragestunde	

Nichtöffentlicher Teil

13	Niederschrift über den nichtöffentlichen Teil der letzten Sitzung	Keine Einwendungen
14	Bekanntgaben	
15	Anregungen und Fragen	

Mit freundlichen Grüßen

Uwe Bellinghausen
Vorsitzender

gesehen:

Rainer Viehof
Bürgermeister

ANLAGE

zu TO.-Pkt. 2

Gemeinde Eitorf
DER BÜRGERMEISTER

interne Nummer XV/0486/V

Eitorf, den 27.07.2022

Amt 60.4 - Tiefbau, Bauhof

Sachbearbeiter/-in: Christina Seifert

Bürgermeister

i.V.
Erster Beigeordneter

MITTEILUNGSVORLAGE
- öffentlich -

Sitzungsvorlage

Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz	16.08.2022
Ausschuss für Bauen und Sportstätten	17.08.2022

Tagesordnungspunkt:

Markt/Markplatz Eitorf
Hier: Grundsatzbeschluss zur weiteren Vorgehensweise bzgl. Instandhaltung / Sanierung / Umbau

Mitteilung:

Auf die am 31.05.2022 im ASOMK und am 01.06.2022 im ABS vorgestellte Vorlage zur weiteren Vorgehensweise bzgl. Instandhaltung / Sanierung / Umbau des Marktplatzes erfolgte keine Beschlussfassung. In der sehr eingehenden Beratung im ASOMK wurde deutlich, dass die Variante III aufgrund des Zeitgewinns seitens der Fraktionen bevorzugt wird. Diese sollte daraufhin konkretisiert und in den zuständigen Fachausschüssen im August nochmals aufgerufen werden. In der Folge dessen fand im folgenden ABS am 01.06.2022 keine vertiefende Beratung statt und entfiel die ursprünglich für den Rat am 20.06.2022 vorgesehene Entscheidung einvernehmlich.

Zu der angekündigten Ergänzungsvorlage bzgl. Variante III besteht in folgenden Punkten noch Abstimmungsbedarf bzw. Bedarf an detaillierteren Informationen.

1. Barrierefreier Ausbau der Bushaltestelle (zumindest Ostseite) an der L 86. Der barrierefreie Ausbau der Bushaltestellen sollte möglichst bis zum 01.01.2022 abgeschlossen sein. Hier besteht Klärungsbedarf mit dem NVR über die Förderung auch über das Jahr 2022 hinaus.

2. Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Straßen NRW bzgl. Änderung an der Zufahrtssituation zum Marktplatz und der Möglichkeit zum Ersatz der Lichtsignalanlage durch einen Kreisver-

kehr. Dabei wäre auch die Finanzierung des in Rede stehenden Kreisverkehrs mit dem Landesbetrieb abzustimmen.

3. Art und Weise sowie Umfang flächiger Reparaturen der Oberfläche sowie Einteilung in sinnvolle Bauabschnitte (Ermittlung der und Priorisierung dieser) einschließlich dem folgender Kostenschätzung.

4. Denkbare Ablaufplanung der Variante III, insbesondere technisch-verkehrliche Abschnittsbildung zu den unter Punkt 1 bis 3 genannten Einzelmaßnahmen.

Nicht zuletzt durch die Urlaubszeit bedingt befinden sich die genannten Punkte derzeit noch in Bearbeitung. Es ist beabsichtigt, die Ergebnisse in der nächsten Sitzung der zuständigen Fachausschüsse im Oktober 2022 (dem folgend dann im Rat 05.12.2022) zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

ANLAGE

zu TO.-Pkt. 3

Gemeinde Eitorf
DER BÜRGERMEISTER

interne Nummer XV/0488/V

Eitorf, den 03.08.2022

Amt 60.2 - Stadt- und Verkehrsplanung, Umweltschutz

Sachbearbeiter/-in: Thorsten Florin-Bisschopinck

Bürgermeister

i.V.
Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz	16.08.2022
Rat der Gemeinde Eitorf	05.09.2022

Tagesordnungspunkt:

Satzung zum Schutz von Bäumen in der Gemeinde Eitorf (Baumschutzsatzung-BSS)
Hier: Änderung der BSS

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz empfiehlt dem Rat der Gemeinde Eitorf die Änderung der Baumschutzsatzung gem. **Anlage 2** mit

   a) Version 1
   b) Version 2

   in § 1 Abs. 4 BSS zu beschließen.

2. Der Rat der Gemeinde Eitorf beschließt die Satzung zur Änderung der Satzung zum Schutz von Bäumen in der Gemeinde Eitorf vom 08.07.1998 (BSS) gemäß der **Anlage 2** mit

   a) Version 1
   b) Version 2

   in § 1 Abs. 4 der BSS.

Begründung:

I. Anlass und Rechtsgrundlagen

Gemäß §§ 4 Abs. 2 b) und 8 Abs. 1 und der ZustO sind der Hauptausschuss (Ortsrecht) und der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz ((Maßnahmen mit grundsätzlicher Bedeutung für Umweltbedingungen) für die Beratung zuständig.

Die BSS in der derzeitigen Fassung ist als Anlage 1 beigefügt. Sie soll den Erhalt schützenswerter Bäume gewährleisten und regelt, ob oder unter welchen Bedingungen Bäume gefällt oder zurück geschnitten werden dürfen. Heutige gesetzliche Ermächtigung zum Erlass solcher Satzung ist § 49 des Gesetzes zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG NRW) in Verbindung mit der diesbezüglichen Ermächtigung des Bundesgesetzgebers aus § 29 Abs. 1 Satz2 Bundesnaturschutzgesetz und § 7 der GO. § 49 LNatSchG lautet:

> *Die Gemeinden können durch Satzung den Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der Bebauungspläne regeln.*

An der Festlegung des örtlichen Geltungsbereichs hat sich bis heute nichts geändert.

Zum sachlichen Geltungsbereich, also welche Bäume unter die BSS fallen, regelt § 1 Abs.4 BSS, dass in einer Anlage (Kataster) namentlich aufgenommene Bäume unter den Schutz fallen (sog. Baumkataster. Dieses wurde 1986 erstellt. Im Rahmen dessen wurden seinerzeit Bäume von ökologisch besonderer oder ortsbildprägender Bedeutung erfasst. Das Baumschutzkataster wurde im Laufe der Zeit aktualisiert. Dazu wurden Bäume hinzugefügt, die in der Zwischenzeit eine entsprechende Bedeutung erlangt haben, es mussten aber auch Bäume aus dem Kataster gelöscht werden, die gefällt wurden. Unabhängig von konkreten Einzelfällen ist eine regelmäßige Überarbeitung und Anpassung des Baumkatasters schon deswegen geboten, damit es ggf. bei einem verwaltungsgerichtlichen Rechtsstreit auch einer rechtlichen Bewertung standhält.

Die Pflege des Baumschutzkatasters stellt einen so hohen Zeitaufwand dar, dass die Aktualisierung in den letzten Jahren nicht mehr umgesetzt werden konnte. Mithin sind viele derweil bedeutsame Bäume nicht mehr im Kataster erfasst und somit nicht durch die Baumschutzsatzung geschützt. Eintragung und Löschung sind schon jeweils ein eigenes und notwendiges Verwaltungsverfahren mit Rechtsmittelmöglichkeit. Vor dem Hintergrund des zeitintensiven Pflegeaufwandes und des veralteten Datenbestandes, erweist sich das Baumkataster als nicht mehr zeitgemäß und als unzureichende Grundlage für eine - auch für die Öffentlichkeit praktikable Baumschutzsatzung.

Hinzu kommt, dass die Verwendung unbestimmter Rechtsbegriffe wie „von ökologisch besonderer Bedeutung" oder „ortsbildprägend" einer komplexen Bewertung bedürfen, schwer nachvollziehbar sind und für viele Bürgerinnen und Bürger nicht verständlich sind.

Zur Verbesserung der Rechtssicherheit und zur Vereinfachung des Verfahrens ist daher die Festlegung konkreter und objektiv leicht feststellbarer Kriterien als Grundlage für die Schutzwürdigkeit eines Baumes sinnvoll. Hier bietet sich der Stammumfang als nachvollziehbares Maß an, ab wann ein Baum unter die Festsetzungen einer Baumschutzsatzung fällt.

Festzulegen wäre jedoch, welche Baumarten ggf. zukünftig durch eine Änderung der BSS fallen sollen. Dazu werden zwei Alternativen zur Diskussion gestellt:

1. Es sollen alle **Laubbäume** und Eiben ab einem Stammumfang von 1 Meter in einer Stammhöhe von 1 Meter und **Nadelbäume** ab einem Stammumfang von 1,5 Meter in einer Stammhöhe von 1 Meter geschützt sein.

2. Es sollen lediglich **Laubbäume** und Eiben ab einem Stammumfang von 1 Meter in einer Stammhöhe von 1 Meter geschützt werden. Nadelbäume würden dann nicht durch die BSS erfasst.

Unabhängig davon sind weitere Anpassungen notwendig, um Änderungen bei in Bezug genommenen Gesetzen (Landschaftsschutzgesetz NRW (LG NRW) oder Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten (OWiG)) zu berücksichtigen.

Weiterhin wurde aufgrund des Umstands, dass in der Gemeinde Eitorf viele sog. Ortslagenabgrenzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB bestehen, wurde geprüft, ob diese in den örtlichen Geltungsbereich der BSS einbezogen werden sollte. Davon wurde allerdings Abstand genommen. Zum einen würde sich eine solche Regelung nicht mit der gesetzlichen Ermächtigungsgrundlage decken. Zum anderen ist davon auszugehen, dass viele sog. Ortslagen ohnehin rein tatsächlich „im Zusammenhang bebaute Ortsteile" im Sinne des BauGB als hier maßgebliche Definition sind.

II. Änderungsvorschläge im Einzelnen

Folgende Änderungen der Baumschutzsatzung wären im Rahmen dessen notwendig bzw. sinnvoll:

Änderung 1: § 1 Absatz 4 -

Altfassung:

> „Geschützt nach dieser Satzung sind alle in der Anlage (Kataster) namentlich aufgeführten Bäume von ökologisch besonderer oder ortsbildprägender Bedeutung."

Neu:

<u>Version 1:</u>

> Geschützt nach dieser Satzung sind die ober- und unterirdischen Bestandteile (Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich) von Laubbäumen und Eiben, die einen Stammumfang von mehr als 1 Meter in 1 Meter Höhe über dem Erdboden haben und Nadelbäumen, die einen Stammumfang von mehr als 1,5 Meter in 1 Meter Höhe über dem Erdboden haben. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unter dem Kronenansatz maßgebend.
>
> Mehrstämmige Laubbäume sind geschützt, sofern mindestens zwei Einzelstämme in 1 m Höhe über dem Erdboden einen Umfang von 50 cm und mehr haben.
>
> Die Stammhöhe von 1 Meter bezieht sich auf die Mitte des Stammes in Bezug auf die umgebende Bodenoberfläche.
>
> Geschützt nach dieser Satzung sind ferner die nach dieser Satzung festgelegten und im Geltungsbereich liegenden Bäume ab dem Zeitpunkt der Pflanzung.
>
> Ausgenommen von den Regelungen sind Obstbäume in gärtnerisch oder erwerbsmäßig genutzten Bereichen.

<u>Version 2:</u>

> Geschützt nach dieser Satzung sind die ober- und unterirdischen Bestandteile (Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich) von Laubbäumen und Eiben, die einen Stammumfang von mehr als 1 Meter in 1 Meter Höhe über dem Erdboden haben sowie ihr ober- und unterirdischer

Lebensraum (Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich). Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unter dem Kronenansatz maßgebend.

Mehrstämmige Bäume sind geschützt, sofern mindestens zwei Einzelstämme in 1 m Höhe über dem Erdboden einen Umfang von 50 cm und mehr haben.

Die Stammhöhe von 1 Meter bezieht sich auf die Mitte des Stammes in Bezug auf die umgebende Bodenoberfläche. Geschützt nach dieser Satzung sind ferner die nach dieser Satzung festgelegten und im Geltungsbereich liegenden Bäume ab dem Zeitpunkt der Pflanzung.

Ausgenommen von den Regelungen sind Obstbäume in gärtnerisch oder erwerbsmäßig genutzten Bereichen.

(Anm.:. Ein Stammumfang von 1 m / 1,5 m entspricht einem ca-:Durchmesser von 32/48 cm).

Änderung 2: § 2 Absatz 1 – Verfahren

Alt:

(1) Schützenswerte Bäume im Sinne des § 1 Abs. 4 werden, soweit noch nicht geschehen, von der für den Umweltschutz zuständigen Stelle der Gemeindeverwaltung mit Namen und genauem Standort erfasst und dem Grundstückseigentümer oder Nutzungsberechtigen schriftlich mitgeteilt. Gegen die Eintragung oder Unterschutzstellung kann der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte des Grundstückes beim Bürgermeister der Gemeinde innerhalb der Frist von einem Monat schriftlich oder zu Niederschrift Widerspruch einlegen. Hält der Bürgermeister den Widerspruch für begründet, so hilft er ihm ab. Hilft er dem Widerspruch nicht ab, ergeht eine Entscheidung nach Beratung im Umweltausschuss der Gemeinde.
(2) Die Eintragung im Baumkataster ist von Amtswegen zu löschen, wenn die Eintragungsvoraussetzungen nicht mehr vorliegen

Neu: Der Paragraph 2 kann vollständig entfallen. Dadurch verschieben sich die nachfolgenden Paragraphen.

Änderung 3: § 8 Absatz 1 - Baumschutz im bauaufsichtlichen Verfahren

Alt:

(1) „Wird für ein Grundstück im Geltungsbereich dieser Satzung eine Baugenehmigung oder ein Vorbescheid beantragt, hat die Gemeinde umgehend zu prüfen, ob auf dem Antragsgrundstück schützenswerte Bäume vorhanden sind. Soweit vorhanden, sind diese im Lageplan darzustellen und in das Baumkataster aufzunehmen. Neu- bzw. Umbaumaßnahmen im Innenbereich der Gebäude sind hiervon ausgenommen."

Neu:

§ 7 Absatz 1 - Baumschutz im bauaufsichtlichen Verfahren

(1) Wird für ein Grundstück im Geltungsbereich dieser Satzung eine Baugenehmigung oder ein Vorbescheid beantragt, ist im Rahmen dessen der Gemeinde mitzuteilen, ob auf dem Antragsgrundstück geschützte Bäume vorhanden sind. Soweit vorhanden, sind diese im

Lageplan darzustellen. Des Weiteren ist darzustellen ob und in wieweit die Bäume von dem geplanten Vorhaben betroffen sind. Neu- bzw. Umbaumaßnahmen im Innenbereich der Gebäude sind hiervon ausgenommen.

Änderung 4: § 10 Absatz 1 – Ordnungswidrigkeiten

Alt:

(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 70 Abs. 1 Nr. 17 des Landschaftsgesetzes handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig....."

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000,-- DM geahndet werden, soweit die Zuwiderhandlung nicht nach anderen Rechtsvorschriften mit Strafe bedroht ist

Neu:

§ 9 Abs. 1 - Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 77 Abs. 1 Nr. 10 des Landesnaturschutzgesetzes Nordrhein-Westfahlen handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ....."
(sonst unverändert)

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro geahndet werden, soweit die Zuwiderhandlung nicht nach anderen Rechtsvorschriften mit Strafe bedroht ist

Anlage(n)

Anlage 1: BSS aus dem Jahr 1998
Anlage 2: Artikelsatzung zur Änderung der Baumschutzsatzung (Version 1 und Version 2)

Satzung zum Schutz von Bäumen in der Gemeinde Eitorf vom 08.07.1998, zuletzt geändert am 03.07.2001

§ 1

Zweck, Geltungsbereich und Umfang

(1) Der Baumbestand in der Gemeinde Eitorf wird nach Maßgabe dieser Satzung gegen schädliche Einwirkungen geschützt. Im einzelnen werden mit dieser Satzung folgende Ziele angestrebt:

a) Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,

b) Gestaltung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes,

c) Abwehr schädlicher Einwirkungen auf den Menschen und auf Stadtbiotope,

d) Sicherung der Naherholung sowie Erhaltung oder Verbesserung des Stadtklimas,

e) Erhaltung eines artenreichen Baumbestandes.

(2) Diese Satzung gilt für den Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne.

(3) Diese Satzung gilt nicht für land- oder forstwirtschaftliche Flächen.

Sie findet auch keine Anwendung, wenn innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes durch ordnungsbehördliche Verordnung Naturschutzgebiete, Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile ausgewiesen werden (§ 42a Abs. 2 Landschaftsgesetz) oder Sicherstellungsanordnungen ergehen (§ 42e Landschaftsgesetz), sofern die Verordnung oder Sicherstellungsanordnung Regelungen für den Baumbestand enthalten.

(4) Geschützt nach dieser Satzung sind alle in der Anlage (Kataster) namentlich aufgeführten Bäume von ökologisch besonderer oder ortsbildprägender Bedeutung.

§ 2

Verfahren

(1) Schützenswerte Bäume im Sinne des § 1 Abs. 4 werden, soweit noch nicht geschehen, von der für den Umweltschutz zuständigen Stelle der Gemeindeverwaltung mit Namen und genauem Standort erfasst und dem Grundstückseigentümer oder Nutzungsberechtigten schriftlich mitgeteilt. Gegen die Eintragung oder Unterschutzstellung kann der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte des Grundstückes beim Bürgermeister der Gemeinde innerhalb der Frist von einem Monat schriftlich oder zur Niederschrift Widerspruch einlegen. Hält der Bürgermeister den Widerspruch für begründet, so hilft er

ihm ab. Hilft er dem Widerspruch nicht ab, ergeht eine Entscheidung nach Beratung im Umweltausschuss der Gemeinde.

(2) Die Eintragung im Baumkataster ist von Amts wegen zu löschen, wenn die Eintragungsvoraussetzungen nicht mehr vorliegen.

§ 3

Verbotene Maßnahmen

(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung ist es verboten, geschützte Bäume zu entfernen, zu zerstören, zu schädigen oder sonstige Eingriffe vorzunehmen, die das charakteristische Aussehen oder das weitere Wachstum beeinträchtigen. Dazu gehören auch Eingriffe in den Wurzelbereich. Die DIN 1892o ist zu beachten.

(2) Unter die Verbote des Abs. 1 fallen nicht die ordnungsgemäßen und fachgerechten Maßnahmen zur Pflege, Sicherung und Erhaltung geschützter Bäume sowie Maßnahmen zum Betrieb von Baumschulen oder Gärtnereien, zur Sicherung von öffentlichen Grünflächen und zur Bewirtschaftung von Wald.

Erlaubt sind ferner unaufschiebbare Maßnahmen zur Abwendung einer unmittelbar drohenden Gefahr für Personen oder Sachen. Sie sind der Gemeinde unverzüglich anzuzeigen.

§ 4

Anordnung von Maßnahmen

(1) Der Bürgermeister kann anordnen, dass der Eigentümer/in oder Nutzungsberechtigte eines Grundstückes bestimmte Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz von Bäumen i.S.d. § 1 dieser Satzung trifft; dies gilt insbesondere, wenn Baumaßnahmen vorbereitet oder durchgeführt werden.

(2) Der Bürgermeister kann anordnen, dass der Eigentümer/in oder Nutzungsberechtigte die Durchführung bestimmter Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen an geschützten Bäumen duldet, sofern die Durchführung dem Eigentümer/in oder Nutzungsberechtigten selbst nicht zugemutet werden kann.

§ 5

Ausnahmen und Befreiungen

(1) Von den Verboten des § 3 dieser Satzung kann eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden, wenn

a) der Eigentümer oder sonstige Berechtigte aufgrund von Vorschriften des öffentlichen oder privaten Rechts verpflichtet ist, die geschützten Bäume zu entfernen oder ihren Aufbau wesentlich zu verändern und er sich nicht in anderer zumutbarer Weise von dieser Verpflichtung befreien kann,

b) eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann,

c) die geschützten Bäume die Belichtung von Aufenthaltsräumen oder bebauten Grundstücken erheblich beeinträchtigen,

d) die geschützten Bäume krank sind und die Erhaltung auch unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses mit zumutbarem Aufwand nicht möglich ist,

e) die Beseitigung des geschützten Baumes aus überwiegendem, anderweitig nicht zu verwirklichendem öffentlichen Interesse dringend erforderlich ist.

(2) Von den Verboten des § 3 dieser Satzung kann im Einzelfall Befreiung erteilt werden, wenn

a) das Verbot zu einer nicht beabsichtigten Härte für die Eigentümer oder sonstigen Berechtigten führen würde und die Befreiung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, oder

b) Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern.

(3) Ausnahmen oder Befreiungen sind beim Bürgermeister der Gemeinde Eitorf schriftlich oder zur Niederschrift unter Darlegung der Gründe zu beantragen.

(4) Die Entscheidung über die Ausnahme oder Befreiung wird schriftlich erteilt. Sie erfolgt unbeschadet privater Rechte Dritter und kann mit Nebenbestimmungen versehen werden.

§ 6

Ersatzpflanzung, Ausgleichszahlung

(1) Wird eine Ausnahme oder Befreiung gem. § 5 dieser Satzung erteilt, so hat der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte des Grundstücks auf seine Kosten für jeden entfernten, geschützten Baum einen neuen, standortgerechten und möglichst einheimischen Baum auf demselben Grundstück zu pflanzen und zu erhalten (Ersatzpflanzung). Im einzelnen wird vorgeschrieben:

- Bäume Stammumfang mindestens 12 cm, gemessen in einer Höhe von 1oo cm über dem Erdboden,
- gesicherte Herkunft aus der Region.

(2) Die Ersatzpflanzung ist innerhalb von 1 Jahr ab Zeitpunkt des Fällens bzw. Beendigung der Baumaßnahme vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

(3) Ist eine Ersatzpflanzung ganz oder teilweise unmöglich, so ist eine Ausgleichszahlung zu leisten. Unmöglich ist eine Ersatzpflanzung, wenn ihr rechtliche oder tatsächliche Gründe entgegenstehen.

(4) Die Höhe der Ausgleichszahlung bemisst sich nach den Kosten, die durch eine ordnungsgemäße Ersatzpflanzung gemäß den Abs. 1 bis 3 entstehen oder erfahrungsgemäß entstehen würden. Hinzugerechnet wird ein Kostensatz in Höhe von 5 von Hundert gemäßSatz 1 für das fortfallende Anwachsrisiko einer Ersatzpflanzung und ein Kostensatz in Höhe von 15 von Hundert gem. Satz 1 für die fortfallenden Pflegekosten einer Ersatzpflanzung.

(5) Die nach dieser Satzung zu entrichtenden Ausgleichszahlungen sind an die Gemeinde zu leisten. Sie sind zweckgebunden für Ersatzpflanzungen oder biotopverbessernde Maßnahmen und nach Möglichkeit in der Nähe des Standortes der entfernten oder zerstörten Bäume zu verwenden.

§ 7

Folgenbeseitigung

(1) Werden vom Eigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstückes ohne Erlaubnis geschützte Bäume im Sinne dieser Satzung entfernt, zerstört oder geschädigt oder ihr Aufbau wesentlich verändert, ist dieser verpflichtet, eine Neuanpflanzung entsprechend dem Wert (ermittelt nach dem Sachwertverfahren Koch) der entfernten oder zerstörten Bäume vorzunehmen.

(2) Ist eine Ersatzpflanzung auf dem Grundstück, auf dem die entfernten oder zerstörten Bäume standen, ganz oder teilweise unmöglich, so hat der/die Verpflichtete für die entfernten oder zerstörten Bäume eine Ausgleichszahlung zu leisten, deren Höhe dem Wert der entfernten oder zerstörten Bäume entspricht.

Für die Ersatzpflanzung und die Ausgleichszahlung sind die Bestimmungen des § 6 sinngemäß anzuwenden.

(3) Hat ein Dritter die geschützten Bäume entfernt, zerstört, beschädigt oder ihr Erscheinungsbild wesentlich verändert und steht dem Eigentümer oder dem Nutzungsberechtigten des Grundstücks aus diesem Grund ein Ersatzanspruch gegen den Dritten zu, so kann die Gemeinde mit dem Eigentümer oder Nutzungsberechtigten vereinbaren, dass dieser den Ersatzanspruch an die Gemeinde abtritt und damit von den vorgenannten Verpflichtungen frei wird.

§ 8

Baumschutz im bauaufsichtlichen Verfahren

(1) Wird für ein Grundstück im Geltungsbereich dieser Satzung eine Baugenehmigung oder ein Vorbescheid beantragt, hat die Gemeinde umgehend zu prüfen, ob auf dem

Antragsgrundstück schützenswerte Bäume vorhanden sind. Soweit vorhanden, sind diese im Lageplan darzustellen und in das Baumkataster aufzunehmen. Neu- bzw. Umbaumaßnahmen im Innenbereich der Gebäude sind hiervon ausgenommen.

(2) Wird die Baugenehmigung/Vorbescheid für ein Vorhaben beantragt, bei dessen Verwirklichung nach dieser Satzung geschützte Bäume entfernt, zerstört, beschädigt oder verändert werden sollen, so ist in Verbindung mit dem Bauantrag ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung oder Befreiung zu stellen. Die Entscheidung über die beantragte Ausnahme oder Befreiung ergeht im Baugenehmigungsverfahren. Ihr Inhalt wird Bestandteil der Baugenehmigung.

§ 9

Betretungsrecht

Die Beauftragten der Gemeinde Eitorf sind berechtigt, nach angemessener Vorankündigung zum Zwecke der Durchführung dieser Satzung Grundstücke zu betreten; sie sind verpflichtet, sich auf Verlangen des Grundstückseigentümers oder des Nutzungsberechtigten auszuweisen. Sofern Gefahr im Verzug besteht, kann auf eine Vorankündigung verzichtet werden.

§ 10

Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 70 Abs. 1 Nr. 17 des Landschaftsgesetzes handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

a) geschützte Bäume entgegen den Verboten des § 3 dieser Satzung und ohne oder vor Erteilung einer Ausnahmegenehmigung bzw. Befreiung entfernt, zerstört, beschädigt oder in ihrem Erscheinungsbild wesentlich verändert,

b) Auflagen, Bedingungen oder sonstige Anordnungen einer gemäß § 5 dieser Satzung erteilten Ausnahme oder Befreiung nicht erfüllt,

c) Anordnungen zur Erhaltung oder zur sonstigen Sicherung gefährdeter geschützter Bäume gem. § 4 Abs. 1 nicht Folge leistet,

d) seinen Verpflichtungen nach §§ 6 oder 7 nicht nachkommt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000,00 € geahndet werden, soweit die Zuwiderhandlung nicht nach anderen Rechtsvorschriften mit Strafe bedroht ist.

§ 11

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Der Rat der Gemeinde Eitorf hat in seiner Sitzung am 05.09.2022 auf der Grundlage des § 49 des Gesetzes zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (LNatSchG NRW) in Verbindung mit § 29 Abs. 1 des Gesetzes über Natur- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) und der §§ 7 und 41 Abs. 1 f) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung maßgeblichen Fassung, folgende Satzung beschlossen:

Satzung
zur Änderung der Satzung zum Schutz von Bäumen in der Gemeinde Eitorf (Baumschutzsatzung-BSS) vom 08.07.1998, zuletzt geändert am 03.07.2001:

Artikel I:

Es wird folgende Präambel eingefügt:

Der Rat der Gemeinde Eitorf hat in seiner Sitzung am 05.09.2022 auf der Grundlage des § 49 des Gesetzes zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (LNatSchG NRW) in Verbindung mit § 29 Abs. 1 des Gesetzes über Natur- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) und der §§ 7 und 41 Abs. 1 f) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung maßgeblichen Fassung, folgende Satzung beschlossen:

Artikel II:

§ 1 Absatz 4 BBS wird wie folgt neu gefasst:

Geschützt nach dieser Satzung sind Laubbäume und Eiben, die einen Stammumfang von mehr als 1 Meter (Durchmesser ca. 32 cm) in 1 Meter Höhe über dem Erdboden haben und Nadelbäume, die einen Stammumfang von mehr als 1,5 Meter (Durchmesser ca. 48 cm) in 1 Meter Höhe über dem Erdboden haben, sowie ihr ober- und unterirdischer Lebensraum (Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich). Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unter dem Kronenansatz maßgebend.

Mehrstämmige Laubbäume sind geschützt, sofern mindestens zwei Einzelstämme in 1 m Höhe über dem Erdboden einen Umfang von 50 cm und mehr haben.

Die Stammhöhe von 1 Meter bezieht sich auf die Mitte des Stammes in Bezug auf die umgebende Bodenoberfläche.

Ausgenommen von den Regelungen sind Obstbäume in gärtnerisch genutzten Bereichen.

Artikel III:

§ 2 BSS wird ersatzlos gestrichen. Die nachfolgenden §§-Nummern werden entsprechend geändert.

Artikel IV:

§ 8 Absatz 1-alt / § 7 Absatz 1-neu wird wie folgt neu gefasst:

Wird für ein Grundstück im Geltungsbereich dieser Satzung eine Baugenehmigung oder ein Vorbescheid beantragt, ist im Rahmen dessen der Gemeinde mitzuteilen, ob auf dem Antragsgrundstück geschützte Bäume vorhanden sind. Soweit vorhanden, sind diese im Lageplan darzustellen.
Des Weiteren ist darzustellen ob und in wieweit die Bäume von dem geplanten Vorhaben betroffen sind.
Neu- bzw. Umbaumaßnahmen im Innenbereich der Gebäude sind hiervon ausgenommen.

Artikel V:

§ 10-alt / § 9-neu wird wie folgt neu gefasst:

(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 77 Abs. 1 Nr. 10 des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfahlen handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
   a) geschützte Bäume entgegen den Verboten des § 3 dieser Satzung und ohne oder vor Erteilung einer Ausnahmegenehmigung bzw. Befreiung entfernt, zerstört, beschädigt oder in ihrem Erscheinungsbild wesentlich verändert,
   b) Auflagen, Bedingungen oder sonstige Anordnungen einer gemäß § 5 dieser Satzung erteilten Ausnahme oder Befreiung nicht erfüllt,
   c) Anordnungen zur Erhaltung oder zur sonstigen Sicherung gefährdeter geschützter Bäume gem. § 4 Abs. 1 nicht Folge leistet,
   d) seinen Verpflichtungen nach §§ 6 oder 7 nicht nachkommt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro geahndet werden, soweit die Zuwiderhandlung nicht nach anderen Rechtsvorschriften mit Strafe bedroht ist.

Der Rat der Gemeinde Eitorf hat in seiner Sitzung am 05.09.2022 auf der Grundlage des § 49 des Gesetzes zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (LNatSchG NRW) in Verbindung mit § 29 Abs. 1 des Gesetzes über Natur- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) und der §§ 7 und 41 Abs. 1 f) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung maßgeblichen Fassung, folgende Satzung beschlossen:

Satzung
zur Änderung der Satzung zum Schutz von Bäumen in der Gemeinde Eitorf (Baumschutzsatzung-BSS) vom 08.07.1998, zuletzt geändert am 03.07.2001:

Artikel I:

Es wird folgende Präambel eingefügt:

Der Rat der Gemeinde Eitorf hat in seiner Sitzung am 05.09.2022 auf der Grundlage des § 49 des Gesetzes zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (LNatSchG NRW) in Verbindung mit § 29 Abs. 1 des Gesetzes über Natur- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) und der §§ 7 und 41 Abs. 1 f) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung maßgeblichen Fassung, folgende Satzung beschlossen:

Artikel II:

§ 1 Absatz 4 BBS wird wie folgt neu gefasst:

Geschützt nach dieser Satzung sind Laubbäume und Eiben, die einen Stammumfang von mehr als 1 Meter (Durchmesser ca. 32 cm) in 1 Meter Höhe über dem Erdboden haben sowie ihr ober- und unterirdischer Lebensraum (Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich). Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unter dem Kronenansatz maßgebend.

Mehrstämmige Bäume sind geschützt, sofern mindestens zwei Einzelstämme in 1 m Höhe über dem Erdboden einen Umfang von 50 cm und mehr haben.

Die Stammhöhe von 1 Meter bezieht sich auf die Mitte des Stammes in Bezug auf die umgebende Bodenoberfläche.

Ausgenommen von den Regelungen sind Obstbäume in gärtnerisch genutzten Bereichen.

Artikel III:

§ 2 BSS wird ersatzlos gestrichen. Die nachfolgenden §§-Nummern werden entsprechend geändert.

Artikel IV:

§ 8 Absatz 1-alt / § 7 Absatz 1-neu wird wie folgt neu gefasst:

Wird für ein Grundstück im Geltungsbereich dieser Satzung eine Baugenehmigung oder ein Vorbescheid beantragt, ist im Rahmen dessen der Gemeinde mitzuteilen, ob auf dem Antragsgrundstück geschützte Bäume vorhanden sind. Soweit vorhanden, sind diese im Lageplan darzustellen.
Des Weiteren ist darzustellen ob und in wieweit die Bäume von dem geplanten Vorhaben betroffen sind.
Neu- bzw. Umbaumaßnahmen im Innenbereich der Gebäude sind hiervon ausgenommen.

Artikel V:

§ 10-alt / § 9-neu wird wie folgt neu gefasst:

(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 77 Abs. 1 Nr. 10 des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfahlen handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
   a) geschützte Bäume entgegen den Verboten des § 3 dieser Satzung und ohne oder vor Erteilung einer Ausnahmegenehmigung bzw. Befreiung entfernt, zerstört, beschädigt oder in ihrem Erscheinungsbild wesentlich verändert,
   b) Auflagen, Bedingungen oder sonstige Anordnungen einer gemäß § 5 dieser Satzung erteilten Ausnahme oder Befreiung nicht erfüllt,
   c) Anordnungen zur Erhaltung oder zur sonstigen Sicherung gefährdeter geschützter Bäume gem. § 4 Abs. 1 nicht Folge leistet,
   d) seinen Verpflichtungen nach §§ 6 oder 7 nicht nachkommt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro geahndet werden, soweit die Zuwiderhandlung nicht nach anderen Rechtsvorschriften mit Strafe bedroht ist.

ANLAGE

zu TO.-Pkt. 4

Gemeinde Eitorf
DER BÜRGERMEISTER

interne Nummer XV/0487/V

Eitorf, den 27.07.2022

Amt 60.2 - Stadt- und Verkehrsplanung, Umweltschutz

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

Bürgermeister

i.V.
Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz 16.08.2022

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 1, Ortslage Eitorf, 31. Änderung (Bogestraße)
Hier: Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes und Beschluss über die öffentliche Auslegung

Beschlussvorschlag:

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

1. Der Bebauungsplan Nr. 1, Ortslage Eitorf, wird nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB geändert. Maßgebend für die Änderung des Bebauungsplanes ist der Planentwurf von Juli 2022.
2. Der vorgestellte Änderungsentwurf (31. Änderung) wird gebilligt.
3. Der Änderungsbeschluss wird ortsüblich bekannt gemacht.
4. Der Bebauungsplan Nr. 1, Ortslage Eitorf, 31. Änderung (Bogestraße) wird gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren geändert.
5. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.
6. Der Bebauungsplanentwurf wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Begründung:

1. Bebauungsplan
1.1 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans
Das brachliegende, rd. 600 m östlich des Eitorfer Ortszentrums (Marktplatz) gelegene Betriebsgelände

einer ehemaligen Pfeffermühle soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Eine Investorengemeinschaft plant auf den unmittelbar an den Auelsgraben angrenzenden Grundstücksflächen die Errichtung von drei Mehrfamilienwohnhäusern und legte dem Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz am 16.11.2021 ein entsprechendes Entwurfskonzept vor. Die Planung weicht u.a. in Bezug auf das Maß der geplanten baulichen Nutzung von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1, Ortslage Eitorf, ab. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Planung zu schaffen, muss der Bebauungsplan geändert werden.

1.2 Geltungsbereich

Der in der Gemarkung Eitorf gelegene, ca. 0,52 ha große Geltungsbereich der 31. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, Ortslage Eitorf „Bogestraße" umfasst die Flurstücke Nrn. 1, 30 (tlw./Auelsgraben) 100, 164, 165, 166 und 25 (tlw./Bogestraße) aus Flur 4 sowie Flurstück Nr. 87 (tlw./Auelswiese) aus Flur 29 (**Anlage 1**).

1.3 Ziel und Zweck der Planung

Die 31. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, Ortslage Eitorf „Bogestraße" schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung von Geschosswohnungsbau in zentraler Ortslage. Die direkte Verfügbarkeit der Flächen ermöglicht eine zeitnahe Umsetzung der Planung und trägt somit zur kurzfristigen Minderung des aktuellen Wohnraummangels bei.
Die geplante Wiedernutzbarmachung der derzeit brachliegenden Flächen durch Errichtung einer attraktiven Wohnanlage am Standort der ehemaligen Pfeffermühle trägt zur Verbesserung des Ortsbildes bei. Durch die Nutzung bereits vorhandener Verkehrs- und sonstiger Infrastruktureinrichtungen wird neuer Wohnraum geschaffen ohne die Inanspruchnahme weiterer Flächen für Infrastruktur.

2. Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf stellt die Plangebietsflächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung als gemischte Bauflächen (M) gemäß § 5 Abs.2 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs.1 Nr. 2 BauNVO dar. Die Fläche ist Teil einer größeren gemischten Baufläche beiderseits der sie durchquerenden Bahnlinie und grenzt im Südwesten an Wohnbauflächen (W) an. Mit der Festlegung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) weicht die 31. Änderung des Bebauungsplans Nr.1 Ortslage Eitorf „Bogestraße" von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Mit der Aufstellung des Änderungsbebauungsplans wird die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt; insofern liegen die Voraussetzungen dafür vor, dass der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 13 a Abs.2 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt im Wege der Berichtigung (**Anlage 2**).

3. Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg, stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich" dar (**Anlage 3**)

4. Städtebauliches Konzept

Im Geltungsbereich des Änderungsplans sollen zwei, durch den Auelsgraben voneinander getrennte, „Allgemeine Wohngebiete" WA1 und WA2 entwickelt werden. Parallel zur Straße „Auelswiese" sieht die städtebauliche Planung eine aus Einzel und/oder Doppelhäusern bestehende Bebauung vor, die sich in Höhe und Kubatur weitestgehend an der vorhandenen westlichen Straßenrandbebauung orientiert. Aus diesem Grund dürfen die künftigen Gebäude in WA1 über maximal zwei Vollgeschosse verfügen. Die Tiefe der überbaubaren Fläche leitet sich ab von dem zum Auelsgraben einzuhaltenden, mindestens 3,0 m breiten Gewässerrandstreifen. Im Süden erfährt das Baufenster eine Aufweitung in östlicher Richtung, da der parallel verlaufende Auelsgraben in diesem Gewässerabschnitt verrohrt ist. Die Erschließung von WA 1 erfolgt unmittelbar über die vorhandene Straße „Auelswiese".

In WA 2 ist, entsprechend der für diesen Bereich zugrunde liegenden informellen Planung, eine dreigeschossige Bebauung in offener Bauweise vorgesehen. Die Bebauung verläuft in Nord-Süd-Richtung parallel zum Auelsgraben. Die Erschließung erfolgt im Norden über die Bogestraße, neue Verkehrsflächen sind nicht erforderlich. Überdachte und nicht überdachte Stellplätze sind nur auf den entsprechend ausgewiesenen Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Die in WA 1 und WA 2 zulässigen Gebäudehöhen können aufgrund von technischen Aufbauten einschließlich Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bis zu einer Höhe von 1,20 m überschritten werden. Ein Teil der nutzbaren Dachflächen ist für die Installation von Photovoltaikanlagen und/oder thermischen Solarkollektoren zu nutzen (**Anlage 4**).

Weitere planungsrechtliche Festsetzungen sind der **Anlage 5** (Textfestsetzungen) zu entnehmen.

5. Planverfahren-Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die Planung beinhaltet u.a. die Wiedernutzbarmachung von ehemals bereits bebauten Flächen. Durch die Planung werden keine Vorhaben, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, begründet. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), durch die Planung beeinträchtigt werden. Die künftige Grundfläche liegt unterhalb des Grenzwertes nach §13a Abs.1 Nr.1 BauGB (20.000m²). Auf Grund dieser Voraussetzungen wird die 31.Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, Ortslage Eitorf „Bogestraße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als sog. „Bebauungsplan der Innenentwicklung" aufgestellt. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß §13 Abs.2, 3 BauGB:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs.1 und §4 Abs.1 BauGB wird abgesehen,
- von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wird abgesehen,
- es erfolgen keine Angaben nach §3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- von der zusammenfassenden Erklärung nach §10 a Abs.1 BauGB wird abgesehen und
- es erfolgt keine Überwachung nach §4c BauGB.

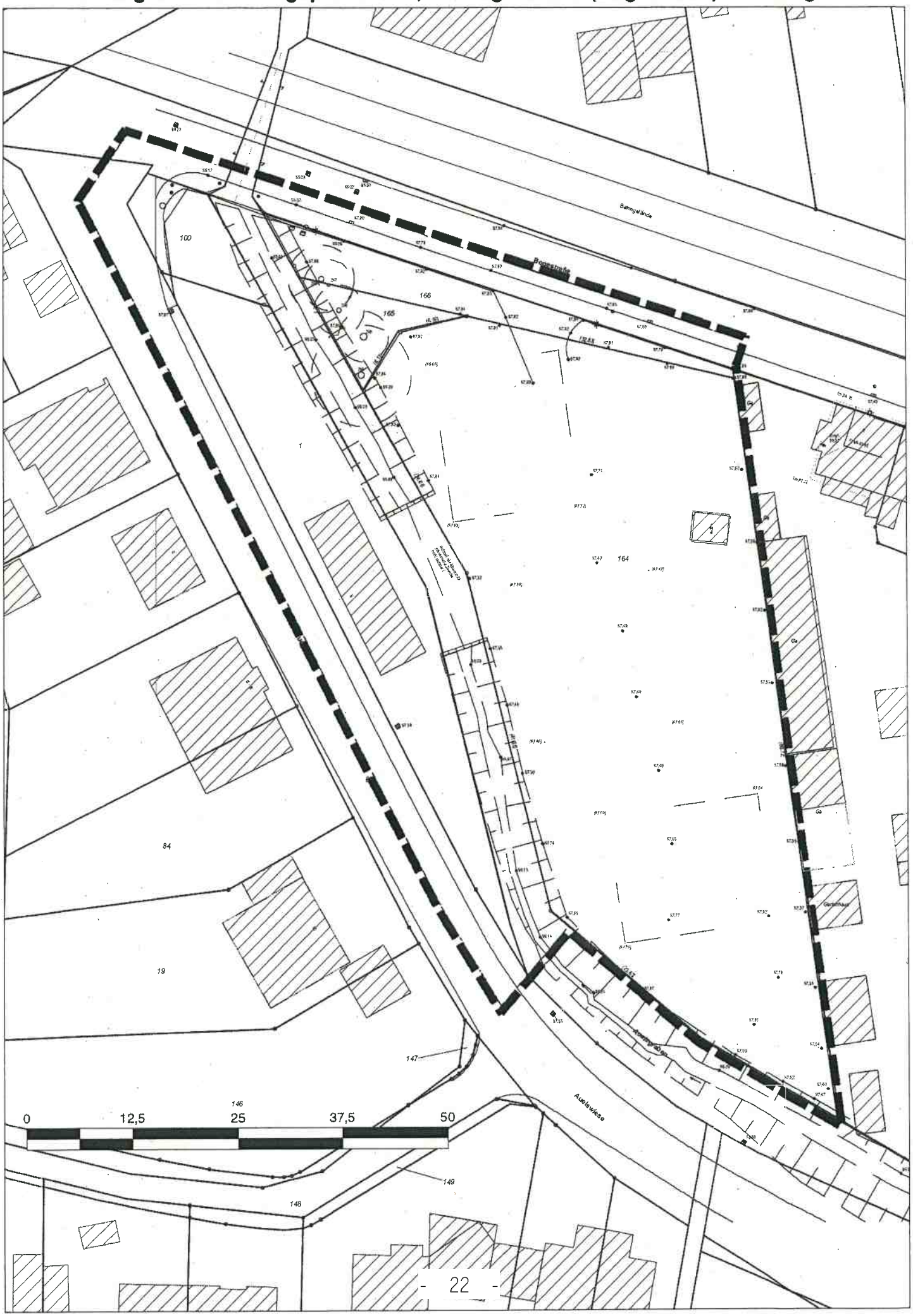
Die Vorschriften des Artenschutzes (§39ff.BNatSchG) bleiben unberührt und finden bezüglich des Schutzes planungsrelevanter Arten Anwendung.

Anlage(n)

Anlage 1:	Geltungsbereich
Anlage 2:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan
Anlage 3:	Auszug aus dem Regionalplan
Anlage 4:	Bebauungsplanentwurf
Anlage 5:	Textfestsetzungen

Anlage 1

31. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, Ortslage Eitorf (Bogestraße) / Geltungsbereich



Anlage 2

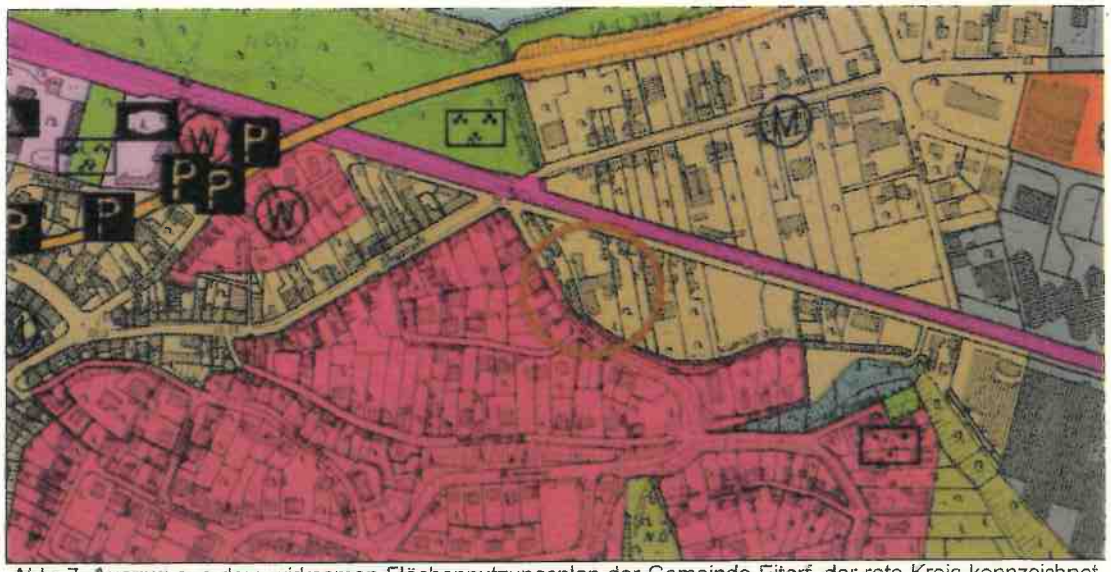


Abb. 7: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf, der rote Kreis kennzeichnet die Lage des Plangebietes.

Anlage 3

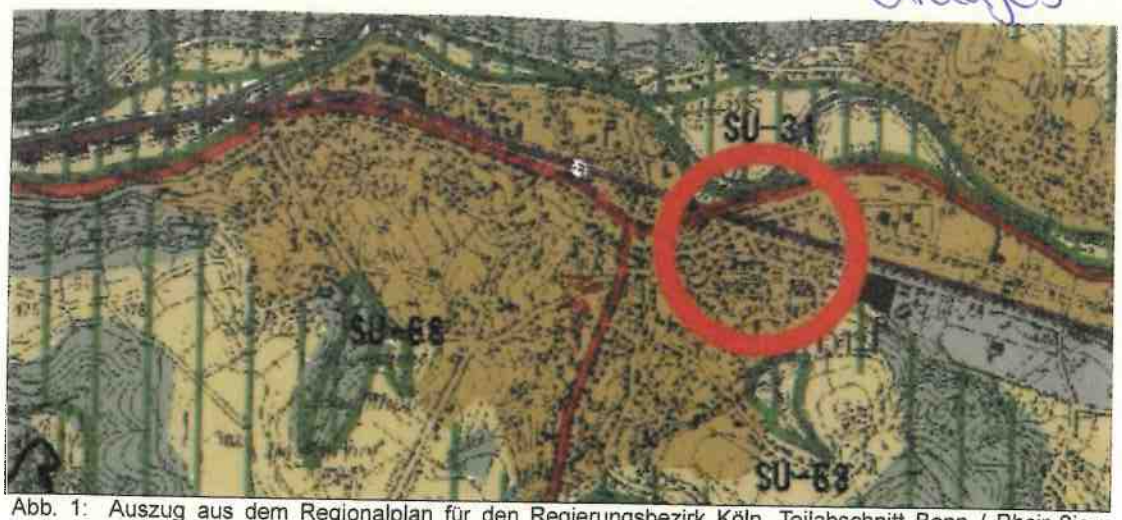
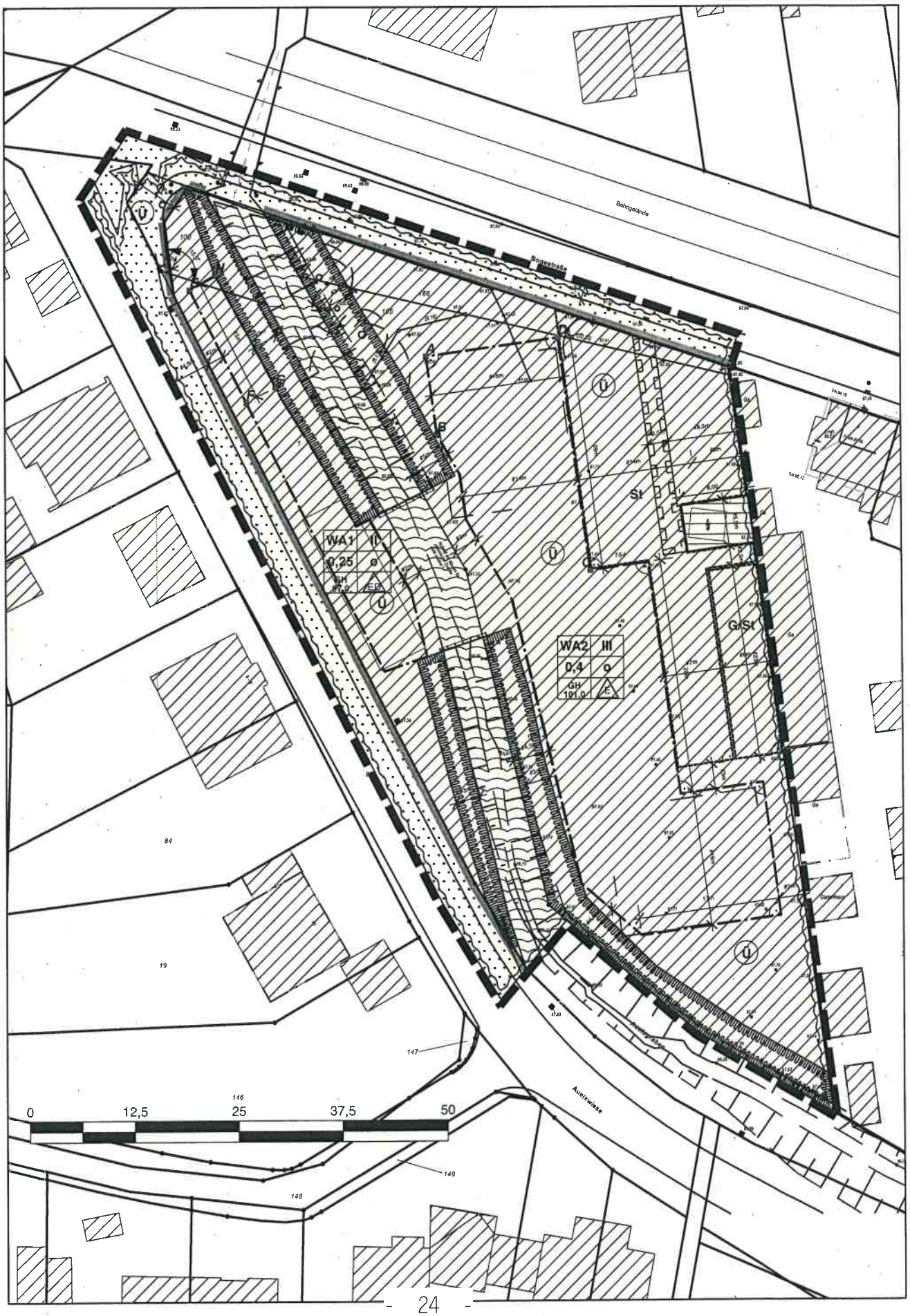


Abb. 1: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn / Rhein-Sieg (braune Flächen = Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB), der rote Kreis markiert die Lage des Bebauungsplan-Geltungsbereichs)

Anlage 4

Teil A: Planzeichnung



Erläuterung der Planzeichen

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

z.B. WA1 — Allgemeines Wohngebiet (WA)
§ 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
§ 16 BauNVO

z.B. III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
§ 16 BauNVO

z.B. GH 101,0 — Höhe baulicher Anlagen (Meter über NHN im DHNN 2016) als Höchstmaß, Oberkante GH
§ 16 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o — Offene Bauweise
§ 22 BauNVO

E — Nur Einzelhäuser zulässig
§ 22 BauNVO

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
§ 22 BauNVO

Baugrenze
§ 23 BauNVO

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizitätsversorgung

Wasserflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 16, Abs. 6 und Abs. 6a BauGB

Wasserfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen:
Gewässerrandstreifen
§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 31 LWG NRW

Ü

Gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet
§ 9 Abs. 1 Nr. 6a BauGB

Sonstige Planzeichen

St

Flächen für nicht überdachte Stellplätze
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

G/St

Flächen für nicht überdachte Stellplätze, Garagen und Carports
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Nutzer der angrenzenden Flächen für Versorgungsanlagen zu belastende Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB

Anlage 5

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung zu Teil A: Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1, WA 2

§ 1 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 BauNVO

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Höhe baulicher Anlagen

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch technische Aufbauten einschließlich Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO

Terrassen sind im Anschluss an die Bebauung bis zur Höhe des Erdgeschossfußbodens bis zu einer Tiefe von 2,0 m und einer Breite von 10,0 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Garagen, Carports, private Pkw-Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

In WA 2 sind Garagen, Carports und nicht überdachte Stellplätze nur auf den entsprechend festgesetzten Flächen (G/St, St) sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.1 Maßnahmen zum Artenschutz

(1) Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern sowie von übrigen Vegetationsbeständen für Zwecke der Baufeldräumung / Baustelleneinrichtung darf nur außerhalb des Zeitraumes 1. März bis 30. September durchgeführt werden.

(2) In WA 1 (wird nach Vorlage der ASP I nachgereicht)

5.2 Maßnahmen zum Boden- und Grundwasserschutz

(1) Nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Wege, die ausschließlich als Feuerwehr- und Rettungszufahrten dienen, sind aus versickerungsfähigen Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen etc.) herzustellen.

(2) Bei Eingriffen in Bereiche, in denen natürlicher Oberboden ansteht, soll der Umgang des Oberbodens gem. DIN 18300 erfolgen. Zu Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden abzuschieben und einer entsprechenden Zwischenlagerung bzw. Verwertung zuzuführen. Während der Bauphase ist die ordnungsgemäße Lagerung von und der sachgerechte Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu gewährleisten.

6. Nutzung solarer Strahlungsenergie

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

(1) Mindestens 60 % der nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Photovoltaikanlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

(2) Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

8. Maßnahmen zum Schallschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Schlafräume innerhalb der in der Planzeichnung durch die Punkte A-B-C-D in WA 2 und durch die Punkte E-F-G-H in WA 1 begrenzten Flächen, die nur über nach Norden oder Osten ausgerichtete Fenster verfügen, sind mit schallgedämmten Permanent- oder Wandlüftern auszustatten.

9. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

9.1 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter

Standplätze für bewegliche Abfallbehälter / Mülltonnen sind so einzugrünen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

9.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Flächige Steinschüttungen mit Kies, Schotter oder Splitt im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht zulässig.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME gem. § 9 Abs. 6 und 6a) BauGB

1. Versickerung des Niederschlagswassers gemäß § 44 LWG NRW

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NRW in Verbindung mit § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ist anfallendes Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Auf die Stellungnahme zur Niederschlagswasserversickerung des Geotechnischen Büros Dr. Leischner GmbH vom 21.07.2022 für das Grundstück Bogestraße 4 im Anhang der Begründung zu diesem Bebauungsplan wird hingewiesen.

2. Überschwemmungsgebiet

Das gesamte Plangebiet liegt im Bereich des im Sinne des § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Sieg.

Künftige Bauvorhaben bedürfen nach § 78 WHG einer wasserrechtlichen Genehmigung; für die Berechnung des Retentionsraumausgleichs ist die Höhe des 100-jährigen Bemessungshochwassers zu berücksichtigen, sie beträgt für den Planbereich nach Auskunft der Bezirksregierung Köln 88,27 m ü. NHN.

3. Gewässerrandstreifen

Zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen des Auelsgrabens, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen ist ab Oberkante / Uferböschung beidseitig ein mindestens 3,0 m breiter Gewässerrandstreifen freizuhalten. Innerhalb des Gewässerrandstreifens sind u.a. das Entfernen standortgerechter Bäume und Sträucher sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern unzulässig, ebenso der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.

4. Lichtemissionen

Informationen zur Verhinderung nachteiliger Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen wild lebender Arten durch Lichtemissionen können der LANUV-Info 42 (2018) „Künstliche Außenbeleuchtung – Tipps zur Vermeidung und Verminderung störender Lichtimmissionen" entnommen werden.

Vorsorglich wird auf die durch das Insektenschutzgesetz vom 18. August 2021 in das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eingefügte Vorschrift zum „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen" (§ 41a BNatSchG) hingewiesen. Die Vorschrift tritt nach Erlass einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 4d BNatSchG durch das zuständige Bundesministerium in Kraft.

5. Vogelschlag an Gebäuden

Durch bauliche Maßnahmen soll der Vogelschlag an Glasflächen vermieden werden. Geeignete Maßnahmen zur Reduktion von gefahrvollen Durchsichten und Spiegelungen liegen in der Verwendung halbtransparenten Glases, hochwirksamer Markierungen und Abschattungen insbesondere an risikobehafteten, verglasten Gebäudekanten, transparenten Balkongeländern und Wintergärten.

6. Bodenschutz, Altlasten

Werden bei Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, zu informieren (siehe § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungseinschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen etc.) zu veranlassen.

Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Technischen Umweltschutz abzustimmen.

7. 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.

8. Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Das im Rahmen der Baureifmachung anfallende, bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft", anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

9. Städtebauliche und technische Kriminalprävention

Auf das kostenlose Informations- und Beratungsangebot des Polizeipräsidium Bonn zur städtebaulichen und technischen Kriminalprävention wird hingewiesen. Ausführliche Informationen sind telefonisch sowie unter kkkpo.bonn@polizei.nrw.de erhältlich.

ANLAGE

zu TO.-Pkt. 5

Gemeinde Eitorf
DER BÜRGERMEISTER

interne Nummer XV/0482/V

Eitorf, den 25.07.2022

Amt 60.2 - Stadt- und Verkehrsplanung, Umweltschutz

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

Bürgermeister

i.V.
Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz 16.08.2022

Tagesordnungspunkt:

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 („Markt-Arkaden„), gleichzeitig 61. Änderung des Flächennutzungsplans
Hier: Grundsatzbeschluss oder Aufstellungs-/Änderungsbeschluss sowie Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschlag 1:
Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz beschließt:

1. Die durch die Architekten Graf & Graf vorgestellte Planung soll weiterentwickelt werden und in einem städtebaulichen Vorentwurf verfestigt werden.

oder alternativ:

Beschlussvorschlag 2:
Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz beschließt:

1. Für den in der beiliegenden Flurkarte (Anlage 1) dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan Nr. 35, Markt-Arkaden aufgestellt.
   Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35, Markt-Arkaden, liegt in der Gemarkung Eitorf, Flur 32 und umfasst die Flurstücke 6, 283, 134 (tlw.), 263 , 11, und 265.

2. Dem vorgestellten Bebauungsplan- Konzept wird grundsätzlich zugestimmt.
3. Es ist ein städtebaulicher Vertrag mit dem Bauherrn, der Primus Concept Pflegeimmobilien Eitorf GmbH & Co.KG, zu schließen.
4. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35, Markt-Arkaden erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB; das Verfahren wird zweistufig durchgeführt.
5. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf wird geändert, um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu entsprechen. Maßgebend für die Änderung des Flächennutzungsplans ist die Planung von Graf&Graf. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplans im sog. „Parallelverfahren" (§ 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
6. Die Verwaltung wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig gemäß § 4 (1) BauGB sowie die Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB an der Planung zu beteiligen.
7. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer 2-wöchigen Planauslage mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung durchgeführt.
8. Der Aufstellungs- sowie der Änderungsbeschluss werden ortsüblich bekannt gemacht.

Begründung:

1. Anlass der Planung

Seit vielen Jahren beschäftigen sich Verwaltung und Politik mit einer zukünftigen Entwicklungsperspektive für das sog. „Rathausareal". Seitens der Verwaltung wurde auf das Potenzial und die zentrumsrelevanten sowie städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten dieser Fläche hingewiesen, jedoch fehlten konkrete Ansatzpunkte, um eine konzeptionell planerische Herangehensweise voranzubringen.

Eine erste Annäherung an die Thematik erfolgte im Rahmen des städtebaulich/freiraumplanerischen Werkstattverfahrens zur Um-/Neugestaltung des Marktplatzes im Jahre 2016 im Zuge der Ausarbeitung zum Integrierten Handlungskonzept für den Zentralort (InHK). Der Bereich des Rathausareals wurde als sog. Sekundärbereich mitbetrachtet und im Zusammenhang mit einer anzustrebenden Attraktivitätssteigerung des Marktplatzes beurteilt.

Vor diesem Hintergrund befinden sich Politik und Verwaltung aktuell in weiterführenden Gesprächen mit der Projektgesellschaft Primus Concept Pflegeimmobilien Eitorf GmbH & Co. KG. Mit ihren Partnern, dem Architekturbüro Graf & Graf aus Montabaur hat sie daraufhin ein städtebaulich und architektonisches Konzept entwickelt, welches eine Möglichkeit einer zukünftigen Entwicklung des Areals aufgreift und dem Ausschuss zuletzt in seiner Sitzung am 08.06.2021 vorgestellt wurde. Auf die damalige Präsentation sowie die Niederschrift als Wiedergabe der ersten Einschätzungen wird Bezug genommen.

Ein grundlegender Parameter ist zwischenzeitlich klar geworden: Am 28.06.2021 hat der Rat beschlossen, einen Neubau des Rathauses an der Brückenstraße/Schulgasse anzustreben – und zwar unter Einbezug aller notwendigen Ämter und Funktionen. Bei einer ohne Zweifel notwendigen städtebaulichen Entwicklung des Rathausareals am Markt kann also die Funktion „Rathaus" anders als bisher außer Betracht bleiben. Dem trug die Präsentation vom 08.06.2021 bereits Rechnung, weil in derselben Sitzung des ASOMK der Vorschlag für den genannten Ratsbeschluss bereits auf der Tagesordnung stand. Klar ist auch, dass die städtebauliche Umgestaltung des Areals einer Änderung des geltenden

Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes bedarf.

2. *Grundsätzliche weitere Vorgehensweise*

In weiterführenden Gesprächen des Projektentwicklers mit Bürgermeister, Erstem Beigeordnetem bzw. Verwaltungsvorstand kristallisierte sich der Wunsch der Projektgesellschaft, im nächstmöglichen Ausschuss einen konkreten Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan fassen zu lassen.

Diese Vorgehensweise ist nachvollziehbar, weil zum einen seitens des Projektträgers bereits vorsorglich arrondierend-notwendiger Grunderwerb getätigt wurde und generell in solchen Fällen die grundlegende Einstellung des Planungsgebers (Rat/Ausschüsse) von hohem Interesse für den Projektträger ist. Ein dem ähnliches, wenn auch förmlich nicht im BauGB „abgelichtetes" Ergebnis würde ein Grundsatzbeschluss (Absichtserklärung für das weitere Vorgehen) zeigen.

In einer Vorbesprechung mit Vertretern der Ratsfraktionen zeigte sich, dass von dort eine Abwägung zu der Auswahl der Vorgehensvarianten noch offen war, was zu dem Beschlussvorschlag mit den beiden Alternativen führte. Für die Abwägung ist neben dem vorgenannten folgendes von Bedeutung:

In beiden Fällen würde einer Beschlussfassung immanent sein, dass die grundsätzliche Planungsidee (einschließlich Gebiet und wesentlicher neuer Funktionen) zu diesem Verfahrenszeitpunkt als der richtige Weg gebilligt wird. Eine **Grundsatz**entscheidung läge also in beiden Fällen vor. Details vielerlei Art bleiben in beiden Fällen dem weiteren Verfahren vorbehalten. In beiden Fällen entsteht nach Einschätzung der Verwaltung keine Rechtsbindung, einen Flächennutzungsplan/Bebauungsplan mit einem ganz bestimmten Inhalt aufzustellen. Nach ganz einhelliger Rechtsprechung wäre beispielsweise die Verpflichtung einer Gemeinde in einem städtebaulichen Vertrag, eben dieses zu tun, nichtig und daher unwirksam. Materiell-inhaltlich liegen beide Vorgehensweisen also praktisch gleich.

Für die Abwägung beider Vorgehensweise sind daher folgende Unterschiede von Bedeutung:

Der Grundsatzbeschluss ist lediglich eine in der Form eines Mehrheitsbeschlusses des zuständigen Gremiums gefasste Willenserklärung, dass es auf der vorgestellten Basis weiter gehen soll und auf welche Weise weiter verfahren werden kann. Diese ist kein im BauGB verankerter Beschluss und hat somit auch keinerlei rechtliche Bindung zur **Verfahrens**wahl und – einleitung nach BauGB.

Der Aufstellungsbeschluss ist der erste förmliche Akt zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB und wie aus dem Beschlussvorschlag ersichtlich auch Wegweiser für bestimmte Verfahrensschritte. Er kann - durch das entsprechende Gremium - jederzeit ergänzt/geändert oder aufgehoben werden. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Zweck der Bekanntmachungspflicht ist, die Öffentlichkeit und die Behörden darüber zu informieren, dass die Gemeinde ein Verfahren der Bauleitplanung durch Beschluss mit bestimmten Zielen und Zwecken eingeleitet hat. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, dass dem Aufstellungsbeschluss ein Mindestmaß an allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung zu Grunde liegt.

Zum förmlichen Aufstellungsbeschluss gehören somit zwingend die Abgrenzung des Geltungsbereiches, die Formulierung der städtebaulichen Ziele sowie die Entscheidung über das Planverfahren. So erklären sich die unten stehenden Punkte 3-6. Erst durch den förmlichen Aufstellungsbeschluss wird die Verwaltung legitimiert, das förmliche Beteiligungsverfahren (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie Trägerbeteiligung) einzuleiten und durchzuführen.

Beide Vorgehensweisen haben Vor- und Nachteile; der Aufstellungsbeschluss zieht zum Zeitablauf die Legitimation förmlicher Verfahrensschritte „nach vorne". Ähnliches gilt für die Planungsschärfe von Details, wie sie vom planungsgebenden Gremium erwartet wird. Ist sie bei einem Aufstellungsbeschluss gering, kann dies Vor- wie auch Nachteile haben.

3. Städtebauliches Konzept-Planungsabsichten und Ziele

Das städtebauliche Konzept hat das Architekturbüro Graf & Graf in seiner Darstellung zur Projektentwicklung vom 29.04.2022 beschrieben. Dieses ist der Vorlage als **Anlage 2** beigefügt. Seitens des Architekturbüros bzw. des Projektentwicklers wird eine Gesamtpräsentation erneut im Ausschuss vorgestellt. Anhand des bislang bekannten Materials und unter dem Parameter eines Rathausneubaus an anderer Stelle sieht die Verwaltung **dem Grunde nach** darin eine dem Ortskern förderliche städtebauliche Entwicklung.
Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuentwicklung zu schaffen, ist wie oben erwähnt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35, Markt-Arkaden sowie die Änderung des FNP erforderlich. Mit der Primus Concept Pflegeimmobilien Eitorf GmbH & Co.KG ist ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35, Markt-Arkaden liegt im Zentrum des Eitorfer Gemeindegebietes in der Gemarkung Eitorf, Flur 32 und umfasst sowohl die gemeindeeigenen Flurstücke 6, 283, 134 (tlw.), 263 sowie die Flächen des ehem. „Krupka-Areals" mit den Flurstücksnummern 11 und 265. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 9.000 m². Der Geltungsbereich ist in **Anlage 1** dargestellt.

5. Rechtliche Grundlagen / Bestehendes Planungsrecht

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGB. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

- *Regionalplan*
  Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg, stellt den gesamten Bereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)" dar (**Anlage 3**). Gem. § 1 Abs. 4 BauGB ist der Flächennutzungsplan an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Gem. § 34 Landesplanungsgesetz NRW ergeht eine Anfrage an die Regionalplanungsbehörde.

- *Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan*
  Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf stellt die Flächen im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans Nr. 35, Markt-Arkaden als Flächen für den Gemeinbedarf (öffentliche Verwaltung) sowie gemischte Bauflächen dar (**Anlage 4**). Damit steht er dem Entwicklungsgebot des § 8 Absatz 2 BauGB entgegen; auf der Grundlage des § 8 Abs. 3 BauGB wird der FNP im Parallelverfahren geändert (61. Änderung).

- *Bebauungsplan*
  Der zukünftige Bebauungsplanes Nr. 35, Markt-Arkaden, liegt z.Zt. im Geltungsbereich verschiedener Bebauungspläne. Das Grundstück auf dem das derzeitige Rathaus liegt sowie die Bebauung am Erlenberg (Gemeindewerke) befinden sich im Bebauungsplan Nr. 1, Ortslage Eitorf aus dem Jahr 1967. Der angrenzende Bereich des Parkhauses sowie das Flurstück Nr. 6 (Parkplatz an der Schmidtgasse) liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5, Ortskern II, Teilplan F aus dem Jahre 1991. Die Flurstücke

Nrn. 11 und 265 (ehem. Krupka-Gebäude) befinden sich im Bebauungsplan Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C aus dem Jahr 1981. Die vom Plangebiet dieses Änderungs-Bebauungsplanes erfassten Grundstücke sind bisher als Fläche für Gemeinbedarf (öffentliche Verwaltung) und MK (Kerngebiet) festgesetzt.

6. Planverfahren

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35, Markt-Arkaden erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB.

Die in § 13a BauGB formulierten Grundvoraussetzungen sind im vorliegenden Planungsfall erfüllt wie:

- die höchstzulässige Grundfläche ist geringer als 20.000 m²
- keine Betroffenheit von Schutzgebieten

Nach § 13a BauGB beschränken sich die Anforderungen an die Prüfung der Ausschlusskriterien allein auf folgende Prüfungsgegenstände: erstens, ob durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, und zweitens, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Dies ist nicht der Fall; so kommen die in § 13a Abs. 2 geregelten Verfahrenserleichterungen zum Tragen.

Aufgrund dieser Voraussetzungen wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a, Abs.2 BauGB aufgestellt. Gem. § 13 a, Abs. 2 gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB. Hiernach kann

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angegebener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans auf der Grundlage des § 2 BauGB erfolgt trotz Anwendung des § 13 a BauGB im zweistufigen Verfahren:

- **Stufe 1** (frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB):
  Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit bereits zu einem frühen Zeitpunkt über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat die interessierte Öffentlichkeit Gelegenheit, die Planung sowie die zu diesem Zeitpunkt bereits zur Verfügung stehenden Gutachten einzusehen und sich dazu zu äußern.
  Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung werden die Behörden und die Träger öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

- **Stufe 2** (Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB):

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der TÖB bei der Gemeinde eingehenden Stellungnahmen werden gesammelt und ausgewertet. Nach Abwägung aller Stellungnahmen erfolgt ggf. eine Überarbeitung des Planentwurfs unter weitestgehender Berücksichtigung der Anregungen. Auf der Grundlage des aus diesem Planungskonzept entwickelten formellen Planentwurfs erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der TÖB gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB.

Anlage(n)

Anlage 1:	Auszug aus der Flurkarte - Kennzeichnung des Geltungsbereiches
Anlage 2:	Beschreibung des städtebaulichen Konzeptes
Anlage 3:	Auszug aus dem Regionalplan
Anlage 4:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Anlage 1

Schmiedgasse
Schmiedgasse
Markt
Schaafbreitstraße
Straße
Ehrenberg
N

Anlage 2

ARCHITEKTEN
GRAF+GRAF

Bauvorhaben	Neubau Service-Wohnen und Handel Markt 1 | 53783 Eitorf
Bauherr	Primus Concept Pflegeimmobilien Eitorf GmbH & Co. KG Jetzendorfer Straße 9a | 85229 Markt Indersdorf
Entwurfsverfasser	Architekten Graf + Graf Wilhelm-Mangels-Straße 21| 56410 Montabaur

Projektbeschreibung

Das bestehende und stark sanierungsbedürftige Rathaus im Zentrum von Eitorf soll abgebrochen werden. Ebenso ist geplant, das auf der Straßenecke Markt befindliche Wohn- und Geschäftshaus sowie das an der Schmidtgasse gelegene Parkhaus abzubrechen.

Das Neubau-Konzept sieht ein Erdgeschoss mit Straßen- und Platz zugewandten Verkaufsflächen eines Lebensmittelvollsortimenters mit Bäckerei sowie weitere Fachmärkte und Büro- und Dienstleistungsflächen vor. Auf diesem Sockelgeschoss sitzen drei Obergeschosse auf, welche künftig barrierefreie Service-Wohnungen aufnehmen.
Insgesamt sind ca. 6o Wohneinheiten von je rund 50 m² vorgesehen, ein Teil davon wird sich in zwei weiteren Gebäuden auf dem Erdgeschoss in die Tiefe des Grundstücks erstrecken.
Sämtliche Wohnungen sollen über Balkone und Loggien verfügen.

Hinter diesen Gebäudeteilen schließt sich an etwa gleicher Stelle wie bisher ein neues Parkhaus an.
Auf vier Ebenen sollen hier ca. 310 Stellplätze entstehen, davon ca. 16o öffentlich nutzbare.

Als Übergang zur bestehenden Wohnbebauung auf dem Erlenberg sind drei Stadtvillen mit je sechs bis sieben Wohnungen geplant.

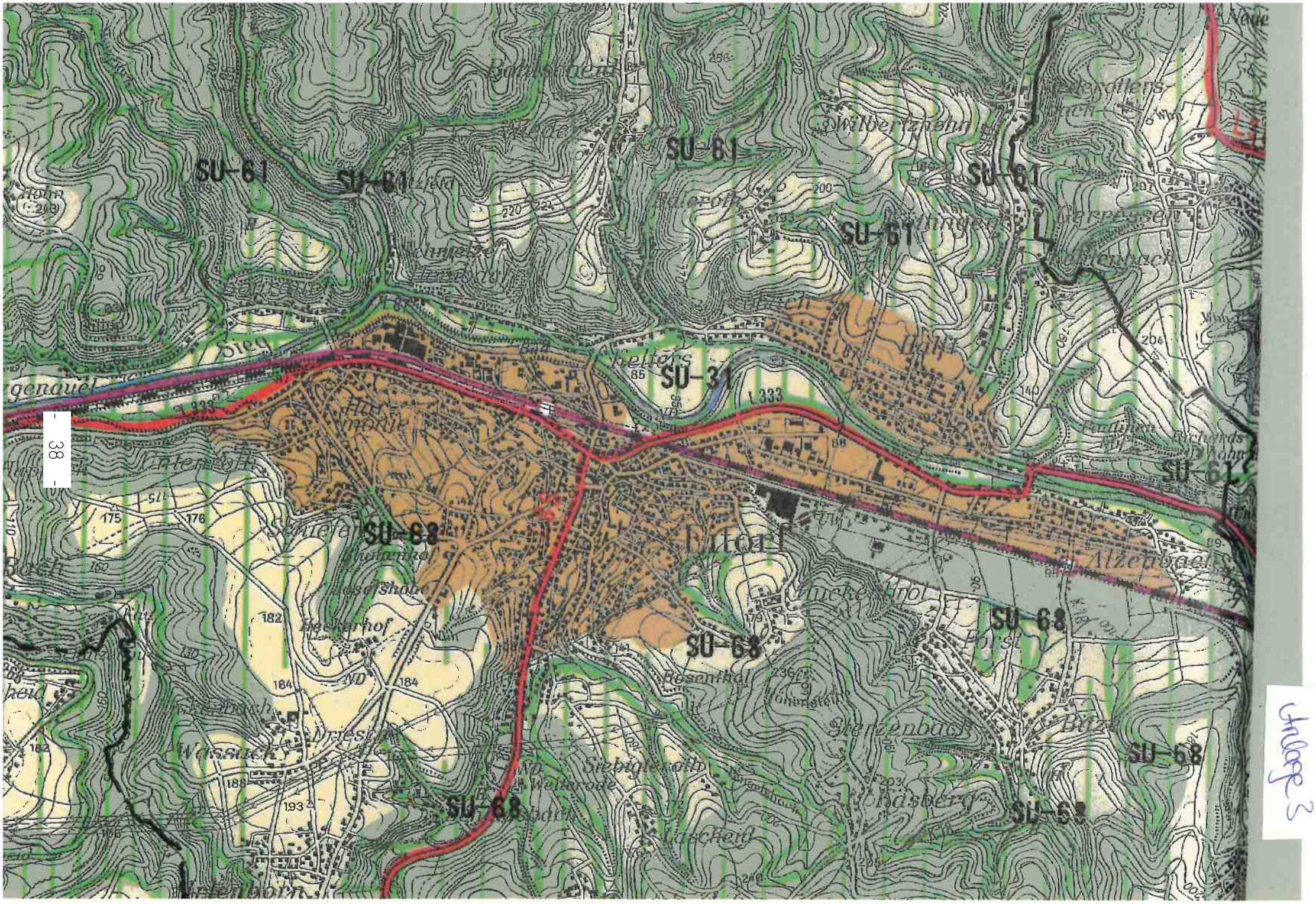
Die Stadtvillen, das Parkhaus sowie zwei der drei Gebäudeteile des Service-Wohnens sollen begrünte Flachdächer erhalten, der platzseitige und im Grundriss Richtung Kirche zeigende Gebäudeteil soll mit einem Satteldach gedeckt werden und so die Raumkante des Platzes künftig deutlicher schließen.

Zur Marktseite hin soll ein Arkadengang Urbanität ausstrahlen und Kunden und Besucher wettergeschützt empfangen. Dem Bäcker wird eine kleine Außengastronomie auf einer gegenüber der Straße leicht erhöhten Ebene geboten, welcher zum Verweilen einlädt mit Blick auf das Treiben von Marktplatz und Straße

Die Handels-, Büro- und Dienstleistungsflächen gliedern sich über zwei Ebenen, der im Erdgeschoss befindliche Lebensmitteleinzelhandel erhält eine ca. 2.000 m² messende Verkaufsfläche.

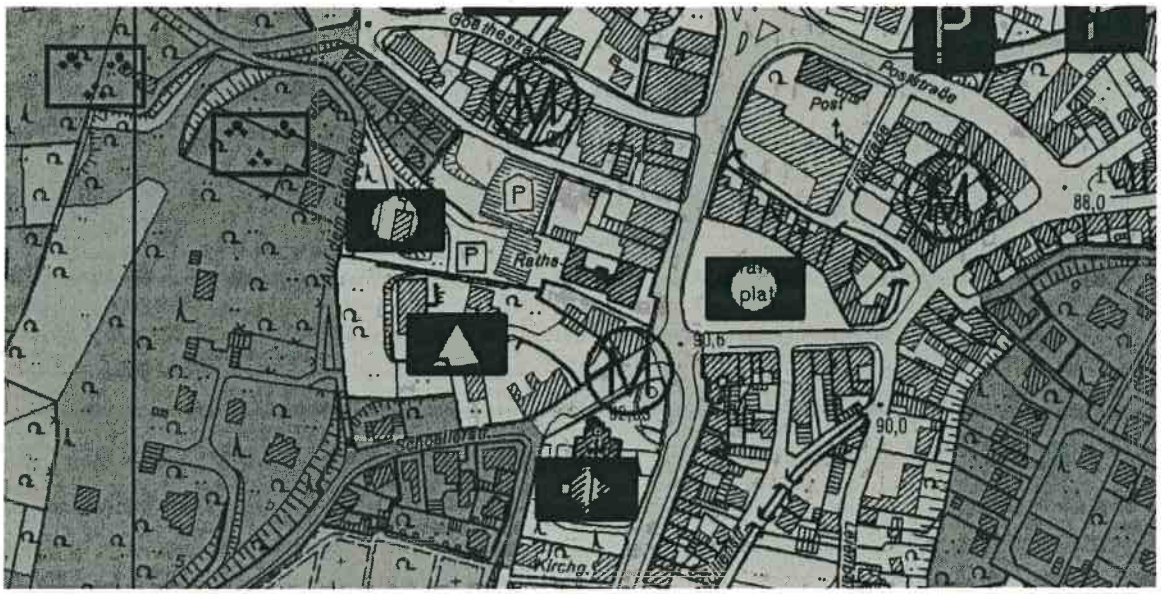
Montabaur, 29.04.2022

PH | af


SU-61
SU-61
SU-61
SU-61
SU-61
SU-61
SU-31
SU-68
SU-68
SU-68
SU-68
SU-68
SU-68
L333
Hecherhof
Weissach
Dreiseen
Weiterode
Alzenbach
Rosenthal
Steinenbach
Hasberg
Bitze
Unterhorn
Unterhöfe
Siey
Neue

Anlage 5

Anlage 4



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

ANLAGE

zu TO.-Pkt. 6

Gemeinde Eitorf
DER BÜRGERMEISTER

interne Nummer XV/0485/V

Eitorf, den 26.07.2022

Amt 60.2 - Stadt- und Verkehrsplanung, Umweltschutz

Sachbearbeiter/-in: Marius Röhnisch

Bürgermeister

i.V.
Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz 16.08.2022

Tagesordnungspunkt:

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 (Am Fuhrweg/Canisiusstraße), gleichzeitig 62. Änderung des Flächennutzungsplans
Hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Beschlussvorschlag:

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

1. Für den im beiliegenden Planentwurf dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan Nr. 37 „Am Fuhrweg/Canisiusstraße" aufgestellt.
2. Dem vorgestellten städtebaulichen Konzept wird zugestimmt.
3. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 wird im Regelverfahren (zweistufig) durchgeführt.
4. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf wird geändert, um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu entsprechen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplans im sog. „Parallelverfahren" (§ 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig gemäß § 4 (1) BauGB sowie die Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB an der Planung zu beteiligen.

6. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer 2-wöchigen Planauslage mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung durchgeführt.
7. Der Aufstellungs-/Änderungsbeschluss wird ortsüblich bekannt gemacht.

Begründung:

1. Bebauungsplan

1.1 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans

Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz hat in seiner Sitzung am 02.02.2021 beschlossen, die Fläche L 333 - Am Fuhrweg – Canisiusstraße einer Baulandentwicklung zuzuführen. Für das Gebiet wurde eine Wohnbebauung, analog zur angrenzenden Bebauung in Alzenbach vorgeschlagen. Außerdem wurde das Gebiet als ein Standort für eine Kindertagesstätte diskutiert.

1.2 Anpassung des städtebaulichen Konzeptes

Im südlichen Bereich des Geltungsbereiches verlaufen 2 Höchstspannungsfreileitungen (Siegburg – Betzdorf und Siegburg – Dauersberg) des Betreibers Amprion. Eine Anfrage bei dem Betreiber hat ergeben, dass das Gebiet aufgrund der Leitungen für die Ausweisung von Wohnbebauung nicht geeignet ist. Der Landesentwicklungsplan NRW sieht vor, dass neuausgewiesene Baugebiete, die dem Wohnen dienen, einen Abstand von mindestens 400 Metern zu rechtlich gesicherten Trassen von Höchstspannungsleitungen einhalten sollen. Dieser Abstand kann im gesamten Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes nicht eingehalten werden (Abstand zwischen der nördlichen Trasse und der L 333 beträgt ungefähr 160 Meter).

Auch Anlagen von vergleichbarer Sensibilität (z.B. Kindertagesstätten) sollen laut Landesentwicklungsplan den Abstand von 400 Metern zu den Höchstspannungsleitungen einhalten.

Als Gründe nennt der Landesentwicklungsplan NRW zum einen elektromagnetische~~n~~ Auswirkungen, die erst bei einem Abstand von mehr als 200 Metern auf dem Niveau der anzunehmenden Grundbelastung liegen, zum anderen Konfliktpotentiale mit den Anwohnern, die landesweit in der Vergangenheit bereits aufgetreten sind. Da im Rahmen der Energiewende mit vermehrten Bautätigkeiten im Bereich der Leitungsinfrastruktur zu rechnen ist, könnten sich die Konflikte im Randbereich der Trassen künftig weiter verschärfen.

Die Festsetzung von Gewerbeflächen ist in dem Bereich, unter Einhaltung der Schutzstreifen der Leitungen, hingegen möglich. Um die östlich angrenzende Wohnbebauung nicht zu beeinträchtigen soll das Gebiet auf nicht störendes Gewerbe beschränkt sein. Die Ausweisung als ASB im Regionalplan lässt die Ausweisung von nicht emittierendem Gewerbe zu.

Um sicherzustellen, dass die östlich angrenzende Wohnbebauung (Alzenbach) ausreichend vor Lärm geschützt ist wird eine Lärmkontingentierung durchgeführt. Dazu ermittelt ein Ingenieurbüro für Schalltechnik die vorhandene Lärm-Ausgangsbelastung in dem Areal. Die Lärmquellen sind die L 333 im Norden, die Bahntrasse im Süden und die Gewerbeeinheiten im Westen des Plangebietes. Basierend auf dem ermittelten Ausgangswert werden Lärmkontingente festgesetzt, die die potentiellen Betriebe innerhalb des Geltungsbereiches nicht überschreiten dürfen. Betriebe die sich in dem Bereich

niederlassen wollen müssen mittels eines Schallgutachtens nachweisen, dass sie die verbliebenen Lärmkontigente nicht überschreiten.

Ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB ist nicht mehr möglich, da dieses Verfahren nur für Wohnnutzung möglich ist.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 liegt in der Gemarkung Eitorf, Flur 3 und umfasst die Flurstücke 210, 212, 213, 216, 560, 996, 998, 1000 und 1002. Die Gesamtfläche beträgt in etwa 2,7 ha. Der Geltungsbereich ist in **Anlage 1** dargestellt.

1.4 Ziel und Zweck der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 „Am Fuhrweg/Canisiusstraße" soll

- der bestehende Bedarf an Gewerbeflächen im Gemeindegebiet anteilig gedeckt werden. Flächen im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs befinden sich im Besitz der Gemeinde bzw. der Entwicklungs GmbH Eitorf und können zeitnah interessierten Betrieben angeboten werden. Die Gewerbeflächen schließen dabei unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet an. Bei der Erschließung kann weitestgehend auf bestehende Infrastruktur zurückgegriffen werden. Flächen im südlichen Geltungsbereich befinden sich ebenfalls im Gemeindebesitz und können für mögliche Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden.
- eine Barriere zwischen dem bestehenden (emittierenden) Gewerbe, westlich des Geltungsbereiches, und der bestehenden Wohnbebauung, östlich des Geltungsbereiches geschaffen werden. Die Ausweisung von nicht-störendem Gewerbe stellt dabei die Lösung dar, die am wenigsten Konflikte mit sich bringt. Durch die Lärmkontigentierung soll der Schutz der Anwohner sichergestellt werden.
- Die bestehende Gehölzstruktur im Zentrum des Geltungsbereiches soll erhalten bleiben, zum einen, um den Eingriff in die Umwelt gering zu halten, zum anderen, um eine Barriere zwischen der vorhandenen Wohnbebauung im Osten und der neu entstehenden Gewerbenutzung zu erhalten.

Das Konzept wird durch den städtebaulichen Entwurf (**Anlage 2**) dargestellt.

2. Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und befindet sich z.Z. im Außenbereich (**Anlage 3**). Der Bebauungsplan ist damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert.

3. Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg, stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich" dar (**Anlage 4**).

4. Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans auf der Grundlage des § 2 BauGB erfolgt im zweistufigen Verfahren:

Stufe 1 (frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB):

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit bereits zu einem frühen Zeitpunkt über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Im Rahmen

der frühzeitigen Beteiligung hat die interessierte Öffentlichkeit Gelegenheit, die Planung sowie die zu diesem Zeitpunkt bereits zur Verfügung stehenden Gutachten einzusehen und sich dazu zu äußern.

Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung werden die Behörden und die Träger öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Stufe 2 (Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB):

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der TÖB bei der Gemeinde eingehenden Stellungnahmen werden gesammelt und ausgewertet. Nach Abwägung aller Stellungnahmen erfolgt ggf. eine Überarbeitung des Planentwurfs unter weitestgehender Berücksichtigung der Anregungen. Auf der Grundlage des aus diesem Planungskonzept entwickelten formellen Planentwurfs erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der TÖB gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB.

5. Durchführung der Umweltprüfung

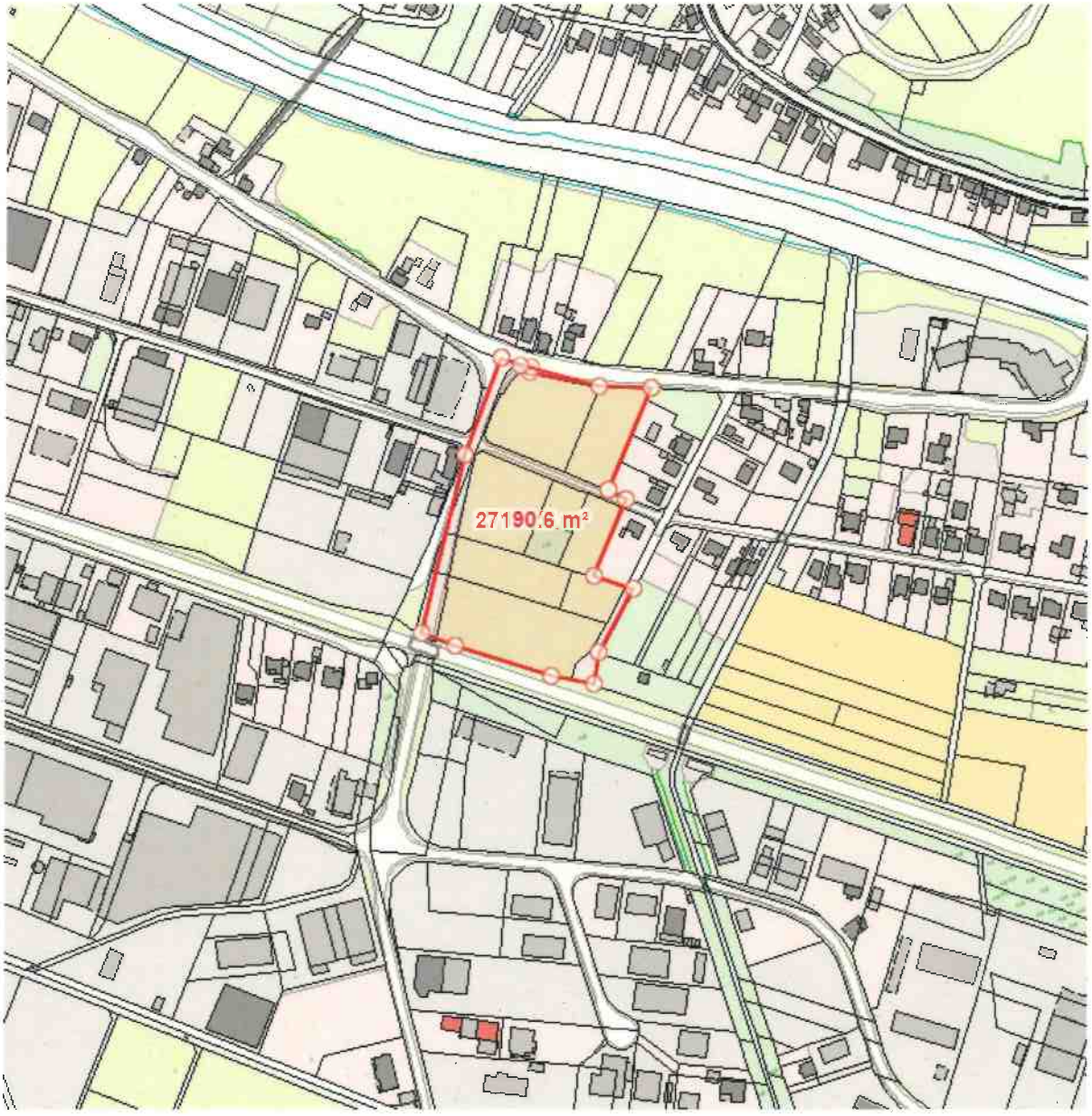
Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird im Laufe des weiteren Verfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse werden gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) beschrieben und erläutert und werden im künftigen Änderungsbebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise berücksichtigt.

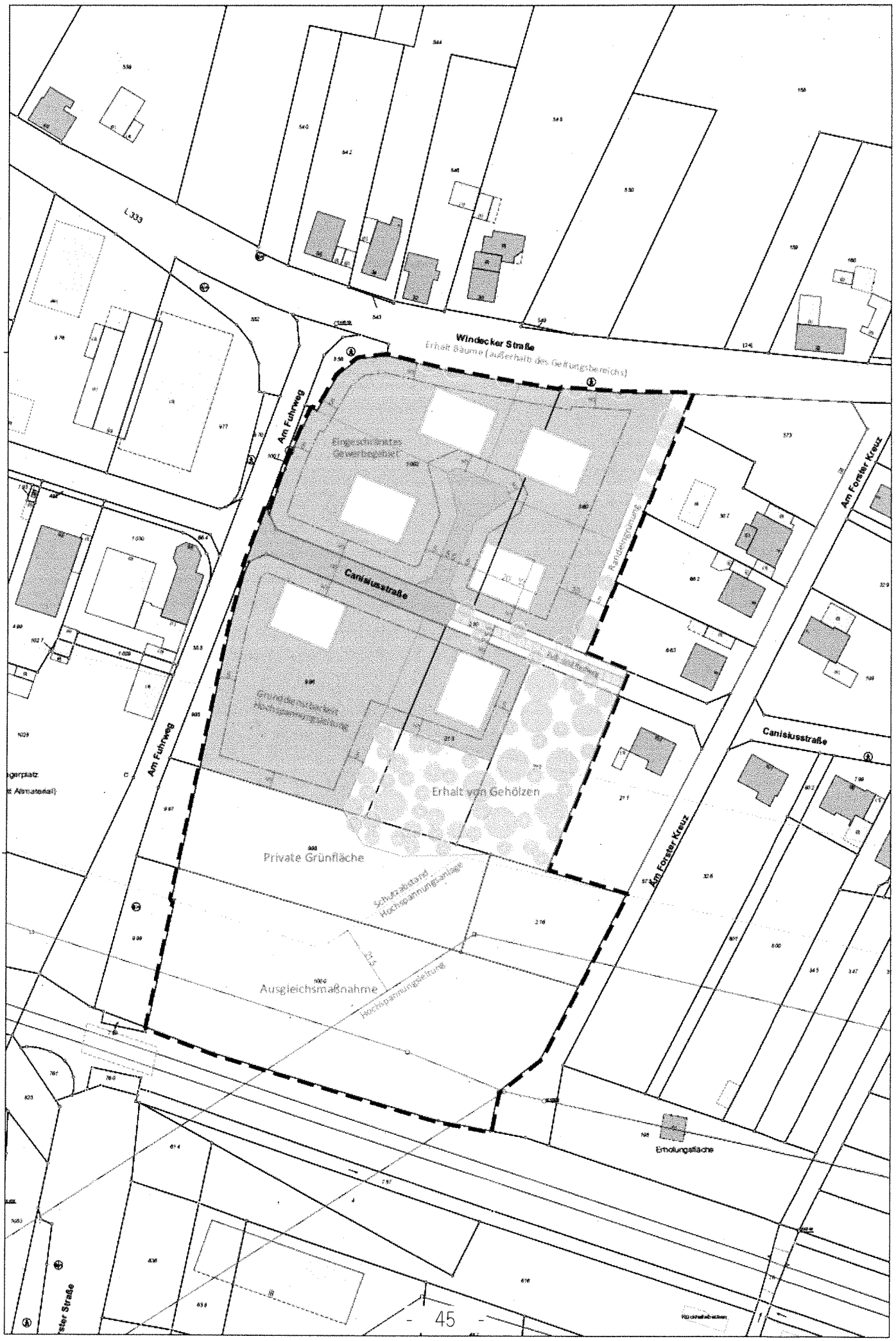
Für die Belange des Artenschutzes wird eine Artenschutzprüfung (ASP) durchgeführt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht im Bereich von Schutzgebieten. Die Ergebnisse finden ihren Niederschlag in Form entsprechender Festsetzungen bzw. Hinweise im künftigen Bebauungsplan.

Anlage(n)

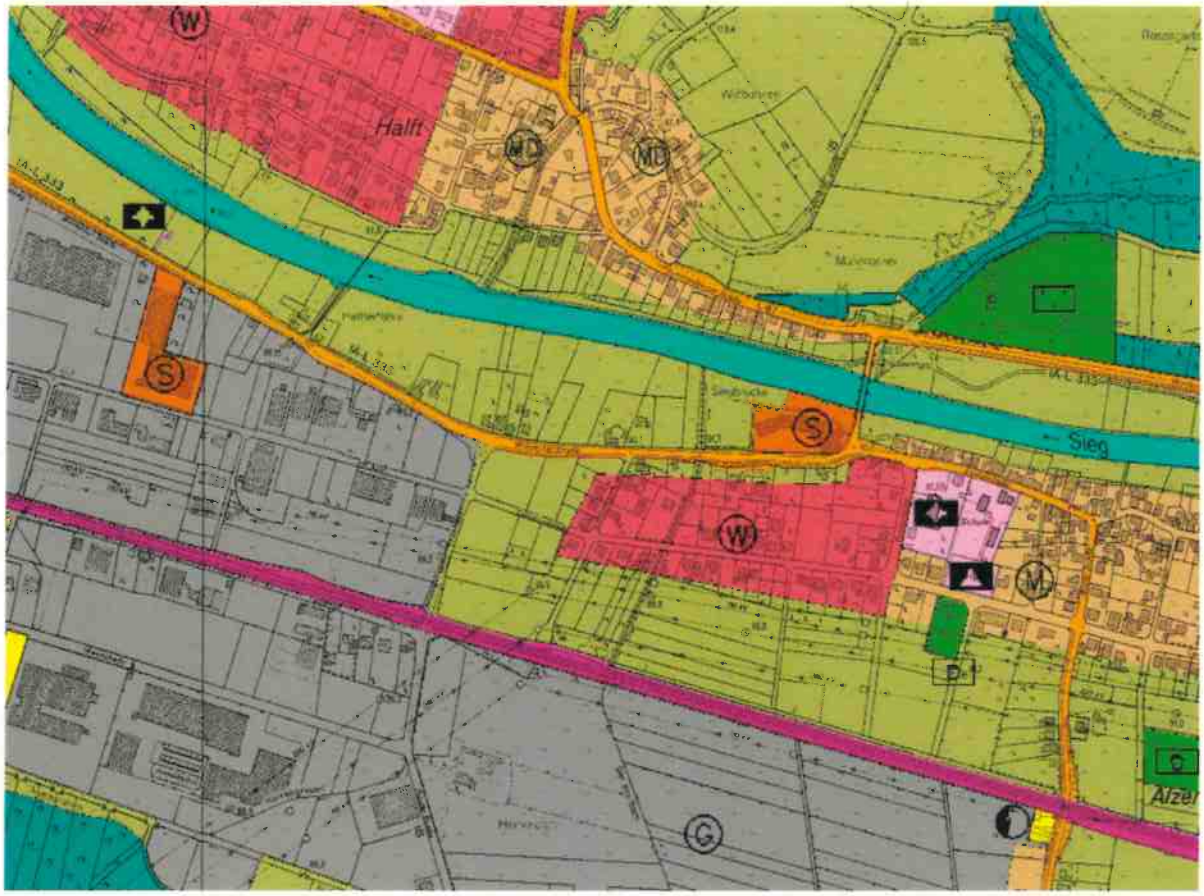
Anlage 1:	Geltungsbereich
Anlage 2:	Städtebaulicher Entwurf
Anlage 3:	Flächennutzungsplan
Anlage 4:	Auszug aus dem Regionalplan

Geltungsbereich B-Plan Am Fuhrweg/Canisiusstraße

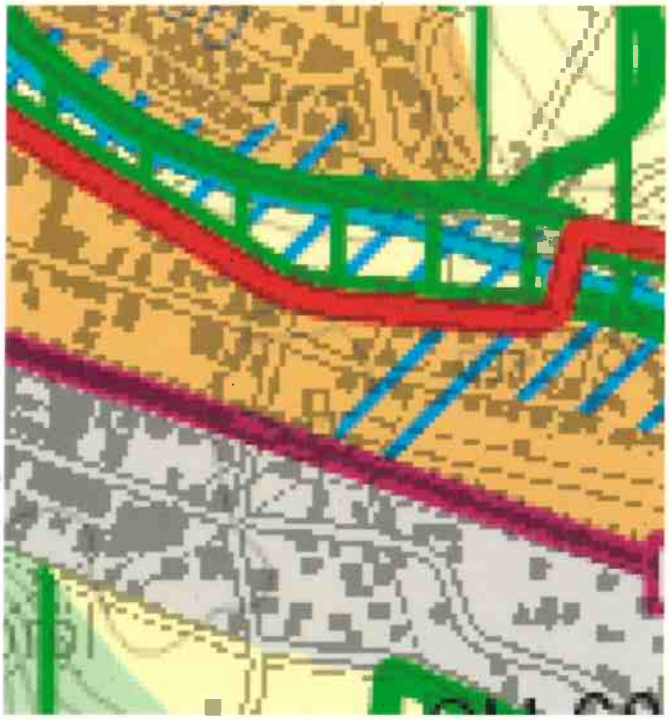



L 333
Windecker Straße
Erhalt Bäume (außerhalb des Geltungsbereichs)
Am Fuhrweg
Eingeschränktes Gewerbegebiet
Canisiusstraße
Rundwanderweg
Am Forster Kreuz
Grundbeschränkt. Hochspannungsleitung
Erhalt von Gehölzen
Private Grünfläche
Schutzabstand Hochspannungsanlage
Ausgleichsmaßnahme
Hochspannungsleitung
Canisiusstraße
Erholungsfläche

Auszug Flächennutzungsplan



Auszug Regionalplan



ANLAGE

zu TO.-Pkt. 8

Gemeinde Eitorf
DER BÜRGERMEISTER

interne Nummer XV/0489/V

Eitorf, den 28.07.2022

Amt 60.2 - Stadt- und Verkehrsplanung, Umweltschutz

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

Bürgermeister

i.V.
Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz 16.08.2022

Tagesordnungspunkt:

Ermittlung von Konzentrationsflächen für Windenergieanlagen im Gebiet der Gemeinde Eitorf im Zusammenhang mit dem Antrag der CDU-Fraktion aus der Haushaltsrede 2022

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz beschließt, das vorhandene Gutachten überarbeiten zu lassen und die möglichen Vorrangzonen/Konzentrationszonen für WEA erneut unter der aktuellen Gesetzeslage ermitteln zu lassen. Da das Büro Ökoplan vor 10 Jahren das Gemeindegebiet bereits dahingehend untersucht hat, soll der Auftrag an dasselbe Büro vergeben werden. Die entsprechenden Haushaltsmittel zur Vergabe des Gutachtens sind im Haushalt 2023 einzustellen.

Begründung:

Allgemeine Rechtslage:

Gemäß § 35 Absatz 1 Nummer 5 Baugesetzbuch sind Windenergieanlagen (WEA) im Außenbereich privilegiert zulässig. Mit der Einführung der Privilegierung für Windenergieanlagen ist gleichzeitig der sogenannte Planungsvorbehalt ins Baugesetzbuch aufgenommen worden. Hierunter wird die Möglichkeit verstanden, unter anderem die Windenergienutzung im Außenbereich zu steuern. Nach § 5 Baugesetzbuch können die Gemeinden im Flächennutzungsplan „Konzentrationszonen für Windenergieanlagen" darstellen. Eine solche Darstellung hat das Gewicht eines öffentlichen Belanges, der einer

Windenergieanlage an anderer Stelle in der Regel entgegensteht.

Im Rahmen der Festlegung von Vorranggebieten für die Windenergienutzung und der Darstellung von Konzentrationszonen für die Windenergie ist es erforderlich ein Plankonzept zu erstellen.

Nach der Rechtsprechung des BVerwG vollzieht sich die Planung von Konzentrationszonen abschnittsweise. In einem ersten Arbeitsschritt sind diejenigen Bereiche als "Tabuzonen" zu ermitteln, die für die Nutzung der Windenergie nicht zur Verfügung stehen. Die Tabuzonen lassen sich in harte und weiche Tabuzonen untergliedern.
Die Potenzialflächen, die nach Abzug der harten und weichen Tabuzonen übrig bleiben sind in einem weiteren Arbeitsschritt mit den öffentlichen Belangen, die gegen die Ausweisung eines Landschaftsraums als Konzentrationszone sprechen, abzuwägen.

Einführung des Windenergieflächenbedarfsgesetzes (WindBG) vom 08.07.2022

Nach § 3 Abs. 1 WindBG müssen bis spätestens 31.12.2032 zwei Prozent der Landesflächen für Windenergie an Land zur Verfügung stehen – dies bedeutet mehr als eine Verdoppelung der derzeit ausgewiesenen Fläche, die aktuell 0,8 % der Bundesfläche beträgt. Das neue Gesetz gibt den Ländern in zwei Etappen verbindliche Flächenziele vor, sogenannte Flächenbeitragswerte. NRW muss nach diesen Vorgaben bis zum 31.12.2027 einen Flächenbeitragswert von 1,1% seiner Landesfläche erfüllen und bis zum 31.12.2032 1,8%. (**Anlage 1**).

Durch die Änderung des BauGB wurden die verbindlichen Flächenziele nach dem WindBG in das Bauplanungsrecht integriert. Die Privilegierung wird nunmehr bereits von Gesetzes wegen unter den Vorbehalt ihrer räumlichen Zuweisung entsprechend den Mengenvorgaben gestellt, wenn die Ausweisung der im WindBG vorgegebenen Fläche innerhalb bestimmter Zeiträume abgeschlossen ist. Sobald das Erreichen eines einschlägigen Flächenziels gemäß § 5 Abs. 1 oder Abs. 2 WindBG festgestellt wird, entfällt kraft Gesetzes die Privilegierung außerhalb der ausgewiesenen Flächen, § 249 Abs. 2 BauGB. Die privilegierte Zulässigkeit von Windenergieanlagen kann also nur noch im Falle der Zielerreichung auf bestimmte Bereiche beschränkt werden.

Mit Eintritt der Stichtage werden drüber hinaus Rechtsfolgen an das Verfehlen der jeweiligen Flächenbeitragswerte geknüpft. Werden die Ziele verfehlt, sind Windenergieanlagen im gesamten Planungsraum als privilegierte Vorhaben im Außenbereich genehmigungsfähig. Ggf. bestehende landesgesetzliche Mindestabstandsregelungen werden im Falle der Zielverfehlung unanwendbar und auch Festlegungen in Raumordnungsplänen oder Darstellungen in Flächennutzungsplänen können WEA nicht mehr entgegengehalten werden, § 249 Abs. 7 BauGB. Die Rechtsfolgenregelung soll einen Anreiz für die Planungsträger schaffen, hinreichend Flächen auszuweisen.

Rückblick:

Zur Überprüfung ob, und in welchem Umfang im Gemeindegebiet Flächen vorhanden sind, die zur Errichtung von WEA geeignet sind, beauftragte die Gemeinde Eitorf auf Beschluss des damaligen Ausschusses im Jahr 2012 das Planungsbüro Ökoplan, Essen, mit der Erstellung eines gesamträumlichen Planungskonzeptes.
Die Ergebnisse des Gutachtens wurden in der Sitzung des APUE am 30.10.2012 vorgestellt (**Anlage 2**) woraufhin der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien beschloss, auf die Darstellung einer Konzentrationszone für Windenergieanlagen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf gänzlich zu verzichten.

Das gesamte Gutachten ist im RIS als **Anlage 3** hinterlegt.

Aufgrund der aktuellen Rechtslage sollte erneut über die Ermittlung und Ausweisung von Konzentrationszonen entschieden werden.

Anlage(n)

Anlage 1: Windenergieflächenbedarfsgesetzes (ausschließlich im RIS)
Anlage 2: Verwaltungsvorlage zu den Ergebnissen des Gutachtens (APUE 30.10.2012)
Anlage 3: Gutachten (ausschließlich im RIS)

Anlage 2

ANLAGE _____

zu TO.-Pkt. _____

interne Nummer **XIII/0832/V**

Gemeinde Eitorf
DER BÜRGERMEISTER

Eitorf, den 18.10.2012

Amt 60.1 - Bauverwaltung, Planung, Umwelt, Liegenschaften

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

_____ i.V. _____

Bürgermeister Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien	30.10.2012

Tagesordnungspunkt:

Ermittlung von Konzentrationsflächen für Windenergieanlagen im Gebiet der Gemeinde Eitorf
Hier: Vorstellung der ersten Ergebnisse des Gutachtens durch das Büro Ökoplan GmbH, Essen und Beschluss über die weitere Vorgehensweise

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien beschließt auf die Darstellung einer Konzentrationszone für Windenergieanlagen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf gänzlich zu verzichten.

Begründung:

Anlass und Zielsetzung:

Gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) gehören Vorhaben, die der Erforschung, Entwicklung und Nutzung der Wind- und Wasserenergie dienen, zu den privilegierten Vorhaben im Außenbereich. Gleichzeitig kann jedoch die Planungshoheit der Städte und Gemeinden sichergestellt werden, indem diese gemäß § 5 i.V.m. § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB im Flächennutzungsplan Konzentrationszonen für Windenergieanlagen (WEA) darstellen können, um die Errichtung von WEA zu steuern.
Die übrigen Flächen können von WEA freigehalten werden, wenn die Gemeinde eine Untersuchung des gesamten Gemeindegebietes vorgenommen und ein schlüssiges Plankonzept für die Ausweisung von Konzentrationszonen erarbeitet hat.

Zur Überprüfung ob, und in welchem Umfang im Gemeindegebiet Flächen vorhanden sind, die zur Errichtung von WEA geeignet sind, beauftragte die Gemeinde Eitorf auf Beschluss des APUE das Planungsbüro Ökoplan mit der Erstellung eines gesamträumlichen Planungskonzeptes. Das unter Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes, des aktuellen Windenergieerlasses, des Leitfadens „Windenergie im Wald" sowie gesetzlicher Vorgaben erarbeitete Gutachten stellt die Abwägungsgrundlage für die Flächenauswahl, bzw. die Entscheidung darüber, ob Konzentrationsflächen im FNP dargestellt werden sollten, dar.

Das Ergebnis des Gutachtens wird in der Sitzung von Frau Bredemann, Ökoplan, vorgestellt. Die Vorgehensweise wird hier nochmals kurz zusammengefasst:
Zunächst wurden unter Betrachtung des gesamten Gemeindegebietes alle Flächen ermittelt, die aufgrund der Abstandsflächen zu den Tabubereichen (allgemeinen Siedlungsbereichen, FFH- und Vogelschutzgebiete, gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile und geschützte Biotope) sowie der Berücksichtigung weiterer Pufferzonen zu Gewässern, Freileitungen, Straßen etc., prinzipiell für eine Ausweisung in Frage kommen könnten. Die so vorermittelten Potentialflächen, d.h. die Flächen, die außerhalb der Ausschlussbereiche („harte" und „weiche" Tabuzonen sowie Schutzabstände zu besiedelten Bereichen) liegen, stehen zur Darstellung von Konzentrationszonen im FNP grundsätzlich zur Verfügung. Hinsichtlich ihrer Empfindlichkeit bzw. Schutzwürdigkeit weisen diese jedoch eine unterschiedliche Eignung für die Windenergienutzung auf, so dass es notwendig ist, diese Potenzialflächen einer weitergehenden, standortbezogenen Betrachtung und Bewertung zu unterziehen.
Da es sich bei den nach Abzug der Ausschlussbereiche verbleibenden Flächen überwiegend um Waldflächen handelt, werden diese bzgl. der Schutzwürdigkeit näher betrachtet und eingeschätzt. Die danach verbleibenden Potenzialflächen, die eine für die Errichtung mindestens einer WEA geeignete Größe aufweisen, werden –ggf. im Verbund mit nahe gelegenen Potenzialflächen – in Form eines „Gebietsbriefes" verbal-argumentativ bzgl. verschiedener Einzelkriterien weitergehend betrachtet und hinsichtlich ihrer Eignung bewertet.

Nach Aussage des Gutachtens handelt es sich um 9 Bereiche (Übersicht Karte Nr. 4 – Verbleibende Potenzialflächen, **Anlage)**, deren Flächen sich mehr oder minder für eine Windenergienutzung eignen. Die Detailvorstellung erfolgt in der Sitzung. Hier nur eine kurze Zusammenstellung:

1. Wald- und Ackerflächen zwischen Rankenhohn, Bornscheid (Ruppichteroth) und Lüttershausen (Windeck) an der nordöstlichen Gemeindegebietsgrenze zu Windeck (6 Einzelflächen mit einer Gesamtgröße von 15,6 ha)

Gesamteinschätzung der Fläche: Hinsichtlich Erholungsnutzung hohes Konfliktpotenzial; aufgrund starker Hangneigungen Teilbereiche nicht nutzbar; zentrale Teilflächen bedingt geeignet, sonst nicht geeignet.

2. Wald- und Ackerflächen zwischen Rankenhohn, Nannenhohn, Höhnscheid und Bornscheid an der nördlichen Gemeindegebietsgrenze zu Ruppichteroth (9Einzelflächen mit einer Gesamtgröße von 35,6 ha)

Gesamteinschätzung der Fläche: Waldbereiche aufgrund des hohen Konfliktpotenzials bzgl. Artenschutz und Erholungsfunktion sowie verbreitet steiler Hangneigungen nicht geeignet, lediglich zentrale Ackerbereiche bedingt geeignet, wenn keine artenschutzrechtliche Betroffenheit besteht.

3. Überwiegend Waldflächen zwischen den Bächen Marksbach und Elshardsbach an der nordwestlichen Gemeindegebietsgrenze zu Ruppichteroth (10 Einzelflächen mit einer Gesamtgröße von 25,1 ha)

Gesamteinschätzung der Fläche: Bereiche mit insgesamt hohem Konfliktpotenzial hinsichtlich aller Kriterien (Landschaftsbild, Erholungsfunktion, Artenschutz), meist relativ kleine, schwierig zu erschließende Flächen mit z.T. starken Hangneigungen, zudem relativ geringes Windpotenzial – insgesamt nicht geeignet.

4. Waldflächen südöstlich von Plackenhohn, zwischen Mengbach und Dörferbach (13 Einzelflächen mit einer Gesamtgröße von 34,1 ha)

Gesamteinschätzung der Fläche: Aufgrund starker Hangneigungen bis auf mittlere Bereiche kaum nutzbar, zudem hohes Konfliktpotenzial bzgl. Erholungsfunktion sowie Artenschutz; mittlere Bereiche – wenn Erschließung möglich – bedingt geeignet, übrige Flächen nicht geeignet.

5. Waldflächen südlich von Plackenhohn, zwischen Dörferbach und Überbuschbach (Komplex umfasst 8 Einzelflächen mit einer Gesamtgröße von 28,4 ha)

Gesamteinschätzung der Fläche: Aufgrund starker Hangneigungen bis auf wenige, kleinflächige Bereiche kaum nutzbar; schwierig zu erschließen, zudem hohes Konfliktpotenzial bzgl. Erholungsfunktion; insgesamt nicht geeignet.

6. Waldflächen nordwestlich von Bourauel, südwestlich vom Mengbach (3 Flächen, Größe 10,1 ha/1,2 ha/2 ha)

Gesamteinschätzung der Fläche: Aufgrund starker Hangneigungen bis auf kleinflächige Bereiche kaum nutzbar, zudem hinsichtlich aller Kriterien hohes Konfliktpotenzial; relativ geringes Windpotenzial; insgesamt nicht geeignet.

7. Überwiegend Waldflächen umgeben von größeren Laubwaldbeständen westlich von Oberottersbach (1 Fläche, Größe: 2,9 ha)

Gesamteinschätzung der Fläche: Hinsichtlich der Erholungsfunktion hohes Konfliktpotenzial, zudem nördlicher Bereich aufgrund starker Hangneigungen kaum nutzbar; südlicher Bereich bedingt geeignet, doch aufgrund der geringen Flächengröße nur für eine Anlage ausreichend; als Konzentrationszone somit nicht geeignet.

8. Wald- und landwirtschaftliche Flächen zwischen Mierscheid und Büsch im südlichen Gemeindegebiet (2 Flächen, Größe: 3,5 ha / 13,9 ha)

Gesamteinschätzung der Fläche: In Randbereichen hohes Konfliktpotenzial bzgl. des Artenschutzes, Teilbereiche aufgrund starker Hangneigungen kaum nutzbar, hohes Konfliktpotenzial bzgl. Erholungsnutzung vor allem in den Waldbeständen; südlicher Bereich der nördlichen Teilfläche und zentraler Bereich der südlichen Teilfläche bedingt geeignet, sonst nicht geeignet.

9. Landwirtschaftliche Fläche östlich des Krabaches an der südlichen Gemeindegebietsgrenze zur Ortsgemeinde Kircheib (Größe 9,6 ha)

Gesamteinschätzung der Fläche: Südlicher Bereich aufgrund starker Hangneigungen und des hohen Konfliktpotenzials bzgl. des Artenschutzes nicht geeignet, nördlicher Bereich bedingt geeignet.

Gutachterliche Empfehlung:

„Wie aus den Gebietsbriefen hervorgeht, existiert innerhalb des Gemeindegebietes von Eitorf keine Fläche, die uneingeschränkt oder weitgehend restriktions- und konfliktfrei für die Errichtung einer Windfarm mit mindestens drei Anlagen geeignet wäre. Bis auf die Potenzialfläche 9 liegen alle Flächen ganz oder zum größten Teil innerhalb von Waldflächen, die zudem oft starke Hangneigungen aufweisen und für die Einrichtung von Kranstellplätzen und weiteren Infrastruktureinrichtungen nicht geeignet sind, da diese mit einem unangemessen großen Eingriff in gewachsene Boden- und Felsstrukturen verbunden wären. Auch die Erschließung mit Zuwegungen in ausreichender Breite sowie Leitungen ließen sich nur durch umfangreiche Rodungen und Bodenbewegungen realisieren.

Alle Bereiche, in denen Potenzialflächen liegen, weisen eine zumindest mittlere Empfindlichkeit bzgl. des Landschaftsbildes auf, die nicht zuletzt aus der fehlenden visuellen Vorbelastung resultiert. Bis auf die Fläche 9 (mit mittlerer Bedeutung) weisen alle Flächen bzw. deren Umgebung eine hohe Bedeutung für die Erholungsnutzung auf.
Hinsichtlich des Artenschutzes kann aktuell bei keiner Potenzialfläche die Betroffenheit planungsrelevanter Arten sowie empfindlicher bzw. schutzwürdiger (Groß-)Vogelarten ausgeschlossen werden; hier wären auf jeden Fall weitergehende Untersuchungen bzw. detaillierte Erfassungen notwendig.

Um eine Vielzahl von Einzelanlagen und damit eine Verspargelung der Landschaft zu vermeiden ist eine Konzentration von Anlagen in Windfarmen (mindestens 3 Anlagen) im Gemeindegebiet anzustreben. Im Bereich der Potenzialflächen 1, 2, 4, 7, 8 und 9 lassen sich Teilbereiche mit jeweiligen Flächengrößen von weniger als 11 ha als bedingt geeignet bewerten Da die Teilflächen entsprechende Abstände untereinander aufweisen, wäre es möglich, innerhalb der Potenzialflächen-Komplexe 1, 2, 4 und evtl. 8 mindestens drei Anlagen und somit eine Windfarm zu errichten. Es ist jedoch fraglich, ob in diesen Bereichen ein Windpark wirtschaftlich betrieben werden könnte, da sowohl das Windpotenzial als nicht optimal angesehen werden muss und zudem eine Erschließung der Teilflächen ausgesprochen aufwändig erscheint; zur Klärung wären weitere Untersuchungen – z.B. Berechnung bzw. Messung der Windgeschwindigkeiten in Nabenhöhe, Wirtschaftlichkeitsberechnungen unter Berücksichtigung der Erschließungskosten – durchzuführen.

Auf den Potenzialflächen 7 und 9 lassen sich voraussichtlich nur eine (7) bzw. zwei (9) WEA errichten, sodass hier eine Darstellung als Konzentrationszone im Sinne des Windenergie-Erlasses grundsätzlich nicht sinnvoll erscheint.

Als Empfehlung zur Flächennutzungsplan-Darstellung wird vorgeschlagen, **auf die Darstellung einer Konzentrationszone im Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf gänzlich zu verzichten.**
Aufgrund der Ergebnisse des vorliegenden Gutachtens wird ersichtlich, dass im Gemeindegebiet von Eitorf nur sehr wenige Flächen existieren, auf denen die Errichtung von Windenergieanlagen rechtlich bzw. tatsächlich überhaupt möglich ist; ein „Wildwuchs" bzw. eine „Verspargelung" des Gemeindegebietes ist somit grundsätzlich nicht zu befürchten. Im Rahmen von Einzel-Genehmigungsverfahren könnte ggf. die Errichtung einiger Anlagen ermöglicht werden.

Als weitere Möglichkeit könnte eine Darstellung von Konzentrationszonen in den Bereichen der Potenzialflächen(-komplexe) 1, 2 und 4 im nördlichen Gemeindegebiet sowie evtl. 8 nördlich Mühleip in Betracht gezogen werden. Da der Flächennutzungsplan hinsichtlich der Errichtung von WEA abschließendes Planungsrecht schafft, sind hier von einer FNP-Änderung neben den o.g. Untersuchungen zur Wirtschaftlichkeit die Artenschutzprüfung durchzuführen. Aufgrund der Biotopstruktur (überwiegend Wald) ist eine Betroffenheit wahrscheinlich, sodass weitergehende Untersuchungen bzw. detaillierte Erfassungen hinsichtlich des Artenschutzes notwendig sind."

Aus Sicht der Verwaltung ist die gutachterliche Empfehlung durchaus zu vertreten. Von den 9 Flächen-Komplexen scheiden 5 bereits grundsätzlich aus. Übrig blieben höchstens die o.g. Flächen Nrn. 1, 2, 4 und 8.

Zum Flächen-Komplex 1:
Von den 6 Einzelflächen befindet sich nur eine Fläche außerhalb des Waldes. Bei dieser Fläche handelt es sich jedoch um eine genehmigungspflichtige Abstandszone zu Verkehrswegen (querende L 317). Die übrigen Flächen befinden sich im Landschaftsschutzgebiet und sind teilweise sehr hängig. Aufgrund des hohen Waldanteils ist das Vorkommen planungsrelevanter Arten im Gebiet sehr wahrscheinlich. Das Vorkommen zahlreicher Fledermaus- und Vogelarten (z.B. Schwarzspecht) ist bekannt. Aufgrund dieses hohen Konfliktpotenzials scheint die Fläche als nicht geeignet, bzw. als sehr aufwändig zu untersuchen. Aus Erfahrung kann berichtet werden, dass für avifaunistische Untersuchungen schnell ein Betrag von 20.000 € und mehr zustande kommt.

Zum Flächen-Komplex 2:
Von den 9 Einzelflächen befinden sich zwei Flächen außerhalb des Waldes. Lediglich diese zentralen Ackerbereiche sind bedingt geeignet, wenn keine artenschutzrechtliche Betroffenheit besteht.

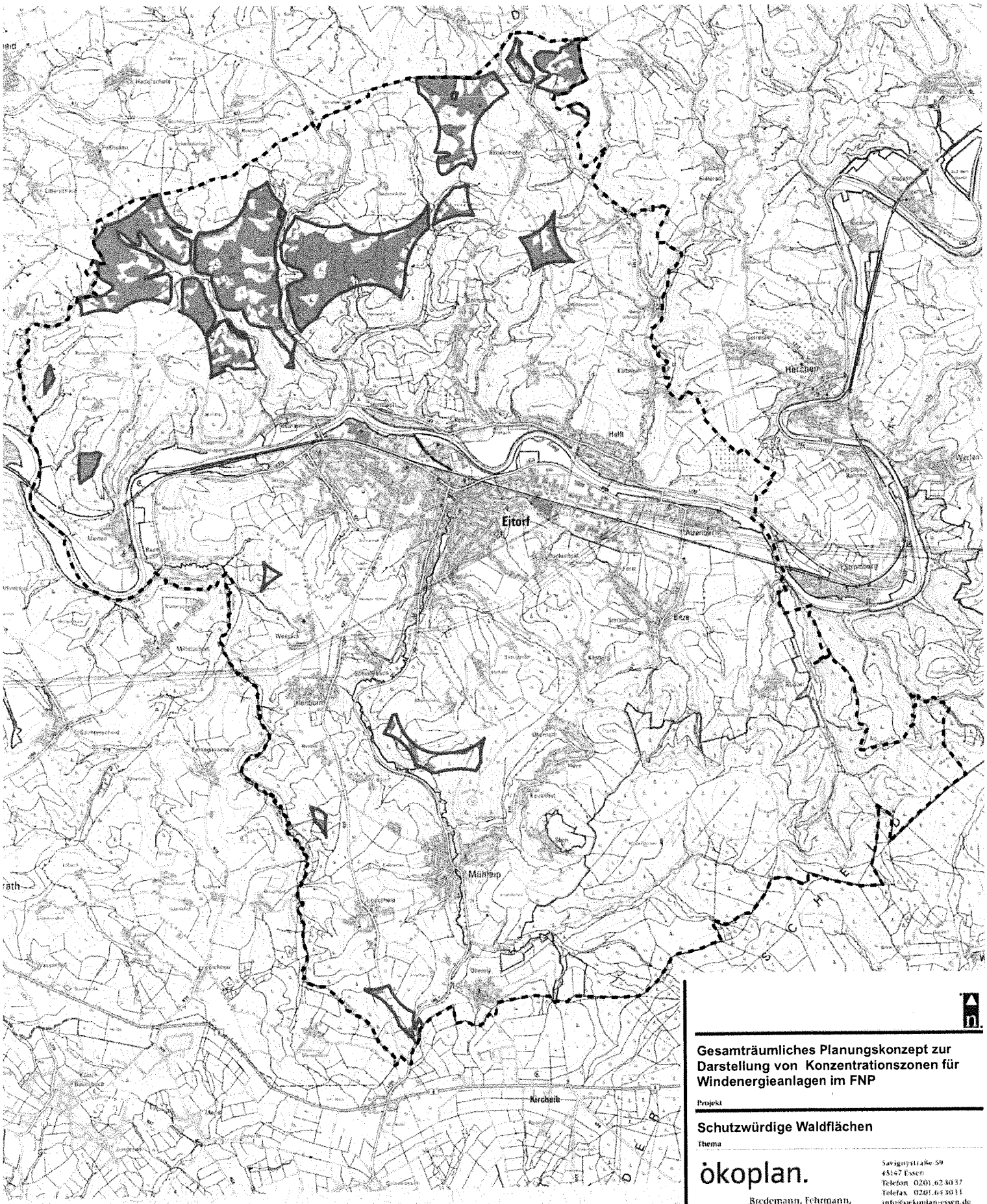
Zum Flächen-Komplex 4:
Von den 13 Einzelflächen sind 7 Flächen bereits Pufferzonen zu Biotopen mit hoher Bedeutung für Vogel- und Fledermausarten. Es handelt sich um Waldflächen, die zudem alle im Landschaftsschutzgebiet liegen. Lediglich die mittleren Bereich (2 Flächen) könnten, wenn die Erschließung aufgrund des hängigen Geländes möglich ist, bedingt geeignet sein.

Zum Flächen-Komplex 8:
Die zwei Flächen befinden sich im Landschaftsschutzgebiet und sind teilweise sehr hängig. Aufgrund des hohen Waldanteils ist das Vorkommen planungsrelevanter Arten im Gebiet sehr wahrscheinlich. Das Vorkommen zahlreicher Fledermaus- und Vogelarten (z.B. Schwarzspecht) ist bekannt. Aufgrund dieses hohen Konfliktpotenzials scheint die Fläche als nicht geeignet, bzw. als sehr aufwändig zu untersuchen.

Aus o.g. Gründen sollte der Empfehlung des Gutachters gefolgt werden.

Anlage(n)

Karten 5-7



Gesamträumliches Planungskonzept zur Darstellung von Konzentrationszonen für Windenergieanlagen im FNP

Projekt

Schutzwürdige Waldflächen

Thema

ökoplan.

Bredemann, Fehrmann, Hemmer und Kordges

Savigny-straße 59
45147 Essen
Telefon 0201.623037
Telefax 0201.643011
info@oekoplan-essen.de
www.oekoplan-essen.de

Gemeinde Eitorf

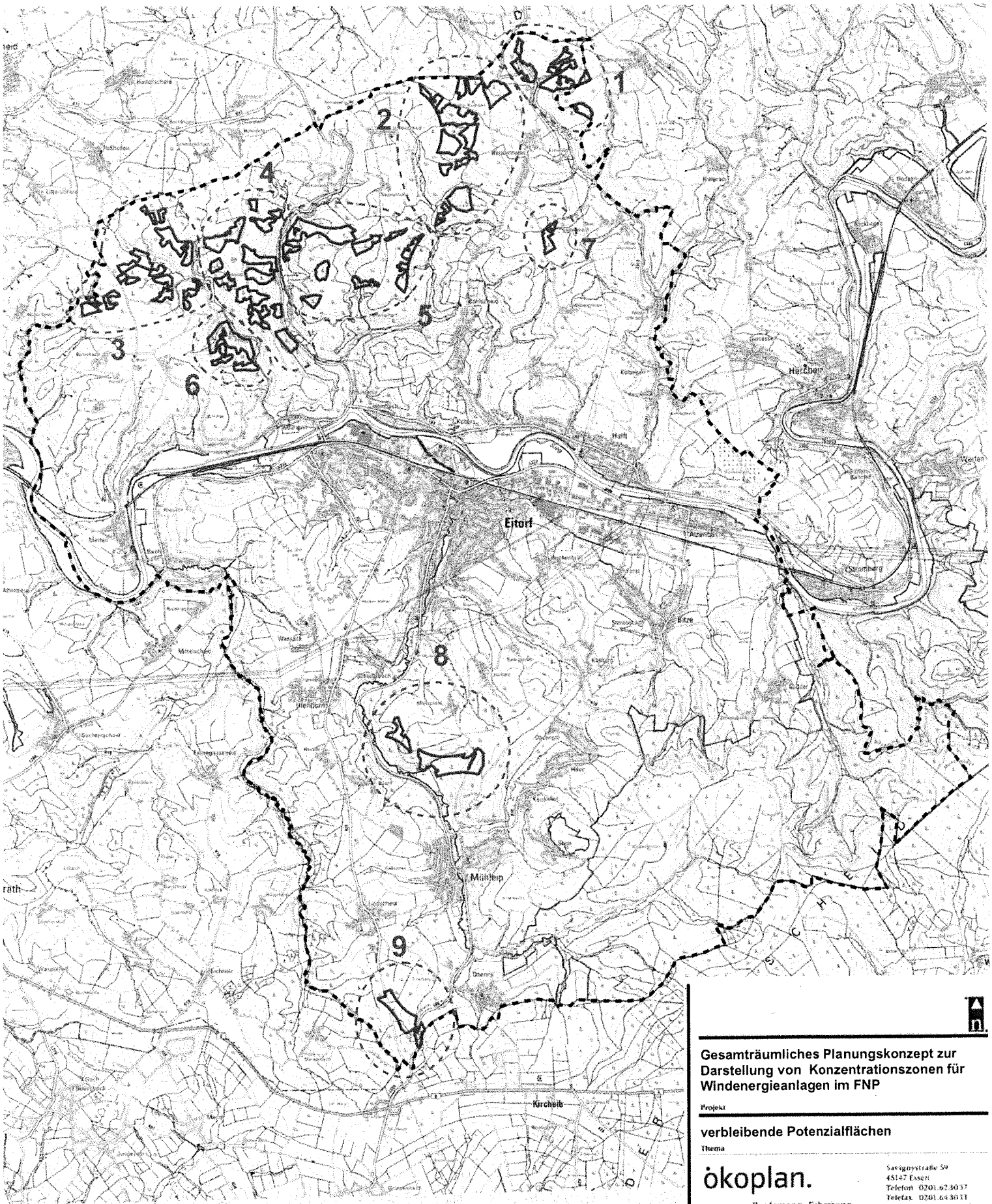
Auftraggeber

Maßstab	1 : 40.000	Bearbeiter	pal
Projekt-Nr.	838	Datum	Oktober 2012
Karten-Nr.	3	Unterschrift	

Abgrenzung der Potenzialfläche

schutzwürdige Waldfläche

Grenze des Gemeindegebietes



Gesamträumliches Planungskonzept zur Darstellung von Konzentrationszonen für Windenergieanlagen im FNP

Projekt

verbleibende Potenzialflächen

Thema

ökoplan.
Bredemann, Fehrmann, Hemmer und Kordges

Savignystraße 59
45147 Essen
Telefon 0201.62 30 37
Telefax 0201.64 30 11
info@oekoplan-essen.de
www.oekoplan-essen.de

Gemeinde Eitorf

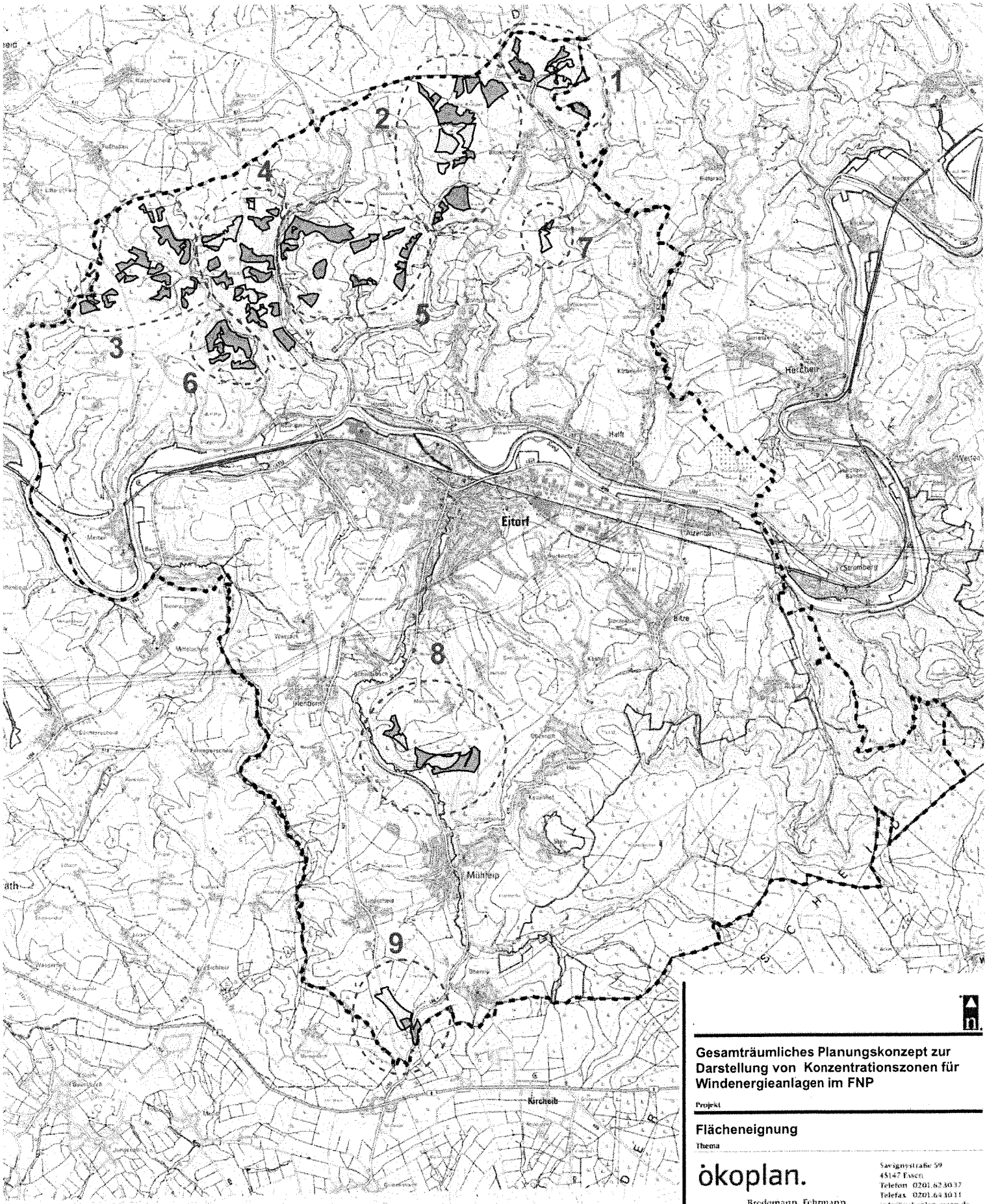
Auftraggeber

Maßstab	1 : 40.000	Bearbeiter	pal
Projekt-Nr.	838	Datum	Oktober 2012
Karten-Nr.	4	Unterschrift	

1 Potenzialfläche

Grenze des Gemeindegebietes

Abgrenzung der Potenzialfläche



Gesamträumliches Planungskonzept zur Darstellung von Konzentrationszonen für Windenergieanlagen im FNP

Projekt

Flächeneignung

Thema

ökoplan.
Bredemann, Fehmann, Hemmer und Kordges
Savignystraße 59
45147 Essen
Telefon 0201.62 30 37
Telefax 0201.64 30 11
info@oekoplan-essen.de
www.oekoplan-essen.de

Gemeinde Eitorf

Auftraggeber

Maßstab	1 : 40.000	Bearbeiter	pal
Projekt-Nr.	838	Datum	Oktober 2012
Karten-Nr.	5	Unterschrift	

1 Potenzialfläche

Grenze des Gemeindegebietes

bedingt geeignet

Abgrenzung der Potenzialfläche

nic

ANLAGE

zu TO.-Pkt. 9

Gemeinde Eitorf
DER BÜRGERMEISTER

interne Nummer XV/0495/V

Eitorf, den 01.08.2022

Amt 60.2 - Stadt- und Verkehrsplanung, Umweltschutz

Sachbearbeiter/-in: Thorsten Florin-Bisschopinck

Bürgermeister

i.V.
Erster Beigeordneter

MITTEILUNGSVORLAGE
- öffentlich -

Sitzungsvorlage

Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz 16.08.2022

Tagesordnungspunkt:

Antrag der UWG-Fraktion vom 08.06.2021 (eingegangen am 19.08.2021):
Bepflanzung von Straßenrändern mit Bäumen

Mitteilung:

Mit Antrag vom 08.06.2021, eingegangen bei der Verwaltung am 19.08.2021, beantragte die UWG-Fraktion eine Bepflanzung von Straßen- und Wegesrändern der Gemeindestraßen und –wegen, besonders an den ausgewiesenen Wanderwegen mit Bäumen (**Anlage**).

Der Antrag, straßenbegleitend Bäume zu pflanzen, wird seitens der Verwaltung aufgenommen und begrüßt.

Um den Anregungen der UWG-Fraktion sinnvoll näher treten zu können, wird ein Gesamtkonzept erarbeitet werden, an welchen Straßen und Wegen sich eine Bepflanzung eignet und welche Baumarten zur Bepflanzung sinnvoll erscheinen. In Absprache mit dem Bauhof wird zeitnah ein solches Konzept erstellt.

Es wird geprüft, ob die Finanzierung zum einen über die im Antrag dargestellte Förderung seitens des LVR erfolgen kann, zum anderen wird die Pflanzung von „Klimabäumen" von der West-Netz gefördert.

Da jedoch die notwendige Pflege vom Bauhof nicht gewährleistet werden kann, wird parallel versucht, kompetente Patenschaften für die Bäume zu finden.

Solche Pflanzungen können jedoch erst wieder im Oktober / November erfolgen, da es in den Som-

mermonaten zu trocken ist.

Schließlich sei darauf hingewiesen, dass nicht alle Straßen direkt in diesem Jahr bepflanzt werden können, das soll dann aber in den nächsten Jahren sukzessive erfolgen.

Anlage(n)

Antrag der UWG-Fraktion

UWG Eitorf

Gemeinde Eitorf
Der Bürgermeister
Markt 1
53783 Eitorf

GEMEINDE EITORF
Eingang
19.08.21 18-19
60 | | | RG
24.08.

Betreff: Bepflanzung von Straßenrändern mit Bäumen

08.06.2021

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Viehof,

die UWG-Fraktion bittet den Antrag für den zuständigen Fachausschuss vorzubereiten.

Antrag:
Wir beantragen eine Bepflanzung von Straßen- und Wegesrändern der Gemeindestraßen und -wegen, besonders an den ausgewiesenen Wanderwegen, mit Bäumen.

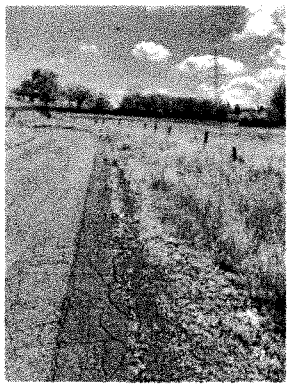
Vorschläge/Beispiele für geeignete Straßen- und Wegesränder:
Bepflanzungen entlang des Natursteiges Sieg, den Erlebniswegen Sieg und den Zugangswegen zum Natursteig Sieg würden sich anbieten.

Begründung:
Viele Straßen und Wege im Gemeindegebiet grenzen an Wiesen und Felder. Die Wegränder bieten sich für eine Bepflanzung mit Bäumen an. Die Baumarten sollten so gewählt werden, dass sie in der Pflege keinen hohen Aufwand verursachen. Freiwillige könnten -ähnlich wie im Park- Patenschaften für gepflanzte Bäume übernehmen. Alternativ könnten Bäume durch ein Förderprogramm des LVR bereitgestellt werden. Nachfolgend der Link für die diesjährige Pflanzgutförderung des LVR:

https://www.lvr.de/de/nav_main/kultur/kulturfoerderung/pflanzgutfoerderung_1/pflanzgutfrderung_1.jsp

Somit würde nicht nur die Attraktivität der Wanderwege in Eitorf erhöht, sondern gleichzeitig auch etwas für die heimische Natur getan werden. Wanderer könnten im Spätsommer auf ihren Touren z.B. frische Äpfel von Bäumen der Allgemeinheit pflücken und auf ihrer Wanderung regionales Obst essen. Das könnte mit entsprechender Beschilderung

kommuniziert werden und würde einen weiteren Anreiz schaffen, in Eitorf Wanderungen zu unternehmen.



Beispiel für eine mögliche Bepflanzung:
Maibergstraße Übergang zur Huckenbröler Str.

Beispiel für eine positive vorhandene Bepflanzung:
Lascheider Weg

Mit freundlichen Grüßen

Antonio Carvalho-Moreira
Fraktionsvorsitzender UWG Eitorf