

Gemeinde Wachtberg

Bebauungsplan Nr. 09-19 „Margeritenweg“ in Pech

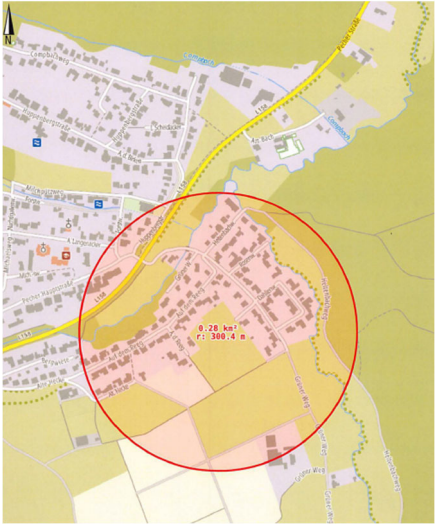
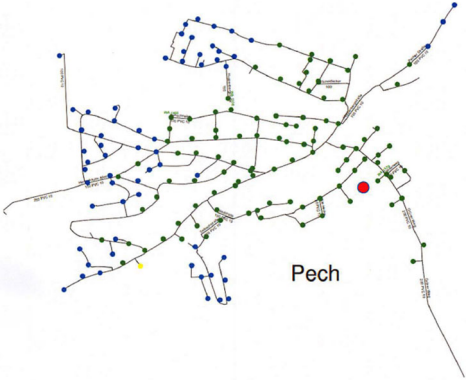
Auswertung der in der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) und der Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit.

Überblick der eingegangenen Stellungnahmen:

Nr.	Akteur/Institution	Anregungen und Bedenken
Träger öffentlicher Belange:		
1.	Amprion GmbH	-
2.	Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigungsdienst	X
3.	Bezirksregierung Arnsberg – Abt. 6 Bergbau und Energie	X
4.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	-
5.	Fraunhofer FHR	-
6.	Gemeinde Wachtberg – Fachbereich 01	X
7.	Gemeinde Wachtberg – Fachbereich 20	-
8.	Gemeinde Wachtberg – Fachbereich 65	X
9.	Gemeinde Wachtberg – Klimamanagement	X
10.	Gemeindewerke Wachtberg	X
11.	Geologischer Dienst NRW	X
12.	Landesbetrieb Straßenbau NRW	X
13.	Landesbetrieb Wald und Holz NRW	X
14.	Landwirtschaftskammer	X
15.	Rhein-Sieg-Kreis -Katastrophen- und Brandschutz (Amt 38.3)	X
16.	Rhein-Sieg-Kreis -Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung	X
17.	RSAG	-
18.	Wahnachtalsperrenverband für die Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahr	-
Nachbarkommunen		
19.	Stadtverwaltung Meckenheim	-
Öffentlichkeit		
20.	Anwohner 1	X
21.	Anwohner 2	X
22.	Anwohner 3	X
23.	Anwohner 4	X
24.	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland	X


Ifd. Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Kurzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess
1.	Amprion GmbH	11.01.2024	Im Planbereich der Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Es wurden alle betroffenen Leitungsträger am Verfahren beteiligt. Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.
2.	Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigungsdienst	10.02.2025	<p><i>Kampfmittelbeseitigungsdienst/Luftbildauswertung</i></p> <p>Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.</p> <p>Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Bohrlochdetektion. Beachten Sie in diesem Fall den Leitfaden auf unserer Internetseite.</p> <p>Weitere Informationen finden Sie auf meiner Homepage .</p>	Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.
3.	Bezirksregierung Arnsberg – Abt. 6 Bergbau und Energie	30.01.2024	<p>Die vorbezeichnete Planmaßnahme befindet sich über dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Wilhelm I“. die letzte Eigentümerin dieses Bergwerksfeldes ist nach meinen Erkenntnissen nicht mehr erreichbar. Eine entsprechende Rechtsnachfolgerin ist hier nicht bekannt.</p> <p>Daher teile ich Ihnen mit, dass ausweislich der derzeit hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Planvorhabens kein Abbau von Mineralien dokumentiert ist. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.</p> <p>Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.</p> <p><u>Bearbeitungshinweis:</u> Diese Stellungnahme wurde bezüglich der bergbaulichen Verhältnisse auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusam-</p>	Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

Ifd. Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Kurzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess
			<p>mengestellt. Die fortschreitende Auswertung und Überprüfung der vorhandenen Unterlagen sowie neue Erkenntnisse können zur Folge haben, dass es im Zeitverlauf zu abweichenden Informationsgrundlagen auch in Bezug auf den hier geprüften Vorhabens- oder Planbereich kommt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann insoweit nicht übernommen werden. Soweit Sie als berechnigte öffentliche Stelle Zugang zur Behördenversion des <u>Fachinformationssystems „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW“</u> (FIS GDU) besitzen, haben Sie hierdurch die Möglichkeit, den jeweils aktuellen Stand der hiesigen Erkenntnisse zur bergbaulichen Situation zu überprüfen. Details über die Zugangs- und Informationsmöglichkeiten dieses Auskunftssystems finden Sie auf der Homepage der Bezirksregierung Arnsberg (www.bra.nrw.de) mithilfe des Suchbegriffs „Behördenversion GDU“. Dort wird auch die Möglichkeit erläutert, die Daten neben der Anwendung ebenfalls als Web Map Service (WMS) sowie als Web Feature Service (WFS) zu nutzen.</p>	
4.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	19.01.2024	<p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.
5.	Fraunhofer FHR	12.01.2024	<p>Gegen den o. a. Bebauungsplan bestehen seitens des Fraunhofer FHR keine Bedenken.</p> <p>Unsererseits sind keine Planungen und sonstigen Maßnahmen beabsichtigt oder bereits eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets von Bedeutung sein können.</p>	Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.
6.	Gemeinde Wachtberg – Fachbereich 01	20.01.2025	<p><i>Sachgebiet 37, Brand- und Zivilschutz</i></p> <p>Bezugnehmend auf Ihre Anfrage teile ich Ihnen mit, dass eine Löschwassermenge von 96 m³/h entsprechend der vorhandenen Netzsituation aus den Hydranten in einem Umkreis von 300 Metern um das Objekt, im Rahmen des DVGW-Arbeitsblattes W 405, sowie der Fachempfehlung des Fachausschusses Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz der deutschen Feuerwehren (FA VB/G) "Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen", aus dem Netz entnommen werden kann.</p> <p>Die Lage der vorhandenen Unterflurhydranten entnehmen Sie bitte den als Anlagen beigefügten Übersichtsplänen.</p>	Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.


Ifd. Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Kurzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess
			 <p>Anlage: Hydrantenübersicht Pech, Margeritenweg ● Aufstellung Bebauungsplan Nr. 09-19 Hydranten: Blau 48 m³/h Grün 96 m³/h</p> 	
7.	Gemeinde Wachtberg – Fachbereich 20	15.01.2024	Aus Sicht des Fachbereiches 20 bestehen keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

Ifd. Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Kurzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess																				
8.	Gemeinde Wachtberg – Fachbereich 65	24.01.2024	<p>Hier unsere Stellungnahme zu dem Bebauungsplan Nr. 09-19:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aus dem Plan lässt sich erahnen, dass die Mülltonnen der hinteren acht Grundstücke auf dem Sammelplatz im vorderen Bereich zur Entleerung aufgestellt werden müssen. Zu bestimmten Zeiten werden jeweils zwei Tonnen geleert. Das bedeutet, dass dort mindestens 16 Tonnen Platz finden müssen. Der zur Verfügung gestellte Platz würde hier wohl nicht ausreichend sein. • Für das Flurstück 352 ist eine Verschiebung des Baufensters um 1,00 Meter nach Osten erforderlich. Anschließend sollte entlang des Grundstücks, das an die Straße „Auf dem Reeg“ grenzt, ein 1,00 Meter breiter Streifen als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen werden, vergleichbar mit der Regelung beim Flurstück 211. 	<p>Die Dimension der Stellfläche für die Mülltonnen wurde geprüft und angepasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <table border="1" data-bbox="1305 288 2033 395"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Einstimmig</th> <th colspan="2">Mit Stimmenmehrheit</th> <th rowspan="2">Enthalten</th> </tr> <tr> <th>ja</th> <th>nein</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Für das WR 2 (Flurstück 352) wurden Baugrenze und Verkehrsfläche geprüft und angepasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <table border="1" data-bbox="1305 619 2033 726"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Einstimmig</th> <th colspan="2">Mit Stimmenmehrheit</th> <th rowspan="2">Enthalten</th> </tr> <tr> <th>ja</th> <th>nein</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten	ja	nein					Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten	ja	nein				
Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten																					
	ja	nein																						
Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten																					
	ja	nein																						
9.	Gemeinde Wachtberg – Klimamanagement	02.02.2024	<p>Hinsichtlich Klimafolgenanpassung sind für das Gebiet in der Bauleitplanung meines Erachtens folgende Punkte zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Starkregen (sicheres Abführen von Regenwasser, ggf. auch über die Straße (Notwasserweg). 	<p>Es wurde eine Entwässerungsplanung erarbeitet und der Planung zugrunde gelegt.</p> <p>Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Während das Schmutzwasser in den Kanal im Grünen Weg eingeleitet wird, ist die soll das Niederschlagswassers an den Heltenbach eingeleitet werden. Die Topographie des Gebiets und die städtebauliche Gestaltung des Quartiersplatzes begünstigen die Ableitung des Oberflächenwassers im öffentlichen Raum. Dies wird insbesondere durch die Anordnung des Quartiersplatzes am Höhentiefpunkt des Plangebiets unterstützt, da an diesem niedrigeren Punkt eine Grünfläche mit einem Mulden-Rigolen-System angelegt wird. Diese Maßnahme trägt dazu bei, das Niederschlagswasser effizient abzuleiten.</p> <p>Das Niederschlagswasser wird unterhalb eines 3 m breiten Grünstreifens im Südosten des Plangebiets gesammelt und zunächst über die südlich angrenzende Ackerfläche in Richtung des Feldwegs geführt. Von dort gelangt es über einen öffentlichen offenen Kanal (Gemarkung Pech, Flur 2, Flurstück 154) in den Heltenbach. Aufgrund der topographischen und städtebaulichen Gegebenheiten wird das Grundstück Gemarkung Pech, Flur 5, Flurstück 352 an den Bestandskanal der Straße „Auf dem Reeg“ angeschlossen, um eine effiziente Ableitung des Niederschlagswassers zu gewährleisten.</p>																				

Ifd. Nr.	Eingaben- steller/in	Datum	Kurzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess
				<p>Auf der östlichen Seite des Plangebietes ist ein Notwasserweg vorgesehen, der im Falle von Starkregenereignissen das anströmende Wasser, welches im Ist-Zustand großflächig über die landwirtschaftlich genutzte Fläche südlich des Plangebiets fließt, gebündelt abführen soll. Diese Fläche soll im betreffenden Bereich aufgrund ihrer späteren Funktion als Notwasserweg entsprechend funktional gesichert werden. Der Notwasserweg dient der gezielten Steuerung und Ableitung von Wasser, um eine Überflutung des Gebiets zu vermeiden und die angrenzenden Flächen zu schützen.</p> <p>Durch den Einsatz von L-Steinen wird das Niederschlagswasser gezielt aufgestaut und über geplante Einlaufschächte in den Stauraumkanal des geplanten Baugebiets geführt. Zusätzlich wird das Wasser oberflächlich entlang der geplanten L-Steine in Richtung Süden abgeleitet und dort kontrolliert und zeitlich versetzt in den Heltenbach eingeleitet. Diese Maßnahme trägt zur Verbesserung der Starkregensituation bei, indem sie die Wassertiefen im Bereich der südöstlich des Plangebiets gelegenen Unterlieger (Straße Grüner Weg 22 bis 28A) im Vergleich zum Referenzzustand verringert.</p> <p>An den Grenzen des oberhalb des Baugebiets liegenden Flurstücks 352 wird eine leichte Erhöhung der Einstautiefen stattfinden. Der Bau des Notwasserwegs begrenzt jedoch diesen Aufstau auf ein minimales Ausmaß und stellt sicher, dass die oberhalb des Bebauungsgebiets liegenden Grundstücke vor aufgestautem Niederschlagswasser geschützt werden. Dadurch wird eine Verschlechterung der Starkregensituation für die Oberlieger verhindert.</p> <p>Für das Plangebiet wurden durch die Firma Hydrotec Starkregenberechnungen für zwei Szenarien durchgeführt: Ein außergewöhnliches Niederschlagsereignis (N100) und ein extremes Niederschlagsereignis (Nextrem). In diesen Berechnungen wurden Anpassungen am 2D-Modell vorgenommen, um das Gelände, die Landnutzung, die Versickerung und die geplanten Maßnahmen zum Starkregenschutz zu berücksichtigen. Zuflüsse, Abflusswege und Rückstau-Effekte sowohl innerhalb als auch in der Umgebung des Plangebiets wurden modelliert.</p> <p>Die Ergebnisse der Simulationen zeigen, dass die Abflusssituation durch die geplante Bebauung nur geringfügig verändert wird. Es bestehen zwei wesentliche Fließwege: Der bestehende Fließweg über die Ackerflächen südlich des Plangebiets und ein zusätzlicher Fließweg über die Planstraße, der in Richtung des Grünen Wegs und weiter in Richtung Nordosten verläuft. Je nach Grundstücksgestaltung können an den geplanten Gebäuden geringe Einstautiefen von bis zu 0,2 m auftreten.</p> <p>Der Bau des Notwasserwegs minimiert den Aufstau an den Grenzen des oberhalb liegenden Flurstücks 352 und schützt so die Oberlieger vor aufgestautem Niederschlagswasser. Für beide Szenarien wurde sichergestellt, dass es zu keiner Verschlechterung der Starkregensituation für die Ober- und Unterlieger kommt. Das</p>

Ifd. Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Kurzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess										
			<ul style="list-style-type: none"> • Hitze/Dürre: Kaltluftstrom, der sich auf den oberhalb liegenden Feldern bildet, sollte zwischen der Bebauung hindurchfließen können (keine Riegelwirkung für Luftleitbahn), um nachts für ausreichende Abkühlung zu sorgen. Keine unnötige Versiegelung. Verschattung durch Bäume, Durchgrünung. Ggf. auch Dach-, Fassadenbegrünung, PV 	<p>Niederschlagswasser kann über verschiedene Fließwege effizient abgeleitet werden. Basierend auf den Ergebnissen der Starkregensimulationen wurden durch den Erschließungsplaner Erdgeschossfußbodenhöhen festgelegt. Diese Höhen werden im Bebauungsplan festgesetzt, um die Gebäude vor möglichen Starkregenereignissen zu schützen.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <table border="1" data-bbox="1305 469 2033 576"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Einstimmig</th> <th colspan="2">Mit Stimmenmehrheit</th> <th rowspan="2">Enthalten</th> </tr> <tr> <th>ja</th> <th>nein</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Es werden Festsetzungen zu der Anzahl der Wohneinheiten, der GRZ, der Gebäudehöhe sowie der Bauweise und (in den örtlichen Bauvorschriften) zur Gebäudebreite und -tiefe getroffen. Des Weiteren werden einzelne Baufenster für die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Durch Festsetzung einzelner Baufenster werden durchgehende Hausfronten (mit Ausnahme etwaig die Hochbauten verbindender Garagen/Carports) ausgeschlossen, sodass der Kaltluftstrom von Süden Richtung Siedlungsraum im Norden/Nordosten fließen kann.</p> <p>Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.</p>	Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten	ja	nein				
Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten											
	ja	nein												
10.	Gemeindewerke Wachtberg	13.02.2024	<p>1. Schmutzwasserbeseitigung</p> <p>Zu den vorgelegten Unterlagen nehme ich folgendermaßen Stellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das dargestellte Plangebiet ist im aktuell gültigen Abwasserbeseitigungskonzept 2020 - 2025 der Gemeinde vollständig berücksichtigt. - Die Fläche ist nach den gesetzlichen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 55 WHG) und des Landeswassergesetzes (§ 44 LWG NRW) vollständig im Trennsystem zu entwässern. Die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers kann aufgrund der topographischen Verhältnisse nur in den Heltenbach erfolgen. - Dies gilt aufgrund der o.g. Regelungen auch für das Grundstück 352, 	<p>Die Entwässerung des westlichen Grundstücks auf dem Flurstück 352 wurde geprüft und erfolgt aus städtebaulichen Gründen über den Anschluss an den Kanal in der Straße Auf dem Reeg.</p> <p>Die Niederschlagswasserentwässerung erfolgt per Einleitung in den Heltenbach. Landwirtschaftliche Drainagen sind nicht Gegenstand der Planung.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <table border="1" data-bbox="1305 1361 2074 1474"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Einstimmig</th> <th colspan="2">Mit Stimmenmehrheit</th> <th rowspan="2">Enthalten</th> </tr> <tr> <th>ja</th> <th>nein</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten	ja	nein				
Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten											
	ja	nein												

Ifd. Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Kurzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess
			<p>Auf dem Reeg. Seitens der Gemeindewerke wird die rechtliche Zulässigkeit eines Anschlusses dieses Grundstückes an das vorhandene Mischsystem "Auf dem Reeg" geprüft.</p> <ul style="list-style-type: none"> - An die Schmutzwasserkanalisation dürfen keine Hausdrainagen angeschlossen werden. Auch evtl, vorhandene landwirtschaftliche Drainagen dürfen nicht an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. - Der Schmutzwasseranschluss des Gebietes kann über den Stichweg "Grüner Weg" an den vorhandenen Mischwasserkanal im Grünen Weg erfolgen. 	
			<p>2. Niederschlagswasserbeseitigung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei der Bemessung der Regenwasserkanalisation ist DIN EN 752 zu beachten. Die Trasse des Regenwasserkanals sollte an der südlichen Seite der vorhandenen Bebauung "Grüner Weg" und Dahlienweg" vorbei geführt werden. Die dafür notwendige Inanspruchnahme von privaten Flächen muss gesichert werden. 	<p>Die Inanspruchnahme der Flächen für den geplanten Regenwasserkanal wurde bereits außerhalb des Bebauungsplanverfahrens gesichert.</p> <p>Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.</p>
			<ul style="list-style-type: none"> - Die Einleitung des Niederschlagswassers in den Heltenbach bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Gründen der Gewässerträglichkeit von einer stark reduzierten zulässigen Einleitungsmenge in den Heltenbach auszugehen ist. Eine frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde wird dringend empfohlen. - In dem nachfolgenden Auszug aus der Starkregengefahrenkarte sind die Fließwege bei einem hundertjährigen Regen (N100) dargestellt. Es wird empfohlen, die sich bei der Umsetzung des Bebauungsplanes ergebenden Fließwege zu prüfen, um insbesondere Auswirkungen auf die unterhalb liegende vorhandene Bebauung zu ermitteln und ggfls. auszugleichen und so Haftungsansprüche gegenüber der Gemeinde zu vermeiden. 	<p>Die Entwässerungsplanung wurde durch einen Fachplaner übernommen und mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt. Hierbei wurden auch die Themen Starkregen und Fließwege berücksichtigt. Die Wasserrechtliche Genehmigung wird vor Umsetzung des Bebauungsplanes bei der unteren Wasserbehörde beantragt.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Erschließungs- und Entwässerungskonzept durch einen Fachgutachter erstellt und die Ergebnisse in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.</p> <p>Es wurde eine Entwässerungsplanung erarbeitet und der Planung zugrunde gelegt.</p> <p>Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Während das Schmutzwasser in den Kanal im Grünen Weg eingeleitet wird, ist die soll das Niederschlagswassers an den Heltenbach eingeleitet werden. Die Topographie des Gebiets und die städtebauliche Gestaltung des Quartiersplatzes begünstigen die Ableitung des Oberflächenwassers im öffentlichen Raum. Dies wird insbesondere durch die Anordnung des Quartiersplatzes am Höhentiefpunkt des Plangebiets unterstützt, da an diesem niedrigeren Punkt eine Grünfläche mit einem Mulden-Rigolen-System angelegt wird. Diese Maßnahme trägt dazu bei, das Niederschlagswasser effizient abzuleiten.</p> <p>Das Niederschlagswasser wird unterhalb eines 3 m breiten Grünstreifens im Südosten des Plangebiets gesammelt und zunächst über die südlich angrenzende Ackerfläche in Richtung des Feldwegs geführt. Von dort gelangt es über einen öf-</p>

Ifd. Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Kurzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess
			 <p>Zisternen müssen grundsätzlich an die Kanalisation angeschlossen werden.</p>	<p>fentlichen offenen Kanal (Gemarkung Pech, Flur 2, Flurstück 154) in den Heltenbach. Aufgrund der topographischen und städtebaulichen Gegebenheiten wird das Grundstück Gemarkung Pech, Flur 5, Flurstück 352 an den Bestandskanal der Straße „Auf dem Reeg“ angeschlossen, um eine effiziente Ableitung des Niederschlagswassers zu gewährleisten.</p> <p>Auf der östlichen Seite des Plangebietes ist ein Notwasserweg vorgesehen, der im Falle von Starkregenereignissen das anströmende Wasser, welches im Ist-Zustand großflächig über die landwirtschaftlich genutzte Fläche südlich des Plangebietes fließt, gebündelt abführen soll. Diese Fläche soll im betreffenden Bereich aufgrund ihrer späteren Funktion als Notwasserweg entsprechend funktional gesichert werden. Der Notwasserweg dient der gezielten Steuerung und Ableitung von Wasser, um eine Überflutung des Gebiets zu vermeiden und die angrenzenden Flächen zu schützen.</p> <p>Durch den Einsatz von L-Steinen wird das Niederschlagswasser gezielt aufgestaut und über geplante Einlaufschächte in den Stauraumkanal des geplanten Baugebietes geführt. Zusätzlich wird das Wasser oberflächlich entlang der geplanten L-Steine in Richtung Süden abgeleitet und dort kontrolliert und zeitlich versetzt in den Heltenbach eingeleitet. Diese Maßnahme trägt zur Verbesserung der Starkregensituation bei, indem sie die Wassertiefen im Bereich der südöstlich des Plangebietes gelegenen Unterlieger (Straße Grüner Weg 22 bis 28A) im Vergleich zum Referenzzustand verringert.</p> <p>An den Grenzen des oberhalb des Baugebietes liegenden Flurstücks 352 wird eine leichte Erhöhung der Einstautiefen stattfinden. Der Bau des Notwasserwegs begrenzt jedoch diesen Aufstau auf ein minimales Ausmaß und stellt sicher, dass die oberhalb des Baugebietes liegenden Grundstücke vor aufgestautem Niederschlagswasser geschützt werden. Dadurch wird eine Verschlechterung der Starkregensituation für die Oberlieger verhindert.</p> <p>Für das Plangebiet wurden durch die Firma Hydrotec Starkregenberechnungen für zwei Szenarien durchgeführt: Ein außergewöhnliches Niederschlagsereignis (N100) und ein extremes Niederschlagsereignis (Nextrem). In diesen Berechnungen wurden Anpassungen am 2D-Modell vorgenommen, um das Gelände, die Landnutzung, die Versickerung und die geplanten Maßnahmen zum Starkregenschutz zu berücksichtigen. Zuflüsse, Abflusswege und Rückstau-Effekte sowohl innerhalb als auch in der Umgebung des Plangebietes wurden modelliert.</p> <p>Die Ergebnisse der Simulationen zeigen, dass die Abflusssituation durch die geplante Bebauung nur geringfügig verändert wird. Es bestehen zwei wesentliche Fließwege: Der bestehende Fließweg über die Ackerflächen südlich des Plangebietes und ein zusätzlicher Fließweg über die Planstraße, der in Richtung des Grünen Wegs und weiter in Richtung Nordosten verläuft. Je nach Grundstücksgestaltung können an den geplanten Gebäuden geringe Einstautiefen von bis zu 0,2 m auftreten.</p>

Ifd. Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Kurzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess												
				<p>Der Bau des Notwasserwegs minimiert den Aufstau an den Grenzen des oberhalb liegenden Flurstücks 352 und schützt so die Oberlieger vor aufgestautem Niederschlagswasser. Für beide Szenarien wurde sichergestellt, dass es zu keiner Verschlechterung der Starkregensituation für die Ober- und Unterlieger kommt. Das Niederschlagswasser kann über verschiedene Fließwege effizient abgeleitet werden.</p> <p>Basierend auf den Ergebnissen der Starkregensimulationen wurden durch den Erschließungsplaner Erdgeschossfußbodenhöhen festgelegt. Diese Höhen werden im Bebauungsplan festgesetzt, um die Gebäude vor möglichen Starkregenereignissen zu schützen.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <table border="1" data-bbox="1308 596 2047 703"> <thead> <tr> <th data-bbox="1308 596 1491 639">Einstimmig</th> <th colspan="2" data-bbox="1491 596 1865 633">Mit Stimmenmehrheit</th> <th data-bbox="1865 596 2047 639">Enthalten</th> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="1491 633 1677 671">ja</td> <td data-bbox="1677 633 1865 671">nein</td> <td></td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten		ja	nein					
Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten													
	ja	nein														
			<p>3. Klimafolgenanpassung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollten Maßnahmen der Klimafolgenanpassung für das Gebiet geprüft und umgesetzt werden. Zur Erhöhung der Speicherung und der Verdunstung können dies Gründächer und Zisternen auf den Grundstücken für die Gartenbewässerung sein. - Es wird empfohlen aufgrund des stark hängigen Geländes Vorgaben im Hinblick auf die OKFF (Oberkante Fertigfußboden) zur Vermeidung von Überflutungen der Gebäude festzusetzen. - Aktuell werden folgende Planungen bearbeitet, die die Entwässerungssituation im Einzugsgebiet des Godesberger Baches betreffen. Zum einen erfolgt eine Ermittlung der aktuellen Belastung und Auslastung der Kläranlage Pech. Des Weiteren erfolgt für das gesamte Einzugsgebiet des Godesberger Baches eine Überarbeitung des Nachweises zur Regenwasserbewirtschaftung und -behandlung (Immissionsnachweis) 	<p>In den Festsetzungen wurde das Thema Dachbegrünung berücksichtigt. Es wird ein Hinweis zu Zisternen in die Bebauungsplanunterlagen übernommen. Es wurde in den Bebauungsplanunterlagen bereits die Oberkante Erdgeschoss festgesetzt.</p> <p>Wie oben bereits dargelegt wird die kommunale Starkregensimulation sowie die für das Plangebiet erstellte Starkregensimulation mit zwei Szenarien bei der Erstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.</p> <p>Im Ergebnis der Erschließungsplanung wird diese bestehende Situation durch die Umsetzung der Planstraße mittels einer gezielten und kontrollierten Ableitung der Niederschläge in Richtung geplanter Wendeanlage abgemildert bzw. vermieden. Betroffenheiten der nördlichen Unterlieger durch im Plangebiet aufkommende/durchfließende Niederschläge sowie auch Stauungen innerhalb des Plangebietes können somit künftig ausgeschlossen werden. Gleichwohl sind aufgrund der vorliegenden Topographie geringfügige Ableitungen von den geplanten Baugrundstücken auf die Nachbargrundstücke weiterhin zu erwarten, die jedoch nicht oder nicht so stark ausfallen werden, wie im heutigen Bestand. Die mögliche Ableitung der Niederschläge von Baugrundstücken auf Nachbargrundstücke ist stark von der späteren Ausführungsplanung abhängig, etwaige Auswirkungen über die heutige Starkregensimulation hinaus können daher nur im Rahmen von späteren Baugenehmigungsverfahren weiter geprüft und ggf. durch zusätzlich erforderliche Maßnahmen (z.B. in Form von Kantsteinen, Mulden, Retentionsräumen, Gestal-</p>												

Ifd. Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Kurzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess												
				<p>tung der Geländeoberfläche etc.) im Sinne von § 27 NachbG NRW bewältigt werden; im BP wurde daher ein gesonderter Hinweis zur Berücksichtigung im Baugenehmigungsverfahren aufgenommen.</p> <p>Die Wendeanlage fungiert als Stau-/Retentionsraum, sodass die anfallenden Niederschlagsmengen dort aufgenommen werden können und gedrosselt sowie weiterhin kontrolliert von der Wendeanlage nach Südosten und Nordwesten, an der bestehenden Grundstücksgrenze des Flurstücks 204, in Mulden/Kanälen weiter in Richtung Heltenbach abgeleitet werden können. Im Rahmen der Entwässerungsplanung wurde in Abstimmung mit den Gemeindewerken Wachtberg und den zuständigen Fachbehörden beim Rhein-Sieg-Kreis eine Niederschlagsmenge eines Niederschlagsereignisses N100 sowie NExtrem in Bezug auf die zu berücksichtigenden Regenspenden und die notwendige Dimensionierung des Stauraums (Wendeanlage) und der Mulden/Kanäle berücksichtigt. Die Entwässerungsplanung wurde zudem im Rahmen einer quartiersbezogenen Starkregensimulation mit den o.g. Niederschlagsszenarien geprüft, mit den Fachbehörden abgestimmt und weitere, erforderliche Maßnahmen berücksichtigt. Auf Grundlage der Starkregensimulation werden die Mulden/Kanäle so ausgeführt, dass bei einem Niederschlagsereignis N100/NExtrem die erfassten Maßnahmen in Form von Einlaufschächten und L-Steinen (0,5 m) entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenzen die Niederschlagsmengen ableiten und dadurch sogar eine Verbesserung der Situation für die Unterlieger des Plangebiets eintritt. (Siehe auch Bericht zur Starkregensimulation, Hydrotec) Dadurch können die oben beschriebenen, heute feststellbaren Auswirkungen auf die unterliegenden Nachbarn am Grüner Weg Nr. 22-26 weitestgehend vermieden (N100) und abgemildert (NExtrem) werden. Ebenso wird im Südwestlichen Bereich die bei Umsetzung der Planung mögliche Verschlechterung für die Oberlieger an der Straße Auf dem Reeg vermieden, indem ein Notwasserweg in Form einer Mulde das Niederschlagswasser Richtung kleiner Wendehammer im Südwesten des Plangebiets ableitet und den weiteren Entwässerungsmaßnahmen in der neuen Straße zuführt. Die Umsetzung und Kostentragung dieser Erschließungs- und Starkregenvorsorge-Maßnahmen werden mit dem Investor in einem Erschließungsvertrag verbindlich geregelt, die geplanten Mulden/Kanäle auf den benachbarten Ackerflächen/Privatflächen außerhalb des Geltungsbereichs werden durch Baulast/Grunddienstbarkeit gesichert. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes werden folglich keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke in Bezug auf Starkregenereignisse vorbereitet, der Bebauungsplan trägt dem Verschlechterungsverbot gemäß § 27 WHG, § 37 WHG und § 27 NachbG in gebührendem Umfang Rechnung.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <table border="1" data-bbox="1301 1362 2047 1474"> <thead> <tr> <th data-bbox="1301 1362 1487 1406">Einstimmig</th> <th colspan="2" data-bbox="1487 1362 1861 1406">Mit Stimmenmehrheit</th> <th data-bbox="1861 1362 2047 1406">Enthalten</th> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="1487 1406 1673 1437">ja</td> <td data-bbox="1673 1406 1861 1437">nein</td> <td></td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten		ja	nein					
Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten													
	ja	nein														

Ifd. Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Kurzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess												
11.	Geologischer Dienst NRW	16.02.2024	<p>1. Erdbebengefährdung</p> <p>Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.</p> <p>Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das hier relevante Planungsgebiet liegt in der Gemeinde Wachtberg, Gemarkung Pech und ist der Erdbebenzone 1 sowie der geologischen Untergrundklasse R zuzuordnen. <p><u>Bemerkung:</u> DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.</p> <p>Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.</p>	<p>Es wird ein Hinweis zur Erdbebengefährdung in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <table border="1" data-bbox="1301 344 2067 456"> <thead> <tr> <th data-bbox="1301 344 1494 384">Einstimmig</th> <th colspan="2" data-bbox="1494 344 1877 384">Mit Stimmenmehrheit</th> <th data-bbox="1877 344 2067 384">Enthalten</th> </tr> <tr> <td></td> <th data-bbox="1494 384 1686 424">ja</th> <th data-bbox="1686 384 1877 424">nein</th> <td></td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten		ja	nein					
Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten													
	ja	nein														
			<p>2. Baugrund</p> <p>Ich empfehle, den Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.</p>	<p>Es wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine orientierende Baugrunduntersuchung durchgeführt. Eine objektspezifische Boden- und Baugrunduntersuchung (einschließlich hydrogeologischer Untersuchung) erfolgt vor Umsetzung des Bebauungsplanes.</p> <p>Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.</p>												
			<p>3. Schutzgut Boden</p> <p>Informationen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Umweltbericht) für das Schutzgut Boden, zur Verwendung von Mutterböden sowie zur Nutzung der Karte der schutzwürdigen Böden:</p> <p><u>Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden</u></p>	<p>Die Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden wird im Umweltbericht und ggf. im LBP-Verfahren zum Ausgleich der Böden, zum Bebauungsplan erfolgen.</p> <p>Es wird ein Hinweis zum Thema Verwendung von Mutterboden in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.</p>												

Ifd. Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Kurzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess										
			<p>Nach der Karte der schutzwürdigen Böden (3. Auflage) sind im Rahmen der Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes die betroffenen Böden, deren Bodenschutzstufen und Bodenfunktionen zu benennen. Zudem sind die Folgen des Eingriffs auf das Schutzgut Boden zu bewerten. Hinweise zu den Böden im Plangebiet können über die Karte der schutzwürdigen Böden auf GEOportal.NRW1 abgerufen werden: Kompensationsmaßnahmen für den Verlust an schutzwürdigen Böden sind folgender Veröffentlichung zu entnehmen (Kap. 3.7, S. 24):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung2 . <p><u>Verwendung von Mutterboden</u></p> <p>Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vorrangig im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt</p> <table border="1" data-bbox="1301 288 2067 400"> <thead> <tr> <th data-bbox="1301 288 1494 336" rowspan="2">Einstimmig</th> <th colspan="2" data-bbox="1494 288 1877 336">Mit Stimmenmehrheit</th> <th data-bbox="1877 288 2067 336" rowspan="2">Enthalten</th> </tr> <tr> <th data-bbox="1494 336 1686 368">ja</th> <th data-bbox="1686 336 1877 368">nein</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1301 368 1494 400"></td> <td data-bbox="1494 368 1686 400"></td> <td data-bbox="1686 368 1877 400"></td> <td data-bbox="1877 368 2067 400"></td> </tr> </tbody> </table>	Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten	ja	nein				
Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten											
	ja	nein												
12.	Landesbetrieb Straßenbau NRW	01.02.2024	<p>Derzeit versuchen wir nach besten personellen Kräften den von den Kommunen eingehenden Aufforderungen zur Stellungnahme nachzukommen. Aufgrund anhaltender Personalengpässe senden wir Ihnen eine standardisierte Stellungnahme zu Ihrer Bauleitplanung zu. Wenn Ihr Vorhaben voraussichtlich keine, oder nur geringfügige, verkehrliche Auswirkungen auf das Netz der Bundes- und Landesstraßen hat, so bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegenüber Ihrem Vorhaben seitens Straßen.NRW als zuständigem Straßenbulasträger. Die Verkehrssicherheit der durch Straßen.NRW verwalteten Straßen darf nicht beeinträchtigt werden. Eine Minderung der Leistungsfähigkeit des Verkehrsflusses kann nur bedingt hingenommen werden.</p> <p>Bitte prüfen Sie, welche nachfolgend geschilderten Sachverhalte auf Ihr Vorhaben zutreffen und welche Erfordernisse sich dadurch ergeben.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>Prüfung von Grunddaten, straßenrechtlichen Verboten und Beschränkungen</u> <p><u>Erschließung des Gebietes/Vorhabens direkt oder indirekt über Landes- oder Bundesstraße</u></p> <p>Der Verlauf von Bundes- und Landesstraßen in Nordrhein-Westfalen kann der Website www.nwsib-online.nrw.de entnommen werden. Bitte prüfen Sie, welcher Abschnitt einer Bundes-/Landesstraßen betroffen ist. Hierbei sind auch straßenbegleitende und unabhängig geführte Fuß- und Radwege zu betrachten.</p>	<p>Das Vorhaben des Bebauungsplans Margeritenweg hat mit bis zu 13 neuen Wohnbaugrundstücken im Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet nur geringfügige verkehrliche Auswirkungen auf das Netz der Bundes- und Landesstraßen. Die Erstellung eines Verkehrsgutachtens ist hier somit nicht erforderlich. Auch hin-</p>										

Ifd. Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Kurzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess
			<p>Um das Ziel der Mobilitätswende zu erreichen, sind alle Baulastträger gehalten, Anlagen für Zufußgehende und Radfahrende zu errichten soweit nicht vorhanden. Um dieses Ziel zu erreichen, benötigt der Landesbetrieb die Unterstützung der Gebietskörperschaften. Wenn eine Bauleitplanung an eine Bundes- oder Landesstraße angrenzt, an der keine oder nicht ausreichende Geh-/Radwege vorhanden sind, ist eine planerische Berücksichtigung einer Verkehrsfläche für diese Nebenanlage parallel zum vorhandenen Fahrbahnrand in ausreichender Breite sowie um Schaffung des Baurechtes im Bauleitplanverfahren unabdingbar. Mit diesem Baurecht kann der Landesbetrieb zu einem späteren Zeitpunkt den Geh-/Radweg realisieren.</p> <p><u>Lage des Gebietes/Vorhabens außerhalb oder innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt</u></p> <p>Die festgesetzten Ortsdurchfahrten (OD) von Bundes- und Landesstraßen in Nordrhein-Westfalen können der Website www.nwsib-online.nrw.de (Reiter: Sichtbarkeiten/Thematische Karten/Ortsdurchfahrten) oder den Amtsblättern der Bezirksregierung Köln entnommen werden. Bitte prüfen Sie, ob der betroffene Abschnitt einer Bundes-/Landesstraßen innerhalb/außerhalb der OD liegt.</p> <p>Einer neuen Zufahrt an freier Strecke (außerhalb der OD) kann nicht zugestimmt werden, da die freie Strecke qua Gesetz nicht der Erschließung dient.</p> <p><u>Außerhalb der OD: Einhaltung der Anbauverbotszone und Zustimmungspflicht innerhalb der Anbaubeschränkungszone</u></p> <p>Gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz gilt für Hochbauten, Werbeanlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen eine Anbauverbotszone von 20,0 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand einer Bundesstraße. Zustimmungspflichtig sind die Errichtung, erhebliche Änderung oder Nutzungsänderungen baulicher Anlagen außerhalb der Ortsdurchfahrt im Abstand bis 40,0 m gemessen vom äußeren Fahrbahnrand. Bei Windkraftanlagen ist vom Fahrbahnrand der Bundesstraßen ein Mindestabstand der Rotor spitze von 40,0 m (s. Ziffer 4.3.6 Windenergieerlass vom 08.05.2018 i. V. m. Ziffer 8.2.5) einzuhalten.</p> <p>Zustimmungsbedürftig sind auch bauliche Anlagen, die außerhalb der Ortsdurchfahrt über Zufahrten oder Zugänge an die Bundesstraße bereits unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, jedoch erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Sollten Maßnahmen vorgesehen</p>	<p>sichtlich der anderen genannten Themen wurde die Planung überprüft mit dem Ergebnis, dass keine der genannten Auswirkungen durch die Planung auf Bundes-/Landesstraßen hervorgerufen werden.</p> <p>Die geschilderten Sachverhalte zu Landes- und Bundesstraße sind für die vorliegende Planung nicht von Belang.</p> <p>Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.</p>

Ifd. Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Kurzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess
			<p>sein, die gem. Landesbauordnung baugenehmigungsfrei sind, so entbehrt dies nicht der Genehmigung/Zustimmung des Straßenbaulastträgers Straßen.NRW. Letztere Aussage gilt auch für Werbeanlagen jeder Art, Hochbauten, bauliche Anlagen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Einfriedungen u. ä. im Abstand bis zu 40,0 m vom Fahrbahnrand einer Landesstraße gem. § 25 Straßen- und Wegegesetz Nordrhein-Westfalen. Grundsätzlich sind Werbeanlagen innerhalb von 20,0 m vom Fahrbahnrand untersagt. Entlang einer Landesstraße darf zudem in einem Abstand von 10,0 m (gemessen vom Fahrbahnrand) keine Anlage errichtet werden (auch keine Zäune, Photovoltaik, Windkraftanlage, parallele Zuwegung o. ä.).</p> <p>Batterie-Speicheranlagen, Umspannstationen u. ä. sind mind. 20,0 m entfernt zu errichten. Die entsprechenden Abstände sind durch fahrbahnparallele Linien in den Plänen darzustellen.</p>	
			<p>2. <u>Mögliche Betroffenheit der Straßenbaulastbelange durch das Vorhaben</u></p> <p><u>2.1 Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes</u> Die Verkehrsdaten von Bundes- und Landesstraßen in Nordrhein-Westfalen können der Website www.nwsib-online.nrw.de entnommen werden (Reiter: Sichtbarkeiten/Verkehrsdaten). Bitte schätzen Sie ein, ob in dem betroffenen Abschnitt bereits eine hohe durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) vorliegt und ein - durch Ihr Vorhaben künftig verursachtes - zusätzliches Verkehrsaufkommen die Leistungsfähigkeit des Netzes erheblich beeinträchtigt. Dazu muss in der Regel ein Verkehrsgutachten (Analyse, Prognose mit und ohne Planfall 2035) durch Sie in Absprache mit Straßen.NRW erstellt werden.</p> <p><u>2.2 Verkehrssicherheitsrelevante Auswirkungen durch Ihr Vorhaben</u> <u>Sicherheitsaudit</u> Sind sicherheitsrelevante Auswirkungen auf Bundes- oder Landesstraße durch das Vorhaben zu vermuten, so ist seitens unabhängiger und zertifizierter Stelle ein Sicherheitsaudit wenigstens der Phasen 3-5 der RSAS (Richtlinien für das Sicherheitsaudit von Straßen) in Absprache mit Straßen.NRW durchzuführen. Die Kosten hierfür obliegen der Kommune/dem Vorhabenträger. Das Audit ist von fachkundiger Stelle der Kommune im Vorfeld zu beurteilen. Die Abwägung der Defizite erfolgt durch Straßen.NRW. Notwendige Anpassungen des Bestandes aufgrund Ihrer Bauleitplanung sind durch den Vorhabenträger/Sie als Kommune zu tragen.</p>	<p>Durch die geplante Wohnnutzung wird ein Mehrverkehr im Plangebiet und auf den umliegenden Straßen produziert. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der geplanten Anzahl der Wohneinheiten ist nicht von einer erheblichen Steigerung der Fahrbewegungen auszugehen. Erhebliche verkehrstechnische Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebiets sowie im Umfeld des Plangebiets werden nicht erwartet.</p> <p>Daher ist nicht mit einer erheblichen Mehrbelastung der bestehenden Knotenpunkte an den umliegenden Landes-/Bundesstraßen zu rechnen.</p> <p>Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.</p>

Ifd. Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Kurzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess
			<p><u>Entwässerung</u> Aus dem Plangebiet darf kein Oberflächenwasser auf Flächen bzw. in Entwässerungseinrichtungen von Straßen.NRW geleitet werden.</p> <p><u>Blendwirkung</u> Durch das geplante Vorhaben darf weder ablenkende Wirkung, noch eine Blendwirkung (bspw. durch Photovoltaik-Anlagen), für die Verkehrsteilnehmenden einer Bundes-/Landesstraße eintreten. Es sind entsprechende Maßnahmen vorzusehen und zu benennen.</p> <p><u>Freihaltung von Sichtfeldern</u> Im Bereich der Anbindung an eine Bundes-/Landesstraße ist sicherzustellen, dass die Sichtfelder entsprechend der RAL (Richtlinien für die Anlage von Landstraßen) bzw. RAS (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) im Bereich der Einmündung dauerhaft von Bewuchs und Baukörpern freigehalten werden. Für die Bepflanzung sind die RAL Ziffer 7.12 bzw. RAS Kap. 7.3 sowie die „Richtlinien für die landschaftspflegerische Begleitplanung im Straßenbau“ -RLBP- und die „Empfehlungen für die landschaftspflegerische Ausführung im Straßenbau“ -ELA- maßgebend. Hilfen für die Einfügung der Straße im Landschaftsraum geben die "Empfehlungen für die Einbindung von Straßen in die Landschaft" -ESLa-.</p> <p><u>Anprallhindernisse</u> Sollen Bäume in Fahrbahnnähe gepflanzt werden, ist zu berücksichtigen, dass diese zu gefährlichen Hindernissen im Sinne der RPS (Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme) heranwachsen. Bäume sollen deshalb nur in Bereichen gepflanzt werden, die von abkommenden Fahrzeugen nicht erreicht werden können (z. B. hinter FahrzeugRückhaltesystemen oder auf Einschnittsböschungen). Auch hinter Fahrzeug-Rückhaltesystemen sollen sie mindestens 3,00 m vom Rand der befestigten Fläche gepflanzt werden, damit deren Wirkungsweise nicht beeinträchtigt ist. Strauchpflanzungen gelten im Sinne der RPS nicht als gefährliche Hindernisse, sofern sie ausgeschnitten werden, wenn ein Stammdurchmesser von 0,08 m überschritten wird. Sie sollen mindestens 3,00 m vom Rand der befestigten Fläche entfernt stehen.</p>	

Ifd. Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Kurzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess
			<p><u>2.3 Bauzeitliche Zufahrten</u> Sollten für die Umsetzung des Vorhabens bauzeitliche Zufahrten zu einer Bundes- oder Landesstraße erforderlich sein, so ist dies durch Straßen.NRW im Vorfeld zu genehmigen. Dazu sind entsprechende Planunterlagen vorzulegen. Anträge bitte an baustellen.dritter.rnlve@straesen.nrw.de senden.</p> <p><u>2.4 Auswirkungen auf Mensch und Umwelt</u> <u>Emissionen</u> Bei Hochbauten können Lärmreflexionen entstehen. Aus der Bauleitplanung heraus, bestehen gegenüber Straßen.NRW keine rechtlichen Ansprüche auf aktive und/oder passive Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen der Bundes- oder Landesstraße, auch künftig nicht. Eventuell notwendige Maßnahmen gehen zu Lasten der Kommune. Im Bebauungsplan ist zeichnerisch und/oder textlich auf die Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase, Sprühhahnen und Spritzwasser bei Nässe) der angrenzenden oder in der Nähe liegenden Straßen hinzuweisen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB). Notwendige Schutzmaßnahmen gehen allein zu Lasten der Kommune/des Vorhabenträgers.</p>	<p>Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>3. <u>Weiteres Vorgehen</u> Wenn einer der zuvor genannten Sachverhalte auf Ihr Gebiet/Vorhaben zutrifft oder sich anderweitige Betroffenheiten von Straßen.NRW durch Ihre Bauleitplanung ergeben, ist Kontakt zu Frau ... aufzunehmen und die Bauleitplanung Ihrerseits ggf. anzupassen. Vielen Dank! Wird durch Ihr Vorhaben eine Änderung des Bundes-/Landesstraßenbestandes erforderlich (bspw. durch Knotenpunktumgestaltung/-neubau), so ist der Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Kommune und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Viller-Eifel, erforderlich. Erforderliche Abstimmungen sind zeitnah vor dem Verfahren nach § 4 (2) BauGB mit dem Landesbetrieb durchzuführen. Mit Arbeiten an der Anbindung darf vor Abschluss der Vereinbarung nicht begonnen werden. Die Flächen für Knotenpunktneubauten oder -änderungen sind im Bauleitplanverfahren baurechtlich zu sichern.</p>	<p>Die einzelnen genannten Punkte wurden hinsichtlich des Einflusses der geplanten Entwicklung für das Bebauungsplanverfahren geprüft. Es konnte festgestellt werden, dass nach Einschätzung der Gemeinde Wachtberg keine Änderungen des Bundes-/Landesstraßenbestandes durch die Planung erforderlich wird. Daher sind keine weiteren Abstimmungen mit Straßen NRW erforderlich. Eine erneute Beteiligung erfolgt nach § 4 Abs. 2 BauGB im weiteren Verfahren.</p> <p>Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.</p>
13.	Landesbetrieb Wald und Holz NRW	29.01.2024	Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen aus forstfachlicher Sicht seitens des Regionalforstamtes Rhein-Sieg-Erft keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

Ifd. Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Kurzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess
14.	Landwirtschaftskammer	20.03.2024	<p>Der Aufstellung des Bebauungsplanes stehen insofern landwirtschaftliche / agrarstrukturelle Bedenken entgegen, weil landwirtschaftliche Fläche der Nutzung entzogen wird. Jedoch schließt sich das Plangebiet an die vorhandene Bebauung an, so dass eine Planung an diesem Standort wesentlich außenbereichsschonender ist, als an einem anderen Standort. Südlich und westlich existieren noch zwei landwirtschaftliche Hofstellen, die auch genutzt werden. Bei dem Betrieb westlich grenzt die bestehende Bebauung schon an der Straße „Alte Hecke“ an. Der Betrieb südlich des Plangebiets hält Nutztiere. Es stehen entlang der Straße „Grüner Weg“ ebenfalls schon Wohnhäuser. Konkrete Erweiterungsabsichten sind bei beiden Betrieben nicht bekannt.</p> <p>Bezüglich der ggf. erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen behalte ich mir ausdrücklich die Erhebung von Bedenken vor. Aus landwirtschaftlicher Sicht wird gefordert, dass Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht zu einer weiteren Schwächung der Agrarstruktur durch Entzug von Flächen für die Lebensmittelerzeugung (z.B. durch Aufforstung oder Umwandlung von Acker in Extensivgrünland) führen. Soweit möglich, sollten Maßnahmen im Plangebiet umgesetzt werden, bspw. die Begrünung von Fassaden und Dächern. Darüber hinaus bestehen Möglichkeiten in der ökologischen Aufwertung vorhandener Biotopstrukturen oder auch durch Kompensationsmaßnahmen an Fließgewässern, die als Umsetzungsfahrplan-Maßnahmen nach EU-WRRL durchgeführt werden</p>	<p>Die städtebauliche Einordnung und die Argumentation zur Aufstellung des Bebauungsplans zur Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen wird von der Landwirtschaftskammer korrekt wiedergegeben.</p> <p>Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nach § 18 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist aufgrund der Aufstellung des Bauleitplans über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind in Bauleitplänen, bei denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. Hier wurden die Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und bewertet sowie Kompensations-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aufgezeigt. Neben der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung wurde auch eine Bewertung der Eingriffe in den Boden durchgeführt.</p> <p>Im Ergebnis der Bewertung steht dem rechnerischen Bestandswert der Fläche von 71.765 Wertpunkten (LUDWIG) ein Biotopwert der Planung von 30.236 Punkten (LUDWIG) gegenüber. Für den Eingriff in den Boden entsteht ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf von 12.816 Biotopwertpunkten (LUDWIG).</p> <p>Somit ist eine vollständige Kompensation innerhalb des Plangebiets nicht möglich, es sind zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahmen für 54.345 Punkten (LUDWIG) erforderlich. Diese werden über das Ökokonto „Swisttal“ kompensiert.</p> <p>Insgesamt werden durch die vorgesehene Planung Eingriffe in die Landschaft vorbereitet, die durch entsprechende interne und externe Maßnahmen im vollen Umfang ausgeglichen werden können.</p> <p>Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.</p>

Ifd. Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Kurzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess												
15.	Rhein-Sieg-Kreis -Katastrophen- und Brandschutz (Amt 38.3)	19.01.2024	<p>1. Löschwasserversorgung Für das zu betrachtende Gebiet ist nach §3 BHKG eine ausreichende Löschwasserversorgung bereit zu stellen. Im vorliegenden Fall wird eine Löschwassermenge von 800 Liter/Min. = 48 m³ /h für erforderlich gehalten. Die gesamte Löschwassermenge ist in einem Radius von 300 m die jeweiligen Gebäude herum sicherzustellen. In einem Abstand von max. 75 m ist eine Entnahmesteile für die Feuerwehr vorzusehen. Auf das Arbeitsblatt W 405 des Verbands der Gas- und Wasserfachleute -DVGW wird hingewiesen.</p> <p>2. Erschließung /Flächen für die Feuerwehr Bei der Ausführung der Zufahrtstraße, ist die Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr in Fassung Februar 2007 (zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009) zu beachten. Zu- und Durchfahrten sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von 10 t befahren werden können.</p> <p>Ansonsten bestehen gegen den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 09-19 keine brandschutztechnischen Bedenken, wenn die zusätzlichen Forderungen der Brandschutzdienststelle Beachtung finden</p>	<p>Es wird ein Hinweis zur Löschwasserversorgung für die Feuerwehr in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen. Nach Auskunft des Sachgebiets 37 Brand- und Zivilschutz der Stadt Wachtberg ist im Umkreis von 300m eine Löschwassermenge von 93 m³/h verfügbar. Die Anforderungen an die Fahrbahnoberfläche wurde in der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <table border="1" data-bbox="1301 472 2069 584"> <thead> <tr> <th data-bbox="1301 472 1494 517">Einstimmig</th> <th colspan="2" data-bbox="1494 472 1877 517">Mit Stimmenmehrheit</th> <th data-bbox="1877 472 2069 517">Enthalten</th> </tr> <tr> <td></td> <th data-bbox="1494 517 1686 545">ja</th> <th data-bbox="1686 517 1877 545">nein</th> <td></td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Im Plangebiet sind ausschließlich öffentliche Verkehrsflächen in Verbindung mit Gebäuden der Gebäudeklasse I geplant, daher wird die RL berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.</p>	Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten		ja	nein					
Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten													
	ja	nein														
16.	Rhein-Sieg-Kreis -Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung	16.02.2024	<p>1. Redaktionelle und inhaltliche Änderungsvorschläge Es wird empfohlen, die Gliederung der Textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung zu korrigieren.</p> <p>Um die geometrische Eindeutigkeit der Planzeichnung sicherzustellen, wird empfohlen die in Bereiche unterschiedlicher Erdgeschossfußbodenhöhen gegliederten überbaubaren Flächen, wie auch die durch „Knödellinien“ getrennte WR - Bereiche eindeutig zu vermaßen.</p> <p>Ziffer 4.1 der Begründung erläutert, dass das städtebauliche Konzept „eine Bebauung aus freistehenden Einfamilienhäusern“ vorsieht. Ziffer 1.4 der textlichen Festsetzungen legt zur Bauweise fest, „dass ausschließlich Einzelhäuser“ zulässig sind. Im Vorentwurf der Planzeichnung</p>	<p>Die Bebauungsplanunterlagen werden hinsichtlich der genannten Themen Erdgeschossfußbodenhöhe, überbaubare Grundstücksfläche, Einzelhäuser überprüft und angepasst. Vermaßungen wurden vervollständigt.</p> <p>Die Planzeichnung wurde dahingehend angepasst. Für die WR1.1, WR1.2 und WR1.3 wurde die Bauweise „nur Einzelhäuser zulässig“ zeichnerisch festgesetzt.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen des Kapitels 1.7 (ursprünglich Kapitel 1.8) „Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude“ wurden um das WR2.0 ergänzt, sodass der Einfamilienhauscharakter gewahrt wird.</p>												

Ifd. Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Kurzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess												
			<p>findet sich die entsprechende Signatur lediglich im WR 2.0. Ziffer 1.8. regelt die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude nur für das WR 1.1 bis WR 1.3, jedoch nicht für das WR 2.0. Es wird angeregt dies zu überprüfen, da Einzelhäuser durchaus auch Mehrfamilienhäuser sein können.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <table border="1" data-bbox="1301 245 2069 360"> <thead> <tr> <th data-bbox="1301 245 1494 288">Einstimmig</th> <th colspan="2" data-bbox="1494 245 1877 288">Mit Stimmenmehrheit</th> <th data-bbox="1877 245 2069 288">Enthalten</th> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="1494 288 1686 323">ja</td> <td data-bbox="1686 288 1877 323">nein</td> <td></td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten		ja	nein					
Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten													
	ja	nein														
			<p>Ziffer 1.9.2 schließt im Bereich des Geh-, Fahr und Leitungsrechtes die Errichtung baulicher Anlagen und die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern aus. Damit ist eine Einfriedung des angrenzenden Baugrundstückes gegenüber den Nachbarn/ der freien Landschaft ausgeschlossen. Es wird angeregt, dies zu prüfen.</p>	<p>Im westlichen Bereich des Plangebietes wird zeichnerisch eine Fläche mit einem Leitungs- und Überflutungsrecht („L“) festgesetzt. Textlich wird festgesetzt, dass das Leitungs- und Überflutungsrecht als Notwasserweg, Entwässerungsmulde und Retentionsraum zur Starkregenvorsorge mit einem Leitungs- und Überflutungsrecht zugunsten der Anlieger und Leitungsträger zu belasten sind. Innerhalb der Fläche sind sämtliche bauliche Anlagen, Pflanzung von Bäumen und Gehölzen, Einfriedungen sowie genehmigungsfreie Vorhaben nach Landesrecht, die nicht der Abwasserbeseitigung oder dem Überflutungsschutz bzw. der Starkregenvorsorge dienen, unzulässig (Überbauverbot). Unbenommen davon können angrenzen an diese Fläche Einfriedungen vorgesehen werden.</p> <p>Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.</p>												
			<p>2. Bauaufsicht <u>Textliche Festsetzungen Ziffer 1.4: „Bauweise“</u> Die Beschränkung der „Gebäudelänge“ fällt nicht, wie vorgesehen, unter die „Abweichende Bauweise“. Die Festsetzung der Bauweise betrifft allein die Anordnung der Gebäude auf einem Baugrundstück im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken und dabei insbesondere zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Bei der Festsetzung zur maximalen „Gebäudelänge“ im Bebauungsplangebiet handelt es sich um eine baugestalterische Regelung und nicht um eine bodenrechtliche Regelung "im Gewande einer Baugestaltungsvorschrift". Die Richtige Gesetzesgrundlage ist der § 89 BauO NRW vom 01.01.2024 (siehe auch VG Gelsenkirchen, Beschluss vom 04.04.2019 10 L 172/19).</p>	<p>Die Definition der Gebäudebreite ergibt sich aus der aktuellen Rechtsprechung bzw. Kommentierung. Eine Klarstellung erfolgt in der Begründung.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <table border="1" data-bbox="1301 1054 2069 1169"> <thead> <tr> <th data-bbox="1301 1054 1494 1098">Einstimmig</th> <th colspan="2" data-bbox="1494 1054 1877 1098">Mit Stimmenmehrheit</th> <th data-bbox="1877 1054 2069 1098">Enthalten</th> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="1494 1098 1686 1133">ja</td> <td data-bbox="1686 1098 1877 1133">nein</td> <td></td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten		ja	nein					
Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten													
	ja	nein														
			<p>Zudem wird um Klarstellung gebeten, ob es sich bei der „Gebäudelänge“ um die Gebäudebreite oder die Gebäudetiefe handelt.</p>	<p>Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden in der Planzeichnung deutlich reduziert, sodass diese gezielt die vorgesehen Einzelhäuser widerspiegeln. Auf die Festsetzung von Gebäudebreiten und- tiefen wird entsprechend verzichtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.</p>												

Ifd. Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Kurzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess										
			<p><u>Textliche Festsetzungen Ziffer 1.7: „Fläche für Stellplätze, Garagen und Carports“</u></p> <p>Es wird angeregt, die Ausweisung von Flächen für Garage /Carport auf den beiden Grundstücken des WR 1.1 zu überdenken. Um diese zu nutzen, wäre die gesamte Vorgartenfläche zu versiegeln.</p> <p>Darüber hinaus regelt Ziffer 1.7.2: „Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur erschließenden Verkehrsfläche einzuhalten.“ Dies ist für die ausgewiesenen Bereiche gar nicht möglich.</p>	<p>Die genannte Fläche im WR 1.1 ist gleichzeitig Vorgartenfläche und ggf. Fläche vor Garagen/Carports. Hierdurch bleibt die nicht versiegelte Grundstücksfläche größer. Weitere Entscheidungen hinsichtlich der Versiegelung dieser Flächen wird mit Vorliegen der konkreten Planung/der Baugenehmigungsplanung im Bauordnungsrechtlichen Verfahren stattfinden.</p> <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <table border="1" data-bbox="1301 536 2069 647"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Einstimmig</th> <th colspan="2">Mit Stimmenmehrheit</th> <th rowspan="2">Enthalten</th> </tr> <tr> <th>ja</th> <th>nein</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten	ja	nein				
Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten											
	ja	nein												
			<p><u>Textliche Festsetzung Ziffer 2.3.1: „Einfriedung und Stützmauern“</u></p> <p>Unter den „Örtlichen Bauvorschriften“ erfolgt die Definition des „Vorgarten“, auf den bereits in den „Planungsrechtlichen Festsetzungen“ (Ziffer 1.6) Bezug genommen wird. Aus hiesiger Sicht fehlt hier folgender Zusatz (rot ergänzt): „(...) ausgehend von der straßenseitigen Baugrenze und deren gradliniger Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze bis zur Straßenbegrenzungslinie („Vorgarten“) (...)“</p>	<p>Der genannte Satz wurde in den Bebauungsplanunterlagen ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <table border="1" data-bbox="1301 895 2069 1007"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Einstimmig</th> <th colspan="2">Mit Stimmenmehrheit</th> <th rowspan="2">Enthalten</th> </tr> <tr> <th>ja</th> <th>nein</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten	ja	nein				
Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten											
	ja	nein												
			<p>3. Klimaschutz</p> <p><u>Hinweis zur Nutzung solarer Strahlungsenergie</u> Bezug auf Punkt 1.5 der Textfestsetzungen: Es wird auf folgende Rechtsnormen hingewiesen, die ebenfalls Regelungen zur Errichtung von Solaranlagen enthalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - § 42a Landesbauordnung NRW (BauO NRW) in Kraft (zuletzt geändert durch das zweite Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung NRW am 01.01.2024) - Verordnung zur Umsetzung der Solaranlagen-Pflicht nach § 42a und § 48 Absatz 1a der Landesbauordnung 2018 (Solaranlagen-Verordnung / SAN-VO NRW) Entwurf (Stand Februar 2024) 	<p>Zur Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben zur Nutzung erneuerbarer Energien wurden die Bebauungsplanunterlagen angepasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <table border="1" data-bbox="1301 1321 2069 1433"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Einstimmig</th> <th colspan="2">Mit Stimmenmehrheit</th> <th rowspan="2">Enthalten</th> </tr> <tr> <th>ja</th> <th>nein</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten	ja	nein				
Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten											
	ja	nein												

Ifd. Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Kurzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess												
			<p>Es wird angeregt zu prüfen, inwieweit eine abweichende Regelung gegenüber der BauO NRW in Verbindung mit der SAN-VO NRW (Entwurf) beabsichtigt und eine städtebauliche Begründung hierfür möglich ist.</p> <p>Über den Zeitpunkt des Inkrafttretens der SAN-VO liegen keine Informationen vor. Es wird empfohlen, diese im weiteren Verfahrensablauf, insbesondere im Hinblick auf eine mögliche Rechtskraft der Verordnung noch vor Offenlage des Bebauungsplans, zu berücksichtigen.</p>													
			<p>4. Abfallwirtschaft</p> <p>Für den Unterbau der Bodenplatte, sowie sonstige Bodenauffüllungen darf nur inertes Bodenmaterial eingesetzt werden. Bauschutt oder sonstige hohlraumschaffende, auslaugbare, verrottende oder anderweitig wassergefährdende Stoffe dürfen nicht eingebaut werden.</p> <p>Es ist nur der Einsatz von güteüberwachtem Recyclingmaterial statthaft. Der Einbau des Recyclingmaterials ist nach den Bestimmungen der ErsatzbaustoffV durchzuführen, dementsprechend zu dokumentieren, aufzubewahren und dem Rhein-Sieg-Kreis auf Anfrage vorzulegen. Der Einbau von RC-Material muss den zulässigen Einbauweisen nach Tabellen 1-3 der Anlage 2 ErsatzbaustoffV entsprechen.</p> <p>Der Einbau des Recyclingmaterials ist nach den Bestimmungen der ErsatzbaustoffV mithilfe der Lieferscheine und unter Verwendung des Deckblatts zu dokumentieren (Formular der Excel-Vorlage, digital und unterschrieben vom Verwender; abrufbar unter: https://www.umwelt.nrw.de/umwelt/umwelt-undressourcenschutz/abfall-und-kreislaufwirtschaft/gewerbeabfall).</p> <p>Diese Dokumentation ist nach Fertigstellung der Grundstückseigentümerin oder dem Grundstückseigentümer zu übergeben, die /der sie bis zu einem Ausbau dieses mineralischen Ersatzbaumaterials an seine Rechtsnachfolgerin oder Rechtsnachfolger weitergeben muss.</p> <p>Im Rahmen der Baumaßnahme anfallendes bauschutthaltes oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Vor der Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) von (leicht) verunreinigten Bodenaushub (> BM 0 nach Ersatzbaustoffverordnung), ist der Probenahme- und Analyseumfang mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, abzustimmen.</p> <p>Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem RheinSieg-Kreis mitzuteilen (§ 47 Abs. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)).</p> <p>Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.</p>	<p>Es wurde ein Hinweis in die Bebauungsplanunterlagen hinsichtlich Abfallwirtschaft/Bodenauffüllungen übernommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <table border="1" data-bbox="1301 603 2069 719"> <thead> <tr> <th data-bbox="1301 603 1494 651">Einstimmig</th> <th colspan="2" data-bbox="1494 603 1877 651">Mit Stimmenmehrheit</th> <th data-bbox="1877 603 2069 651">Enthalten</th> </tr> <tr> <td></td> <th data-bbox="1494 651 1686 683">ja</th> <th data-bbox="1686 651 1877 683">nein</th> <td></td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten		ja	nein					
Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten													
	ja	nein														

Ifd. Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Kurzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess												
			<p>5. Immissionsschutz</p> <p>In der Begründung unter 3.5 „Immissionsschutz“ wird zunächst keine Betroffenheit in Bezug auf Lärmimmissionen erkannt. Aufgrund der Nähe eines südlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes an den das geplante reine Wohngebiet heranrücken wird, wird empfohlen die Lärm- und die Geruchsbelastung gutachterlich prüfen zu lassen.</p>	<p>Es gibt bereits Wohnbebauung am Grünen Weg, die näher an den bestehenden Betrieb im Süden heranrückt als die neue Planung. Diese genannte Wohnbebauung befindet sich in einem im rechtskräftigen Durchführungsplan A und C (Grüner Weg) aus dem Jahr 1958 festgesetzten reinen Wohngebiet.</p> <p>Daher kann nicht von heranrückender Wohnbebauung durch die neue Planung gesprochen werden.</p> <p>Die Landwirtschaftskammer kommt in ihrer Stellungnahme zu gleicher Einschätzung.</p> <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <table border="1" data-bbox="1303 568 2069 679"> <thead> <tr> <th data-bbox="1303 568 1494 608">Einstimmig</th> <th colspan="2" data-bbox="1494 568 1877 608">Mit Stimmenmehrheit</th> <th data-bbox="1877 568 2069 608">Enthalten</th> </tr> <tr> <td></td> <th data-bbox="1494 608 1684 647">ja</th> <th data-bbox="1684 608 1877 647">nein</th> <td></td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten		ja	nein					
Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten													
	ja	nein														
			<p>6. Gewässerschutz / Anpassung an den Klimawandel (Starkregen)</p> <p>Die Gewässerverträglichkeit der geplanten Niederschlagswassereinleitung in den Heltenbach muss quantitativ und qualitativ nachgewiesen werden.</p> <p>Aussagen zur geplanten Entsorgung des Niederschlagswassers aus dem Bereich WR 2 fehlen.</p> <p>Eine abschließende Aussage zur Niederschlagswasserentsorgung ist daher derzeit nicht möglich.</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Erschließungs- und Entwässerungskonzept durch einen Fachgutachter erstellt und die Ergebnisse in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.</p> <p>Es wurde eine Entwässerungsplanung erarbeitet und der Planung zugrunde gelegt.</p> <p>Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Während das Schmutzwasser in den Kanal im Grünen Weg eingeleitet wird, ist die soll das Niederschlagswassers an den Heltenbach eingeleitet werden. Die Topographie des Gebiets und die städtebauliche Gestaltung des Quartiersplatzes begünstigen die Ableitung des Oberflächenwassers im öffentlichen Raum. Dies wird insbesondere durch die Anordnung des Quartiersplatzes am Höhentiefpunkt des Plangebiets unterstützt, da an diesem niedrigeren Punkt eine Grünfläche mit einem Mulden-Rigolen-System angelegt wird. Diese Maßnahme trägt dazu bei, das Niederschlagswasser effizient abzuleiten.</p> <p>Das Niederschlagswasser wird unterhalb eines 3 m breiten Grünstreifens im Südosten des Plangebiets gesammelt und zunächst über die südlich angrenzende Ackerfläche in Richtung des Feldwegs geführt. Von dort gelangt es über einen öffentlichen offenen Kanal (Gemarkung Pech, Flur 2, Flurstück 154) in den Heltenbach. Aufgrund der topographischen und städtebaulichen Gegebenheiten wird das Grundstück Gemarkung Pech, Flur 5, Flurstück 352 an den Bestandskanal der Straße „Auf dem Reeg“ angeschlossen, um eine effiziente Ableitung des Niederschlagswassers zu gewährleisten.</p>												

Ifd. Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Kurzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess
				<p>Auf der östlichen Seite des Plangebietes ist ein Notwasserweg vorgesehen, der im Falle von Starkregenereignissen das anströmende Wasser, welches im Ist-Zustand großflächig über die landwirtschaftlich genutzte Fläche südlich des Plangebiets fließt, gebündelt abführen soll. Diese Fläche soll im betreffenden Bereich aufgrund ihrer späteren Funktion als Notwasserweg entsprechend funktional gesichert werden. Der Notwasserweg dient der gezielten Steuerung und Ableitung von Wasser, um eine Überflutung des Gebiets zu vermeiden und die angrenzenden Flächen zu schützen.</p> <p>Durch den Einsatz von L-Steinen wird das Niederschlagswasser gezielt aufgestaut und über geplante Einlaufschächte in den Stauraumkanal des geplanten Baugebiets geführt. Zusätzlich wird das Wasser oberflächlich entlang der geplanten L-Steine in Richtung Süden abgeleitet und dort kontrolliert und zeitlich versetzt in den Heltenbach eingeleitet. Diese Maßnahme trägt zur Verbesserung der Starkregensituation bei, indem sie die Wassertiefen im Bereich der südöstlich des Plangebiets gelegenen Unterlieger (Straße Grüner Weg 22 bis 28A) im Vergleich zum Referenzzustand verringert.</p> <p>An den Grenzen des oberhalb des Baugebiets liegenden Flurstücks 352 wird eine leichte Erhöhung der Einstautiefen stattfinden. Der Bau des Notwasserwegs begrenzt jedoch diesen Aufstau auf ein minimales Ausmaß und stellt sicher, dass die oberhalb des Bebauungsgebiets liegenden Grundstücke vor aufgestautem Niederschlagswasser geschützt werden. Dadurch wird eine Verschlechterung der Starkregensituation für die Oberlieger verhindert.</p> <p>Für das Plangebiet wurden durch die Firma Hydrotec Starkregenberechnungen für zwei Szenarien durchgeführt: Ein außergewöhnliches Niederschlagsereignis (N100) und ein extremes Niederschlagsereignis (Nextrem). In diesen Berechnungen wurden Anpassungen am 2D-Modell vorgenommen, um das Gelände, die Landnutzung, die Versickerung und die geplanten Maßnahmen zum Starkregenschutz zu berücksichtigen. Zuflüsse, Abflusswege und Rückstau-Effekte sowohl innerhalb als auch in der Umgebung des Plangebiets wurden modelliert.</p> <p>Die Ergebnisse der Simulationen zeigen, dass die Abflusssituation durch die geplante Bebauung nur geringfügig verändert wird. Es bestehen zwei wesentliche Fließwege: Der bestehende Fließweg über die Ackerflächen südlich des Plangebiets und ein zusätzlicher Fließweg über die Planstraße, der in Richtung des Grünen Wegs und weiter in Richtung Nordosten verläuft. Je nach Grundstücksgestaltung können an den geplanten Gebäuden geringe Einstautiefen von bis zu 0,2 m auftreten.</p> <p>Der Bau des Notwasserwegs minimiert den Aufstau an den Grenzen des oberhalb liegenden Flurstücks 352 und schützt so die Oberlieger vor aufgestautem Niederschlagswasser. Für beide Szenarien wurde sichergestellt, dass es zu keiner Verschlechterung der Starkregensituation für die Ober- und Unterlieger kommt. Das</p>

Ifd. Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Kurzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess												
				<p>Niederschlagswasser kann über verschiedene Fließwege effizient abgeleitet werden.</p> <p>Basierend auf den Ergebnissen der Starkregensimulationen wurden durch den Erschließungsplaner Erdgeschossfußbodenhöhen festgelegt. Diese Höhen werden im Bebauungsplan festgesetzt, um die Gebäude vor möglichen Starkregenereignissen zu schützen.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <table border="1" data-bbox="1301 472 2069 584"> <thead> <tr> <th data-bbox="1301 472 1494 517">Einstimmig</th> <th colspan="2" data-bbox="1494 472 1877 517">Mit Stimmenmehrheit</th> <th data-bbox="1877 472 2069 517">Enthalten</th> </tr> <tr> <td></td> <th data-bbox="1494 517 1686 545">ja</th> <th data-bbox="1686 517 1877 545">nein</th> <td></td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten		ja	nein					
Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten													
	ja	nein														
			<p>7. Bodenschutz</p> <p>Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung soll gem. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB auch der Belang Boden in der planerischen Abwägung angemessen berücksichtigt werden.</p> <p>Zudem sollen nach § 4 Abs. 1 BauGB von den Trägern öffentlicher Belange Angaben zum erforderlichen Detailierungsgrad der Umweltprüfung gemacht werden. Angaben hierzu enthält die beigefügte „Checkliste zur Berücksichtigung von Schutzgütern in der Bauleitplanung (§ 4 (1) BauGB in Verbindung mit Anlage 1 Ziffer 1 BauGB) A Schutzgüter Boden und Fläche“, die auf der Grundlage der Anlage 1 Ziffer 2 BauGB zusammengestellt wurde.</p> <p>Im Plangebiet stehen fruchtbare Böden (Parabraunerden) mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion und natürlicher Bodenfruchtbarkeit an. Durch den Eingriff in den Boden gehen die natürlichen Bodenfunktionen verloren oder werden stark beeinflusst. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, die Eingriffe in das Schutzgut Boden qualitativ/argumentativ oder quantifizierend mittels geeigneter Bewertungsverfahren darzustellen. Im Falle einer quantitativen Bilanzierung der Eingriffe in das Schutzgut Boden werden folgende Verfahren zur Anwendung empfohlen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - „Verfahren Rhein-Sieg-Kreis (Stand November 2018) oder - „Modifiziertes Verfahren Oberbergischer Kreis“ (Stand November 2018) <p>Diese beiden Verfahren können auf der Internetseite des Rhein-Sieg-Kreises unter dem Titel „Quantifizierende Bewertung von Eingriffen in Böden im Rahmen der Bauleitplanung“, Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und</p>	<p>Die genannten Regelwerke wurden bereits bei der Erstellung des Umweltberichts berücksichtigt.</p> <p>Der Umweltbericht setzt sich detailliert mit den Eingriffen und möglichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auseinander und stellt geeignete Maßnahmen zum Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen bzw. zur Abmilderung der Eingriffe durch die Planung dar.</p> <p>Nach § 18 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist aufgrund der Aufstellung des Bauleitplans über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind in Bauleitplänen, bei denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. Hier wurden die Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und bewertet sowie Kompensations-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aufgezeigt. Neben der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung wurde auch eine Bewertung der Eingriffe in den Boden durchgeführt.</p> <p>Im Ergebnis der Bewertung steht dem rechnerischen Bestandwert der Fläche von 71.765 Wertpunkten (LUDWIG) ein Biotopwert der Planung von 30.236 Punkten (LUDWIG) gegenüber. Für den Eingriff in den Boden entsteht ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf von 12.816 Biotopwertpunkten (LUDWIG).</p> <p>Somit ist eine vollständige Kompensation innerhalb des Plangebiets nicht möglich, es sind zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahmen für 54.345 Punkten (LUDWIG) erforderlich. Diese werden über das Ökokonto „Swisttal“ kompensiert.</p>												

Ifd. Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Kurzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess												
			<p>Naturschutz, November 2018 abgerufen werden: https://www.rhein-sieg-kreis.de/vv/produkte/Amt_66/Abteilung_66.2/195010100000012527.php Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen werden (§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 15 Abs. 3 BNatSchG). Der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz steht für eine fachliche Beratung gerne zur Verfügung.</p>	<p>Insgesamt werden durch die vorgesehene Planung Eingriffe in die Landschaft vorbereitet, die durch entsprechende interne und externe Maßnahmen im vollen Umfang ausgeglichen werden können.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <table border="1" data-bbox="1303 376 2069 491"> <thead> <tr> <th data-bbox="1303 376 1494 421">Einstimmig</th> <th colspan="2" data-bbox="1494 376 1877 421">Mit Stimmenmehrheit</th> <th data-bbox="1877 376 2069 421">Enthalten</th> </tr> <tr> <td></td> <th data-bbox="1494 421 1684 450">ja</th> <th data-bbox="1684 421 1877 450">nein</th> <td></td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten		ja	nein					
Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten													
	ja	nein														
			<p>8. Natur-, Landschafts- und Artenschutz</p> <p>Entsprechend der gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010 zum Artenschutz ist in der Bauleitplanung für das Vorhaben eine Artenschutzprüfung durchzuführen. Maßgeblich für die Prüfung des Artenspektrums sind die planungsrelevanten Arten, die das LANUV NRW für das Messtischblatt MTB benennt, in der die Planung erfolgt - unter Berücksichtigung der tatsächlich von der Planung betroffenen Lebensräume -: http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt</p> <p>Es wird empfohlen, für die Artenschutzprüfung die vom LANUV bereitgestellten Prüfprotokolle zu verwenden. Im konkreten Fall ist das MTB 5308, Quadrant 2 zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie §1a BauGB ist zudem eine Umweltprüfung durchzuführen. In dem Umweltbericht sind insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die Belange Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu beschreiben und zu bewerten, ferner die geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG). Bei der Bewertung der vorgezeichneten Eingriffe wie auch der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind die einschlägigen Bewertungsverfahren anzuwenden. Der Rhein-Sieg-Kreis favorisiert dabei das Verfahren nach Froelich & Sporbeck.</p>	<p>Eine Artenschutzprüfung der Stufe I wurde bereits unter Verwendung der genannten Prüfprotokolle und Messtischblätter durchgeführt und die Ergebnisse in den Umweltbericht/die Bebauungsplanunterlagen übernommen.</p> <p>Bei der Bewertung der vorgezeichneten Eingriffe und der ggf. erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde das genannte Bewertungsverfahren bereits berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <table border="1" data-bbox="1303 1343 2069 1458"> <thead> <tr> <th data-bbox="1303 1343 1494 1388">Einstimmig</th> <th colspan="2" data-bbox="1494 1343 1877 1388">Mit Stimmenmehrheit</th> <th data-bbox="1877 1343 2069 1388">Enthalten</th> </tr> <tr> <td></td> <th data-bbox="1494 1388 1684 1417">ja</th> <th data-bbox="1684 1388 1877 1417">nein</th> <td></td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten		ja	nein					
Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten													
	ja	nein														

Ifd. Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Kurzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess												
			<p>Verkehrssicherheit Es wird gebeten, <u>ausreichend dimensionierte</u> Müllsammelplätze für die Mülltonnen in der Nähe der Wendeanlage/ Quartiersplatz vorzusehen.</p>	<p>Die Dimensionierung der Mülltonnenstellfläche wurde geprüft und in den Bebauungsplanunterlagen angepasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <table border="1" data-bbox="1301 375 2069 488"> <thead> <tr> <th data-bbox="1301 375 1494 416">Einstimmig</th> <th colspan="2" data-bbox="1494 375 1877 416">Mit Stimmenmehrheit</th> <th data-bbox="1877 375 2069 416">Enthalten</th> </tr> <tr> <td></td> <th data-bbox="1494 416 1686 448">ja</th> <th data-bbox="1686 416 1877 448">nein</th> <td></td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten		ja	nein					
Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten													
	ja	nein														
17.	RSAG AöR	31.01.2024	<p>Von Seiten der RSAG AöR werden zu dem Bebauungsplan in der vorgesehenen Lage keine Bedenken erhoben.</p> <p>Aus den von Ihnen eingereichten Unterlagen entnehmen wir, dass eine Aufweitung der Erschließung, der Quartiersplatz, die Unterbringung der notwendigen Wendeschleife für ein dreiachsiges Müllfahrzeug geplant ist. Am südwestlichen Ende der Stichstraße, die weiter westlich liegenden Grundstücke anbindet, liegt ein weiterer kleiner Wendebereich für Pkw. Diese Stichstraße wird von unseren Abfallsammelfahrzeugen nicht befahren. Diesbezüglich wurde im Bereich der Aufweitung, der Quartiersplatz, ein Abfallsammelplatz zum Bereitstellen der Abfälle am Abfuhrtag berücksichtigt.</p> <p>Wir weisen darauf hin, Abfall darf nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gemäß § 16 DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ (bisher BGV C27) nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Die identische Forderung ergibt sich aus § 4 Abs. 3 Betriebssicherheitsverordnung.</p> <p>Weitere sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen entnehmen Sie bitte der DGUV Information 214-033 (bisher BGI 5104) und RASSt 06.</p>	<p>Die genannten Regelwerke wurden bei der Dimensionierung der Verkehrsfläche/Wendeschleife bereits berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Erschließung ist so angelegt, dass die sicherheitstechnischen Anforderungen gewahrt werden.</p> <p>Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.</p>												
18.	Wahnbachtalsperrenverband Bonn/Rhein-Sieg/Ahr	17.01.2024	<p>Im angefragten Gebiet, Neubaugebiet „Margaritenweg“ Wachtberg Pech, sind keine Trinkwassertransportleitungen oder Wasserschutzzonen des Wahnbachtalsperrenverbandes Siegburg betroffen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.</p>												

Ifd. Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Kurzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess
19.	Stadtverwaltung Meckenheim	22.01.2024	<p>Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 10.01.2024 kann aus planungsrechtlicher Sicht wie folgt geantwortet werden.</p> <p>Die Gemeinde Wachtberg beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 09-19 "Margeritenweg" zur Schaffung von Wohnraum. Das 0,85 ha große Plangebiet grenzt an rückwärtige Grundstücke bestehender Wohnbebauung im Ortsteil Wachtberg-Pech.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilienhäusern geschaffen werden. Das städtebauliche Konzept sieht eine aufgelockerte Bebauung entlang eines Erschließungsweges mit Quartiersplatz vor.</p> <p>Von Seiten der Stadt Meckenheim werden keine Einwendungen geltend gemacht, da keine Betroffenheit der Belange der Stadt Meckenheim festzustellen ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.</p>
20.	Anwohner 1	28.01.2024	<p>Gemäß der Auslegungsfrist bis zum 16.02.2024, möchten wir die Gelegenheit zur Äußerung und Eingabe zum o.g. Entwurf zur Bebauungsplanung nutzen.</p> <p>Zunächst bitten wir Sie, uns die am 23.01.2024 in der ersten Beteiligung der Öffentlichkeit gezeigte Präsentation der Firma ISR zu übersenden. Gerne an die o.g. E-Mail-Adresse.</p> <p>Zudem möchten wir folgende Eingaben für die weitere Prüfung und anstehenden Gutachten zum Bebauungsplan vornehmen.</p> <p>1. Lage geplantes EFH xxx zu Flurstück xxx</p> <p>Als direkte Nachbarn des Plangebiets sind wir das einzige Grundstück in der gesamten Planung, welches nicht "Garten an Garten" mit der geplanten neuen Bebauung steht. Bei einer geplanten Bebauung mit einer GH von 9,5 m ergibt sich addiert mit dem Höhenunterschied alleine auf unserem Grundstück ggü. der Terrasse unseres Hauses eine Höhe der Nachbarbebauung von rd. 12m! Unsere Südwestlage wäre damit massiv bzgl. Lichteinfall und auch Sichtschutz eingeschränkt. Bitte berücksichtigen Sie das entsprechend in der Planung. (Anlage I)</p>	<p>Die Präsentation beinhaltet lediglich die Zusammenfassung der in der frühzeitigen Beteiligung öffentlich ausliegenden Unterlagen und wird daher nicht separat zur Verfügung gestellt.</p> <p>Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Bebauungsplan werden für die zukünftige Bebauung unter Berücksichtigung der Topografie im Plangebiet Erdgeschossfußbodenhöhen festgesetzt. Darauf beziehen sich die maximalen Gebäudehöhen. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren müssen Abstandsflächen gemäß der Bauordnung NRW auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen und eingehalten werden. Mit Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen (in der Regel 3 m) werden insbesondere nachbarrechtliche Belange (wie z.B. Belichtung, Belüftung, Besonnung) berücksichtigt.</p> <p>Die beschriebene Situation bezieht sich auf einen faktischen Abstand zwischen geplanter Baugrenze und bestehende Terrasse im Bereich des Bestandshauses von insg. mehr als 30 m. Die Baugrenze auf dem genannten Plangrundstück ist bereits mit einem Abstand von ca. 5,90 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Die Baugrenze stellt den bebaubaren Bereich auf dem Plangrundstück dar, in Verbindung mit den weiteren Festsetzungen zur GRZ wird die tatsächliche bebaubare</p>

Ifd. Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Kurzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess
				<p>Fläche in Bezug zur Grundstücksgröße gesetzt. Daher stellt die Baugrenze nicht die Dimension der Bebauung dar, sondern gibt der Bebauung einen begrenzten Rahmen auf dem Grundstück. Die Gebäudehöhen der Bestandsbebauung im Bereich „Grüner Weg“ aus den 1950er Jahren, betragen je nach Dachneigung zwischen sechs und acht Meter. Unter Berücksichtigung der heutigen Anforderungen an Deckenhöhen (gem. § 46 Abs. 1 BauO NRW) und Bauausführung hinsichtlich Statik und Bauphysik (Mächtigkeit des sog. Deckenpakets einschl. notwendiger Technikflächen und Dämmung) sind die festgesetzten Höhen von rund 7,5 m Gebäudehöhe bzw. 9 m Firsthöhe bei Satteldächern angemessen. Es müssen daher keine weiteren, konkreteren Regelungen im Bebauungsplanverfahren getroffen werden.</p> <p>Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>2. Widerspruch in der Zielsetzung</p> <p>In der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde unter Zielsetzung "aufgelockerte Bebauung" kommuniziert und gleichzeitig zu erzielende "Dichte" genannt. In der anschließenden Diskussion wurde berichtet, dass auf Bitte der Gemeinde die Menge der Grundstücke von 11 auf 13 erhöht wurde. Bitte führen Sie die Planung auf ein geringeres Maß an Grundstücken zurück, insbesondere um Punkt I) dieser Eingabe zu berücksichtigen.</p>	<p>Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses wurde das dem Bebauungsplanverfahren zugrundeliegende städtebauliche Konzept unter Berücksichtigung aller für das Grundstück relevanten Rahmenbedingungen erarbeitet. Aufbauend auf das städtebauliche Konzept wurde sodann der Bebauungsplan mit den Festsetzungen entwickelt. Die GRZ als Instrument des Maßes der baulichen Nutzung ist eine Verhältniszahl. Sie setzt die Gebäudegrundfläche ins Verhältnis zur Grundstücksfläche. Das heißt, dass die versiegelte Fläche bei größeren Grundstücken auch größer sein darf und dadurch auch größere Gebäude geplant werden können. Die Bebauung mit 11 Einzelhäusern sah daher auch in Teilen (in ihrer Ausdehnung) größere Häuser vor. Die Versiegelung bleibt daher auch bei 13 Einzelhäusern gleich/ähnlich.</p> <p>Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>3. Kanalkapazitäten Grüner Weg</p> <p>In der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde auf die Frage der Abwasserkanal-Kapazitätsplanung Grüner Weg nicht eindeutig geantwortet. Es stellt sich die Frage, ob die Kapazität für die zusätzlichen 12 (von 13) Objekte, die in den Kanal Grüner Weg abgeleitet werden, ausreichend sind. Zu beobachten ist schon heute, dass sehr häufig Kanalwartungsarbeiten vor der Brücke Grüner Weg durchgeführt werden. Auch die Frage nach den Kosten einer etwaigen Kanalsanierung/Erweiterung blieb unbeantwortet. Bitte führen Sie nochmals die Gutachten an, die bestätigen, dass der heutige Kanal ausreicht, oder benennen Sie die Kosten für die Kanalerweiterung und wer diese Kosten tragen wird.</p>	<p>Im Rahmen von Bebauungsplanverfahren ist die Erschließung mindestens konzeptuell zu sichern. Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung (einschließlich Bürgeranhörung) wurde der gegenwärtige/damalige Kenntnisstand wiedergegeben. Die Erschließungskonzeption wird im weiteren Verfahren erarbeitet und im Rahmen der Offenlage dargelegt.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Erschließungskonzept/eine Erschließungsplanung erarbeitet und die Ergebnisse in den Unterlagen berücksichtigt. Es ist ein im Plangebiet mittig liegender Erschließungsweg im Anschluss an den Grüner Weg im Osten geplant, an dessen Höhentiefpunkt eine Wendeanlage in der Dimension für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug vorgesehen ist. Unterir-</p>

Ifd. Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Kurzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess
				<p>disch wird in diesem Bereich der notwendige Retentionsraum für die Niederschlagswasserrückhaltung angelegt werden, und dann das Niederschlagswasser Richtung Heltenbach über einen Kanal gedrosselt abgeleitet zu werden. Der Anschluss des Schmutzwasserkanals wird an den Bestandskanal im Grüner Weg erfolgen. Die Kanalkapazitäten wurden im Rahmen der Erschließungsplanung mit den Gemeindewerken geprüft und abgestimmt. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass keine Ertüchtigung des Bestandsnetzes erforderlich ist. Die Kosten für die Umsetzung der Erschließung werden im Rahmen des Erschließungsvertrages mit dem Investor geregelt.</p> <p>Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>4. Zuweg Grüner Weg (Stichstraße) Ist die heutige Straßenbreite der Stichstraße Grüner Weg sowie die Bürgersteig-Kapazität ausreichend für die Erschließung der Bebauung mit 12 (von 13) Wohneinheiten? Wie sollen sich entgegenkommende Verkehre ausweichen? (Anlage 2).</p>	<p>Die Planung sieht eine sichere Verkehrsführung vor. Zudem wird im Eingangsreich eine großzügige Wendemöglichkeit (Umfahrung über den Quartiersplatz) geschaffen.</p> <p>Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>5. Lärmentwicklung Voraussichtlich werden alle Häuser mit Wärmepumpen beheizt/betrieben. Liegt ein Gutachten zur Lärmentwicklung/-belästigung vor?</p>	<p>Im Bebauungsplan wird ein reines Wohngebiet festgesetzt, dass der Wohnnutzung dient. Aufgrund der Gebietsausweisung sind keine negativen Auswirkungen auf die umliegenden Gebiete zu erwarten. Der „LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ gibt die notwendigen Leitlinien die Nutzung von u.a. Wärmepumpen in Wohngebieten vor. Es wurde ein Hinweis in die Bebauungsplanunterlagen für die Berücksichtigung des LAI Leitfadens bei der Installation von u.a. Wärmepumpen aufgenommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>6. Parksituation Lt. den textlichen Festsetzungen sind Einliegerwohnungen möglich. Ist die mögliche Anzahl von KFZ in der Planung aufgenommen und liegt ein Verkehrsgutachten vor? Die heutigen Parkmöglichkeiten Grüner Weg sind bereits sehr eingeschränkt.</p>	<p>Im Bebauungsplanverfahren werden bereits Flächen für die gemäß der Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätze pro Einzelhaus berücksichtigt. Darüber hinaus sind bei der Baugenehmigungsplanung die notwendigen Stellplätze nachzuweisen. Somit auch die notwendigen Stellplatzflächen etwaiger Einliegerwohnungen. Darüberhinausgehende Regelungen sind nicht erforderlich. Es ist davon auszugehen, dass von 13 Einzelgebäuden (einschließlich Einliegerwohnungen) keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind.</p> <p>Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.</p>

Ifd. Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Kurzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess
			<p>7. Starkregen</p> <p>Im Erläuterungsbericht heißt es „Aufgrund der topographischen Situation im Plangebiet kommt es danach auch bei extremen Ereignissen nicht zu einer nennenswerten Überflutung des Plangebietes.“ Dürfen wir Sie an die Starkregen im Jahr 2013 und 2016 erinnern? Viele der Gebäude "Grüner Weg" und „Auf dem Reeg" waren überflutet und mussten saniert werden. Auch unser Haus war stark betroffen (komplette Sanierung notwendig). In diesem Zusammenhang wäre auch interessant wie sichergestellt wird, dass wie es im Erläuterungsbericht heißt "Das Wasser fließt aufgrund der heutigen topographischen Situation zur nördlich angrenzenden Bestandsbebauung", vermieden werden kann. Denn das nördliche Grundstück ist u.a. und vor allem unser Grundstück.</p>	<p>Es wurde eine Entwässerungsplanung erarbeitet und der Planung zugrunde gelegt.</p> <p>Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Während das Schmutzwasser in den Kanal im Grünen Weg eingeleitet wird, ist die soll das Niederschlagswassers an den Heltenbach eingeleitet werden. Die Topographie des Gebiets und die städtebauliche Gestaltung des Quartiersplatzes begünstigen die Ableitung des Oberflächenwassers im öffentlichen Raum. Dies wird insbesondere durch die Anordnung des Quartiersplatzes am Höhentiefpunkt des Plangebiets unterstützt, da an diesem niedrigeren Punkt eine Grünfläche mit einem Mulden-Rigolen-System angelegt wird. Diese Maßnahme trägt dazu bei, das Niederschlagswasser effizient abzuleiten.</p> <p>Das Niederschlagswasser wird unterhalb eines 3 m breiten Grünstreifens im Südosten des Plangebiets gesammelt und zunächst über die südlich angrenzende Ackerfläche in Richtung des Feldwegs geführt. Von dort gelangt es über einen öffentlichen offenen Kanal (Gemarkung Pech, Flur 2, Flurstück 154) in den Heltenbach. Aufgrund der topographischen und städtebaulichen Gegebenheiten wird das Grundstück Gemarkung Pech, Flur 5, Flurstück 352 an den Bestandskanal der Straße „Auf dem Reeg“ angeschlossen, um eine effiziente Ableitung des Niederschlagswassers zu gewährleisten.</p> <p>Auf der östlichen Seite des Plangebietes ist ein Notwasserweg vorgesehen, der im Falle von Starkregenereignissen das anströmende Wasser, welches im Ist-Zustand großflächig über die landwirtschaftlich genutzte Fläche südlich des Plangebiets fließt, gebündelt abführen soll. Diese Fläche soll im betreffenden Bereich aufgrund ihrer späteren Funktion als Notwasserweg entsprechend funktional gesichert werden. Der Notwasserweg dient der gezielten Steuerung und Ableitung von Wasser, um eine Überflutung des Gebiets zu vermeiden und die angrenzenden Flächen zu schützen.</p> <p>Durch den Einsatz von L-Steinen wird das Niederschlagswasser gezielt aufgestaut und über geplante Einlaufschächte in den Stauraumkanal des geplanten Baugebiets geführt. Zusätzlich wird das Wasser oberflächlich entlang der geplanten L-Steine in Richtung Süden abgeleitet und dort kontrolliert und zeitlich versetzt in den Heltenbach eingeleitet. Diese Maßnahme trägt zur Verbesserung der Starkregensituation bei, indem sie die Wassertiefen im Bereich der südöstlich des Plangebiets gelegenen Unterlieger (Straße Grüner Weg 22 bis 28A) im Vergleich zum Referenzzustand verringert.</p> <p>An den Grenzen des oberhalb des Baugebiets liegenden Flurstücks 352 wird eine leichte Erhöhung der Einstautiefen stattfinden. Der Bau des Notwasserwegs begrenzt jedoch diesen Aufstau auf ein minimales Ausmaß und stellt sicher, dass die</p>

Ifd. Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Kurzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess												
				<p>oberhalb des Bebauungsgebiets liegenden Grundstücke vor aufgestautem Niederschlagswasser geschützt werden. Dadurch wird eine Verschlechterung der Starkregensituation für die Oberlieger verhindert.</p> <p>Für das Plangebiet wurden durch die Firma Hydrotec Starkregenberechnungen für zwei Szenarien durchgeführt: Ein außergewöhnliches Niederschlagsereignis (N100) und ein extremes Niederschlagsereignis (Nextrem). In diesen Berechnungen wurden Anpassungen am 2D-Modell vorgenommen, um das Gelände, die Landnutzung, die Versickerung und die geplanten Maßnahmen zum Starkregenschutz zu berücksichtigen. Zuflüsse, Abflusswege und Rückstau-Effekte sowohl innerhalb als auch in der Umgebung des Plangebiets wurden modelliert.</p> <p>Die Ergebnisse der Simulationen zeigen, dass die Abflusssituation durch die geplante Bebauung nur geringfügig verändert wird. Es bestehen zwei wesentliche Fließwege: Der bestehende Fließweg über die Ackerflächen südlich des Plangebiets und ein zusätzlicher Fließweg über die Planstraße, der in Richtung des Grünen Wegs und weiter in Richtung Nordosten verläuft. Je nach Grundstücksgestaltung können an den geplanten Gebäuden geringe Einstautiefen von bis zu 0,2 m auftreten.</p> <p>Der Bau des Notwasserwegs minimiert den Aufstau an den Grenzen des oberhalb liegenden Flurstücks 352 und schützt so die Oberlieger vor aufgestautem Niederschlagswasser. Für beide Szenarien wurde sichergestellt, dass es zu keiner Verschlechterung der Starkregensituation für die Ober- und Unterlieger kommt. Das Niederschlagswasser kann über verschiedene Fließwege effizient abgeleitet werden.</p> <p>Basierend auf den Ergebnissen der Starkregensimulationen wurden durch den Erschließungsplaner Erdgeschossfußbodenhöhen festgelegt. Diese Höhen werden im Bebauungsplan festgesetzt, um die Gebäude vor möglichen Starkregenereignissen zu schützen.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <table border="1" data-bbox="1301 1141 2069 1254"> <thead> <tr> <th data-bbox="1301 1141 1494 1182">Einstimmig</th> <th colspan="2" data-bbox="1494 1141 1877 1182">Mit Stimmenmehrheit</th> <th data-bbox="1877 1141 2069 1182">Enthalten</th> </tr> <tr> <td></td> <th data-bbox="1494 1182 1686 1224">ja</th> <th data-bbox="1686 1182 1877 1224">nein</th> <td></td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten		ja	nein					
Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten													
	ja	nein														
			<p>8. Umwelt- und Artenschutzbericht</p> <p>Bitte veröffentlichen Sie den im Erläuterungsbericht unter 1.3. genannten Umweltbericht sowie den unter 1.4 genannten Artenschutzbericht.</p>	<p>Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB werden sowohl der Umweltbericht als Teil der Begründung als auch die Artenschutzprüfung Stufe 1 öffentlich ausgelegt.</p>												

Ifd. Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Kurzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess
			Wir bitten Sie, diese Eingaben zu berücksichtigen und uns schriftlich eine Stellungnahme zu den Eingaben und offenen Fragen zukommen zu lassen.	Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden alle Unterlagen zum Zeitpunkt der Offenlage öffentlich einsehbar sein. Eine Benachrichtigung erfolgt gemäß § 3 BauGB. Informationen an Einzelne Personen erfolgen nicht. Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.
21.	Anwohner 2	29.01.2024	<p>Als Bewohner der nördlichen Pecher Lage will ich aus meiner Erfahrung Ihnen 2 Punkte zur Berücksichtigung anempfehlen: Wenn Sie die Straßen zu schmal auslegen und keine Besucherparkplätze anlegen, führt dies zunehmend zu Schwierigkeiten. es geht da nicht nur ums Parken, auch das schnell mal Halten und etwas ausladen und/oder Wenden, oder Arbeiten, wird zum Problem, was die Leute verärgert. Auch die Auslegung als Sackgasse kann ich nicht empfehlen. Eine durchgängige Straße wird nicht automatisch zur Durchgangsstraße (was wohl die Befürchtung ist). Aber man kann eine solche Straße auch als Alternative (auch für Nichtanwohner) betrachten, was den Verkehr wesentlich entspannter macht bei allen Eventualitäten. Und Verkehr wird es in Wachtberg immer geben. Wir sind auf Fahrzeuge angewiesen, um uns anschlussfähig an den Öffentlichen Nahverkehr in Meckenheim oder Bad Godesberg zu machen.</p> <p>Die Kalamitäten können Sie in der Huppenbergstraße besichtigen (gerade jetzt, während der Glasfaserausbauphase) und sprechen Sie doch bitte mal mit den Kollegen Ihres Ordnungsamtes, die können Ihnen einiges dazu berichten.</p>	<p>Die geplante Erschließungsstraße wird unter der Berücksichtigung der RAST 06 auf einer Gesamtlänge von ca. 80 m geplant. Hierin sind sowohl Begegnungsverkehre als auch Haltesituationen mit berücksichtigt worden. Da die geplante Erschließung auch eine Aufweitung in Form eines Wendebereichs für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug im nördlichen Bereich bereithält, sollen die in der Stellungnahme beschriebenen Schwierigkeiten hinsichtlich des Begegnungsverkehrs vermieden werden. Im Wendebereich werden zusätzliche Besucherstellplätze für das neue Wohngebiet geplant. Der Bebauungsplan berücksichtigt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wachtberg und hält somit ausreichend Stellplätze vor.</p> <p>Die in der Stellungnahme vorgeschlagene Verkehrsführung ist aufgrund der Grundstücksverhältnisse nicht umsetzbar. Das Flurstück 352 ist ein Privatgrundstück, das dem Investor für die Erschließungsplanung nicht zur Verfügung steht.</p> <p>Ordnungsbehördliche Angelegenheiten, insbesondere Falsch-/Wildparker sind nicht unmittelbar Gegenstand des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan ist für die bestehende Situation im weiteren Umfeld nicht ursächlich. Dagegen berücksichtigt der Bebauungsplan diverse Maßnahmen, um vermeintlichen, subjektiv wahrnehmbaren Parkdruck im Umfeld weiter abzumildern; z.B. durch öffentliche Parkplätze; Stellplatzanzahl gemäß Stellplatzsatzung, Wendeanlage.</p> <p>Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.</p>
22.	Anwohner 3	14.02.2024	<p>1. Eignung der Überplanung des Plangebiets</p> <p>Wir haben 2022 unser Grundstück am Grüner Weg gekauft. Man hat uns Seitens des Verkäufers gesagt, dass sich dieses Haus am Rande eines Landschaftsschutzgebietes befindet und eine Bebauung ausgeschlossen sei. Wir sind jetzt sehr unglücklich über die Entwicklung, die sich gerade für uns zeigt. Sicher können wir verstehen, dass die Eigentümer der Flurstücke hinter uns, an einem Verkauf sehr interessiert sind. Ebenfalls verstehen wir auch, dass Wohnraum geschaffen werden muss. Wir ziehen aus Bonn weg wegen einer solchen Baumaßnahme und kommen vom Regen in die Traufe. Nun sind da noch einige Fragen, die wir gerne beantwortet hätten.</p>	<p>Die südliche Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans grenzt an ein im Regionalplan dargestelltes Landschaftsschutzgebiet. Die Fläche des Bebauungsplans selbst ist bereits im Flächennutzungsplan von 2014 als Wohnbaufläche dargestellt.</p> <p>Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.</p>

Ifd. Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Kurzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess												
			<p>2. Städtebauliche Dichte</p> <p>Bei der Präsentation des Projektes am 23.01.2024 durch den Investor haben sehr viele Anlieger auf die vorhandene aufgelockerte Bebauung hingewiesen. Ursprünglich waren 11 Häuser geplant. In der anschließenden Diskussion wurde berichtet, dass auf Bitte der Gemeinde die Menge der Häuser auf 13 erhöht wurde. Dies passt ja gar nicht zu dem Charakter der vorhandenen Bebauung.</p>	<p>Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses wurde das dem Bebauungsplanverfahren zugrundeliegende städtebauliche Konzept unter Berücksichtigung aller für das Grundstück relevanten Rahmenbedingungen erarbeitet. Aufbauend auf das städtebauliche Konzept wurde sodann der Bebauungsplan mit den Festsetzungen entwickelt. Die GRZ als Instrument des Maßes der baulichen Nutzung ist eine Verhältniszahl. Sie setzt die Gebäudegrundfläche ins Verhältnis zur Grundstücksfläche. Das heißt, dass die versiegelte Fläche bei größeren Grundstücken auch größer sein darf und dadurch auch größere Gebäude geplant werden können. Die Bebauung mit 11 Einzelhäusern sah daher auch in Teilen (in ihrer Ausdehnung) größere Häuser vor. Die Versiegelung bleibt daher auch bei 13 Einzelhäusern gleich/ähnlich.</p> <p>Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.</p>												
			<p>3. Erschließung</p> <p>Die Zubringerstraße „Grüner Weg“ ist einfach zu schmal, um den Verkehr des neuen Quartiers aufzunehmen. Wenn man von 13 Häusern ausgehen würde, bedeutet es mindestens 26 Fahrzeuge ggf. noch mehr, da ja auch Einliegerwohnungen geplant sind und die Kinder der Eigentümer über kurz oder lang ein Fahrzeug haben werden. Dazu kommt noch der Verkehr durch Müllentsorgung, Postlieferungen etc.. Es ist bei einer Breite von 3,80 m kein Gehweg mehr für Menschen übrig. Sehr gefährlich für Kinder und ältere Mitbürger.</p>	<p>Im Rahmen der Erschließungsplanung wurden die Dimensionen der bestehenden Stichstraße geprüft.</p> <p>Die Breite von Verkehrsflächen richtet sich nach RAST 06, demzufolge wären für eine Erschließung mit 4,5 m Breite bis zu 400 Kfz-Bewegungen pro Tag zulässig. In kurzen Teilstücken darf die Straßenbreite auch schmaler sein. Die Stichstraße Grüner Weg ist ca. 50 m lang, die neue Erschließung ist 5,7 m breit geplant. Daher entspricht die Planung in Anbindung an die schmalere Stichstraße der RAST 06.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <table border="1" data-bbox="1301 1046 2069 1158"> <thead> <tr> <th data-bbox="1301 1046 1494 1091">Einstimmig</th> <th colspan="2" data-bbox="1494 1046 1877 1091">Mit Stimmenmehrheit</th> <th data-bbox="1877 1046 2069 1091">Enthalten</th> </tr> <tr> <td></td> <th data-bbox="1494 1091 1686 1120">ja</th> <th data-bbox="1686 1091 1877 1120">nein</th> <td></td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten		ja	nein					
Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten													
	ja	nein														
			<p>4. Kanalkapazitäten</p> <p>Die Kanalkapazität ist ein weiterer Punkt, der bei der Veranstaltung nicht ausreichend geklärt wurde. Zum einen wird der jetzige Kanal für diese zusätzlichen Mengen nicht ausreichen und zum anderen wie sieht es dann mit der Finanzierung eines neuen Kanals dann aus?</p>	<p>Im Rahmen von Bebauungsplanverfahren ist die Erschließung mindestens konzeptuell zu sichern. Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung (einschließlich Bürgeranhörung) wurde der damalige Kenntnisstand wiedergegeben. Die Erschließungskonzeption wurde im weiteren Verfahren erarbeitet und im Rahmen der Offenlage dargelegt.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Erschließungskonzept/eine Erschließungsplanung erarbeitet und die Ergebnisse in den Unterlagen berücksichtigt. Es ist ein im Plangebiet mittig liegender Erschließungsweg im Anschluss</p>												

Ifd. Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Kurzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess
				<p>an den Grüner Weg im Osten geplant, an dessen Höhentiefpunkt eine Wendeanlage in der Dimension für ein dreiachsiges Müllfahrzeug vorgesehen ist. Unterirdisch kann in diesem Bereich der notwendige Retentionsraum für die Niederschlagswasserrückhaltung angelegt werden, und dann das Niederschlagswasser Richtung Heltenbach gedrosselt abgeleitet zu werden. Der Anschluss des Schmutzwasserkanals wird an den Bestandskanal im Grüner Weg erfolgen. Die Kanalkapazitäten werden im Rahmen der Erschließungsplanung mit den Gemeindewerken geprüft und abgestimmt. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass keine Ertüchtigung des Bestandsnetzes erforderlich ist. Die Kosten für die Umsetzung der Erschließung werden im Rahmen des Erschließungsvertrages mit dem Investor geregelt.</p> <p>Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>5. Kostenübernahme Wer bezahlt die Maßnahmen wie zum Beispiel die Gutachten für den Kanal, Verkehr und Umwelt/Lärm?</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird unter Berücksichtigung aller Belange die Notwendigkeit zur Erstellung der genannten Gutachten geprüft. Die Fachgutachten werden durch den Projektentwickler in Abstimmung mit der Gemeinde beauftragt. Die Übernahme etwaiger, anfallender Kosten für notwendige Gutachten im Bebauungsplanverfahren durch den Vorhabenträger, wird vertraglich geregelt.</p> <p>Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>6. Schall Die Lärmentwicklung wird für die bisherigen Anwohner eine große Belastung werden, da die neuen Häuser ja sicher mit Wärmepumpen ausgestattet werden.</p>	<p>Im Bebauungsplan wird ein reines Wohngebiet festgesetzt, dass zur der Wohnnutzung dient. Aufgrund der Gebietsausweisung sind keine negativen Auswirkungen auf die umliegenden Gebiete zu erwarten. Der „LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ gibt die notwendigen Leitlinien die Nutzung von u.a. Wärmepumpen in Wohngebieten vor. Es wurde ein Hinweis in die Bebauungsplanunterlagen für die Berücksichtigung des LAI Leitfadens bei der Installation von u.a. Wärmepumpen aufgenommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>7. Wertverlust Steht das schnelle Vorantreiben des Projekts mit der Errichtung der Windräder in Zusammenhang? Sollte das Vorhaben von XXX umgesetzt werden, dann ist mit einem Werteverfall der Liegenschaften zu rechnen.</p>	<p>Ein vermeintlicher Werteverfall durch die Umsetzung von Windkraftanlagen/Windpark im Bereich der Nachbarkommune kann nicht bestätigt werden und ist nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.</p> <p>Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.</p>

Ifd. Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Kurzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess
			<p>8. Ressourcensparen</p> <p>Im Ort Pech gibt es noch Häuser, die nicht bewohnt sind und Grundstücke ohne Bebauung. Sollte man nicht erst einmal diese Ressourcen nutzen und damit die Umwelt und den Artenschutz nicht unnötig zu belasten?</p>	<p>Die sog. Innenentwicklung ist im Baugesetzbuch verankert und der sog. Außenentwicklung vorzuziehen. Die Gemeinde Wachtberg ist bemüht, vorhandene Flächen und Baulücken einer städtebaulich sinnvollen Entwicklung zuzuführen und Leerstände perspektivisch zu vermeiden. Jedoch stehen der Gemeinde Wachtberg nur begrenzte Instrumente zur Nachverdichtung zur Verfügung. So kann die Gemeinde auf Situationen (z.B. bei entmieteten Wohnungen oder bei fehlender Baubereitschaft der Grundstückseigentümer) nicht einwirken. Insgesamt ist festzuhalten, dass der Zugriff auf Außenbereichsflächen zur kurzfristigen Wohnraumdeckung auf verfügbaren Grundstücken zur Verwirklichung der Planungsziele unter Berücksichtigung einer sachgerechten Abwägung zielführend ist. Zudem bereitet der Flächennutzungsplan das Plangebiet bereits als Bauentwicklungsfläche vor. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt auf einer Fläche, die 2014 im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans bereits als Wohnbaufläche aus dem früheren Flächennutzungsplan übernommen wurde, also somit auf einer zur Flächenentwicklung vorgehaltenen Reservefläche. Darüberhinausgehende Flächen im Ortsteil sind kleinteiliger und für die geplante Gebietsentwicklung daher weniger bis gar nicht geeignet und stehen nicht zur Verfügung.</p> <p>Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>9. Schattenwurf</p> <p>Bei einer geplanten Bebauung mit einer GH von 9,5 m ergibt sich addiert mit dem Höhenunterschied von ca. 12 m. Das bedeutet für uns keine Abendsonne mehr und Schattenbildung auf der Terrasse.</p>	<p>Im Bebauungsplan werden für die zukünftige Bebauung unter Berücksichtigung der Topografie im Plangebiet Erdgeschossfußbodenhöhen festgesetzt. Darauf beziehen sich die maximalen Gebäudehöhen. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren müssen Abstandsflächen gemäß der Bauordnung NRW auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen und eingehalten werden. Mit Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen (in der Regel 3 m) werden insbesondere nachbarrechtliche Belange (wie z.B. Belichtung, Belüftung, Besonnung) berücksichtigt.</p> <p>Die Baugrenze auf dem genannten Plangrundstück ist bereits mit einem Abstand von ca. 5,90 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Die Baugrenze stellt den bebaubaren Bereich auf dem Plangrundstück dar, in Verbindung mit den weiteren Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) wird die tatsächliche bebaubare Fläche in Bezug zur Grundstücksgröße gesetzt. Daher stellt die Baugrenze nicht die Dimension der Bebauung dar, sondern gibt der Bebauung einen begrenzten Rahmen auf dem Grundstück. Die Gebäudehöhen der Bestandsbebauung am Grüner Weg aus den 1950er Jahren, betragen je nach Dachneigung zwischen sechs und acht Meter. Unter Berücksichtigung der heutigen Anforderungen an Deckenhöhen (gem. § 46 Abs. 1 BauO NRW) und Bauausführung hinsichtlich Statik und Bauphysik (Mächtigkeit des sog. Deckenpakets einschl. notwendiger Technikflächen</p>

Ifd. Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Kurzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess												
				<p>und Dämmung) sind die Höhen von rund 7,5 m (Gebäudehöhe) bzw. 9 m (Firsthöhe) angemessen. Es müssen daher keine weiteren, konkreteren Regelungen im Bebauungsplanverfahren getroffen werden.</p> <p>Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.</p>												
			<p>10. Entwässerung Ableitung des Oberflächenwassers über den Bach sehen wir auch sehr kritisch und nach Berichten der anliegenden Besitzern ist der Bach schon jetzt bei stärkeren Niederschlägen schon an der Grenze.</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch einen Fachgutachter ein Erschließungs- und Entwässerungskonzept erarbeitet, bei dem auch die notwendigen Querschnitte sowie verträglichen Kapazitäten des Heltenbachs berücksichtigt werden. Siehe auch Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <table border="1" data-bbox="1301 632 2069 743"> <thead> <tr> <th data-bbox="1301 632 1494 676">Einstimmig</th> <th colspan="2" data-bbox="1494 632 1877 676">Mit Stimmenmehrheit</th> <th data-bbox="1877 632 2069 676">Enthalten</th> </tr> <tr> <td></td> <th data-bbox="1494 676 1686 705">ja</th> <th data-bbox="1686 676 1877 705">nein</th> <td></td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten		ja	nein					
Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten													
	ja	nein														
			<p>11. Rückmeldung zur Veranstaltung (frühzeitige Beteiligung) Noch eine kleine Anmerkung zu der Versammlung vom 23.01.2024. Wir haben das erste Mal an einer solchen Versammlung teilgenommen. Etwas merkwürdig fanden wir die Terminierung. Für 18.00 war die Vorstellung des Plans vorgesehen und zeitgleich der Ortsausschuss. Es waren viele Teilnehmer sehr verwirrt über diese Situation. Nachdem die Vorstellung der Planung zu Ende war blieben wir noch zur Sitzung des Ortsausschusses. Dieser setzte sich sogleich über die Einwände der Teilnehmer der vorherigen Runde hinweg und wollte für 13 Häuser abstimmen. Sollte ein Ortsausschuß nicht die Interessen seines Ortes vertreten? Wir sind da ja keine Fachleute, aber Demokratie beginnt im kleinsten Kreis. Ein junger Mann hat die Vorsitzenden dann noch rechtzeitig vor der Abstimmung an ihren Auftrag erinnert.</p>	<p>Der genannte Sachverhalt ist für das Bebauungsplanverfahren nicht abwägungsrelevant. Die Terminierung der beschriebenen Sitzungen ist leider unglücklich gelaufen, die Doppelbelegung war ursprünglich nicht beabsichtigt. <i>Das ist das seitens der Gemeindeordnung NRW und der Geschäftsordnung des Rates und seiner Fachausschüsse vorgegebene Prozedere. Die Beschlussfassungen erfolgen durch die gewählten Volksvertreter des Rates und der Fachausschüsse unvoreingenommen und unbenommen der Öffentlichkeit, die lediglich als interessierte Zuhörer den öffentlichen Sitzungen beiwohnen können. So sind deswegen auch die Einwohnerfragestunden so organisiert, dass sich Fragen der Öffentlichkeit explizit nicht zu den Tagesordnungspunkten der jeweiligen Sitzung beziehen dürfen. Der Öffentlichkeit wird im Bebauungsplanverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB Gelegenheit gegeben, sich am Verfahren zu beteiligen. Die Politik/der Rat entscheidet im weiteren Verfahren über den Umgang der eingegangenen Stellungnahmen im Sinne des BauGB.</i></p> <p>Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.</p>												

Ifd. Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Kurzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess
23.	Anwohner 4	16.02.2024	<p>Hiermit möchten wir gerne als Eigentümer eines benachbarten Grundstücks zu den Inhalten und zugrunde liegenden Dokumenten des Termins der „frühzeitigen Erörterung der Planung“ am 15.01.2024 fristgerecht Stellung nehmen.</p> <p>1. Widerspruch in der Zielsetzung In der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde unter Zielsetzung „aufgelockerte Bebauung“ kommuniziert und gleichzeitig zu erzielende „Dichte“ genannt. In der anschließenden Diskussion wurde berichtet, dass auf Bitte der Gemeinde die Menge der Grundstücke von 11 auf 13 erhöht wurde. Bitte führen Sie die Planung auf ein geringeres Maß an Grundstücken zurück, insbesondere um Punkt 1) dieser Eingabe zu berücksichtigen.</p> <p>In diesem Zusammenhang sollte berücksichtigt werden, dass das Grundstück mit entsprechender Bebauung aufgrund der Hanglage (Flurstück 127) zu einem erheblichen Eingriff in die bestehenden Sichtverhältnisse der Flurstücke 227 und 175 führt. Dies gilt insbesondere in Bezug auf die Vorgabe für die Dachwahl, hier wäre die Vorgabe eines Flachdachs wünschenswert.</p>	<p>Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses wurde das dem Bebauungsplanverfahren zugrundeliegende städtebauliche Konzept unter Berücksichtigung aller für das Grundstück relevanten Rahmenbedingungen erarbeitet. Aufbauend auf das städtebauliche Konzept wurde sodann der Bebauungsplan mit den Festsetzungen entwickelt. Die GRZ als Instrument des Maßes der baulichen Nutzung ist eine Verhältniszahl. Sie setzt die Gebäudegrundfläche ins Verhältnis zur Grundstücksfläche. Das heißt, dass die versiegelte Fläche bei größeren Grundstücken auch größer sein darf und dadurch auch größere Gebäude geplant werden können. Die Bebauung mit 11 Einzelhäusern sah daher auch in Teilen (in ihrer Ausdehnung) größere Häuser vor. Die Versiegelung bleibt daher auch bei 13 Einzelhäusern gleich/ähnlich.</p> <p>Im Bebauungsplan werden für die zukünftige Bebauung unter Berücksichtigung der Topografie im Plangebiet Erdgeschossfußbodenhöhen festgesetzt. Darauf beziehen sich die maximalen Gebäudehöhen. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren müssen Abstandsflächen gemäß der Bauordnung NRW auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen und eingehalten werden. Mit Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen (in der Regel 3 m) werden insbesondere nachbarrechtliche Belange (wie z.B. Belichtung, Belüftung, Besonnung) berücksichtigt.</p> <p>Die Baugrenze auf dem genannten Plangrundstück ist bereits mit einem Abstand von ca. 5,90 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Die Baugrenze stellt den bebaubaren Bereich auf dem Plangrundstück dar, in Verbindung mit den weiteren Festsetzungen zur GRZ wird die tatsächliche bebaubare Fläche in Bezug zur Grundstücksgröße gesetzt. Daher stellt die Baugrenze nicht die Dimension der Bebauung dar, sondern gibt der Bebauung einen begrenzten Rahmen auf dem Grundstück. Die Gebäudehöhen der Bestandsbebauung am Grüner Weg aus den 1950er Jahren, betragen je nach Dachneigung zwischen sechs und acht Meter. Unter Berücksichtigung der heutigen Anforderungen an Deckenhöhen (gem. § 46 Abs. 1 BauO NRW) und Bauausführung hinsichtlich Statik und Bauphysik (Mächtigkeit des sog. Deckenpakets einschl. notwendiger Technikflächen und Dämmung) sind die festgesetzten Höhen von sind die Höhen von rund 7,5 m (Gebäudehöhe) bzw. 9 m (Firsthöhe) angemessen. Es müssen daher keine weiteren, konkreteren Regelungen im Bebauungsplanverfahren getroffen werden.</p> <p>Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>2. Infrastruktur-/Kanalkapazitäten Auf dem Reeg/Grüner Weg Im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan Nr. 09-19 wird ausgeführt: „Bei der Suche nach geeigneten Flächen für die Schaffung von Wohnraum ist es relevant, einen sinnvollen Anschluss an die bestehenden</p>	<p>Siehe Abwägung zu Anwohner 1 und 3.</p> <p>Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.</p>

Ifd. Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Kurzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess												
			Siedlungsbereiche zu schaffen und bereits bestehende Infrastrukturen zu nutzen.“													
			<p>Im Termin zur frühzeitigen Erörterung der Planung am 23.01.2024 konnten keine Angaben darüber gemacht werden wie genau die Kapazitätsplanungen in Bezug auf Zu- bzw. Ausfallstraßen, Wasser- Abwasserkanalisation sowie Strom und ggf. weitere Infrastrukturanbindungen die umliegenden Straßen und Infrastrukturen beeinflussen. Dies betrifft insbesondere die Straßen Grüner Weg und Auf dem Reeg.</p> <p>Hierbei stellen sich folgende Fragen – mit der Bitte um Berücksichtigung und Beantwortung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sind die Kapazitäten für die Planungen von 11 bzw. 13 Objekten ausreichend bzw. kann überhaupt auf die bestehende Infrastruktur zurückgegriffen werden? – Diese Frage stellt sich umso dringlicher als das bereits heute diese Kapazitäten angesichts häufiger Kanalarbeiten in ihrer Nutzbarkeit fraglich erscheinen. - Werden die bestehenden Kapazitäten hinsichtlich ihrer Tauglichkeit gutachterlich überprüft, das Ergebnis veröffentlicht und eine Planung inklusiver evtl. Anpassungsmaßnahmen veröffentlicht bzw. auch in einem öffentlichen Termin kommuniziert? - Für den Fall nicht ausreichender Kapazitäten – trifft die Voraussetzung des Erläuterungsberichts überhaupt zu und wurde eine Entscheidung unter falschen Annahmen getroffen? - Für den Fall nicht ausreichender Kapazitäten – welche Kosten resultieren daraus für die Anwohner der betroffenen Straßen Grüner Weg und Auf dem Reeg? 	<p>Im Rahmen von Bebauungsplanverfahren ist die Erschließung mindestens konzeptuell zu sichern. Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung (einschließlich Bürgeranhörung) wurde der gegenwärtige/damalige Kenntnisstand wiedergegeben. Die Erschließungskonzeption wurde auf Basis des Vorentwurfs erarbeitet. Sie wird im Rahmen der Offenlage dargelegt.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Erschließungskonzept/eine Erschließungsplanung erarbeitet und die Ergebnisse in den Unterlagen berücksichtigt. Es ist ein im Plangebiet mittig liegender Erschließungsweg im Anschluss an den Grüner Weg im Osten geplant, an dessen Höhentiefpunkt eine Wendeanlage in der Dimension für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug vorgesehen ist. Unterirdisch kann in diesem Bereich der notwendige Retentionsraum für die Niederschlagswasserrückhaltung angelegt werden, und dann das Niederschlagswasser Richtung Heltenbach gedrosselt abgeleitet zu werden. Der Anschluss des Schmutzwasserkanals wird an den Bestandskanal im Grüner Weg erfolgen. Die Kanalkapazitäten wurden im Rahmen der Erschließungsplanung mit den Gemeindewerken geprüft und abgestimmt. Die Kosten für die Umsetzung der Erschließung werden im Rahmen des Erschließungsvertrages mit dem Investor geregelt. Derzeit ist keine Kanalsanierung geplant/erforderlich. Eine Umlegung auf die bestehenden, umliegenden Anwohner (z.B. nach KAG) erfolgt somit nicht.</p> <p>Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.</p>												
			<p>3. Zuweg Grüner Weg (Stichstraße)</p> <p>Ist die heutige Straßenbreite der Stichstraße Grüner Weg sowie die Bürgersteig-Kapazität ausreichend für die Erschließung der Bebauung mit 12 (von 13) Wohneinheiten? Wie sollen sich entgegenkommende Verkehre ausweichen? (Anlage 2).</p>	<p>Im Rahmen der Erschließungsplanung wurden die Dimensionen der bestehenden Stichstraße geprüft.</p> <p>Die geplante Erschließungsstraße wird unter der Berücksichtigung der RAST 06 geplant.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <table border="1" data-bbox="1301 1337 2069 1449"> <thead> <tr> <th data-bbox="1301 1337 1494 1385">Einstimmig</th> <th colspan="2" data-bbox="1494 1337 1877 1385">Mit Stimmenmehrheit</th> <th data-bbox="1877 1337 2069 1385">Enthalten</th> </tr> <tr> <td></td> <th data-bbox="1494 1385 1686 1417">ja</th> <th data-bbox="1686 1385 1877 1417">nein</th> <td></td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten		ja	nein					
Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten													
	ja	nein														

Ifd. Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Kurzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess
			<p>4. Lärmentwicklung</p> <p>Voraussichtlich werden alle Häuser mit Wärmepumpen beheizt/betrieben. Liegt ein Gutachten zur Lärmentwicklung/-belästigung vor?</p>	<p>Im Bebauungsplan wird ein reines Wohngebiet festgesetzt, dass zur Wohnnutzung dient. Aufgrund der Gebietsausweisung sind keine negativen Auswirkungen auf die umliegenden Gebiete zu erwarten. Der „LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ gibt die notwendigen Leitlinien die Nutzung von u.a. Wärmepumpen in Wohngebieten vor. Es wurde ein Hinweis in die Bebauungsplanunterlagen für die Berücksichtigung des LAI Leitfadens bei der Installation von u.a. Wärmepumpen aufgenommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>5. Parksituation</p> <p>Lt. den textlichen Festsetzungen sind Einliegerwohnungen möglich. Ist die mögliche Anzahl von KFZ in der Planung aufgenommen und liegt ein Verkehrsgutachten vor? Die heutigen Parkmöglichkeiten Grüner Weg sind bereits sehr eingeschränkt.</p>	<p>Im Bebauungsplanverfahren wurden bereits Flächen für die gemäß der Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätze pro Einzelhaus berücksichtigt. Darüber hinaus sind bei der Baugenehmigungsplanung die notwendigen Stellplätze nachzuweisen. Somit auch die notwendigen Stellplatzflächen etwaiger Einliegerwohnungen. Darüberhinausgehende Regelungen sind nicht erforderlich.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass von 12 Einzelgebäuden (einschließlich Einliegerwohnungen) keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind.</p> <p>Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>6. Starkregenereignisse</p> <p>Im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan Nr. 09-19 wird ausgeführt: „Aufgrund der topographischen Situation im Plangebiet kommt es danach auch bei extremen Ereignissen nicht zu einer nennenswerten Überflutung des Plangebietes.“</p> <p>Die Erfahrungen der Starkregenereignisse der Jahre 2013 und 2016 haben zu enormen Schäden im Bereich Grüner Weg und Auf dem Reeg geführt.</p> <p>Hierbei stellen sich folgende Fragen – mit der Bitte um Berücksichtigung und Beantwortung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wurden die Extremereignisse an den Ereignissen der Jahre 2013 und 2016 ausgerechnet bzw. welche Niederschlagsmengen in welchem Zeitraum wurden zugrunde gelegt? - Wie ist die Umschreibung „nicht zu einer nennenswerten Überflutung des Plangebietes“ definiert? 	<p>Es wurde ein Entwässerungskonzept sowie eine Erschließungsplanung durch einen Fachgutachter erstellt und dessen Ergebnisse in die Bebauungsplanunterlagen übernommen. Auch die Starkregenthematik wurde hier berücksichtigt. Die Aussagen in der Begründung beziehen sich ausschließlich auf das Plangebiet. Die Betroffenheiten im Umfeld sind nicht unmittelbar Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes und dieser ist auch nicht ursächlich.</p> <p>In der kommunalen Starkregengefahrenkarte sind Auswirkungen durch Starkregenereignisse im Plangebiet und auf die unterliegenden Nachbargrundstücke festzustellen. In einem eigens für das Plangebiet erstellten und durch die Firma Hydrotec durchgeführten „Starkregennachweis Bauvorhaben Grüner Weg in Wachtberg“ mit zwei Szenarien (N100 und Nextrem), wurden die in der Starkregengefahrenkarte dargestellten Auswirkungen nochmals konkretisiert geprüft und dargelegt. Demgemäß sind innerhalb des Plangebietes untergeordnete Fließwege mit ~0,2 m/s und sehr kleinräumige Wassereinstauungen mit Stautiefen von bis zu ca. 15 cm feststellbar, die auf die vorhandene Topographie zurückzuführen sind. Diese Niederschläge fließen zu den nördlich gelegenen Grundstücken bzw. entlang der</p>

Ifd. Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Kurzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess
			<ul style="list-style-type: none"> - Wurden die Extremereignisse nur für das Plangebiet oder auch für die umliegenden Gebiete untersucht? - Wie werden die bestehenden Abflusswege bei Starkregen durch die Bebauung verändert und welche Folgen ergeben sich hierbei für die umgehende Bestandsbebauung? – siehe z.B. Flurstück 175, 2227, 228, 281 und 222 (Anlage 2 Planzeichnung). <p>Gemäß 3.7. sieht die Planungsrechtliche Festsetzung vor: „Es ist vorgesehen, dass das im Plangebiet auf den Flächen WR 1.1, WR 1.2 und WR 1.3 anfallende Niederschlagswasser zentral im Bereich des Quartiersplatzes am Höhentiefpunkt des Plangebiets gesammelt wird und über einen Niederschlagswasserkanal entlang der Grundstücksgrenze des Flurstücks 204 in südliche Richtung und im weiteren Verlauf über den Wickgesweg/Grüner Weg sowie Flurstück 154 in den Heltenbach eingeleitet wird.“</p> <p>Hierbei stellt sich folgende Frage – mit der Bitte um Berücksichtigung und Beantwortung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Heltenbach hat in den vergangenen Jahren zum Teil extreme Pegelstände erreicht, die zu Überflutungen von Häusern geführt haben. Inwieweit sind die Grundstücke bzw. Immobilien am Heltenbach durch diese zusätzliche Einleitung noch stärker bei starken Regenfällen betroffen? <p>Gemäß 3.7. sieht die Planungsrechtliche Festsetzung vor: „Der Umgang mit dem Niederschlagswasser für das WR 2 wird derzeit noch geprüft.“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wird das Ergebnis der Prüfung veröffentlicht? 	<p>Grundstücksgrenzen zum Grüner Weg und schließlich innerhalb der Straßenfläche nach Nordwesten zum Heltenbach.</p> <p>Im Südosten, außerhalb des Plangebietes, besteht dagegen eine höhere Betroffenheit durch starkregenbedingte Fließwege auf den Ackerflächen mit Fließgeschwindigkeiten von bis zu ~0,5 m/s, sodass dadurch die unterliegenden Nachbargrundstücke Grüner Weg Nr. 22 -26 (Flurstücke Nr. 220, 221, 222) im Extrem-Szenario mit einer angenommenen Niederschlagsmenge von 90 mm/h/m² mit starkregenbedingten Stauungen mit Tiefen zwischen 0,05 und bis zu maximal 0,2 Metern auf dem Grundstück und unmittelbar an den Gebäuden zu rechnen haben. Die Starkregensimulation für das Plangebiet bestätigt somit die kommunale Starkregengefahrenkarte und konnte zusätzlich durch ortskundige Eingaben der Öffentlichkeit hinsichtlich tatsächlich feststellbarer Starkregenereignisse in den Jahren 2013-2024 bestätigt werden. Allerdings ist aufzuführen, dass einerseits die Starkregengefahrenkarten kein detailliertes Szenario und tatsächliche Betroffenheiten in Bezug auf die objektspezifischen Örtlichkeiten abbilden/berücksichtigen kann (z.B. bereits umgesetzte starkregensensible Architektur, etwa durch abgedichtete Kellerfenster o.Ä.) und andererseits der Bebauungsplan für die heutige Situation nicht ursächlich ist und die Bewältigung solcher Einwirkungen außerhalb des Plangebietes nicht unmittelbar Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes ist. Gleichwohl unterliegt die Aufstellung eines Bebauungsplanes dem Grundsatz des Verschlechterungsverbots, in einer gesamtheitlichen Auswirkungsanalyse konnte eine mittelbare, planbedingte Auswirkung nicht vollständig ausgeschlossen werden, sodass die etwaigen, kumulativen Auswirkungen hinsichtlich der o.g. Nachbargrundstücke und hinsichtlich der vorgesehenen Erschließungsplanung näher untersucht wurden.</p> <p>Unter Berücksichtigung des Starkregennachweises wurden Maßnahmen ergriffen, die zur Verbesserung der Situation im Starkregenfall für die Unterlieger beitragen. Es ist geplant durch Geländemodellierung mittels L-steinen mit einer Höhe von 0,5 m entlang der Grundstücksgrenze der Flurstücke xxx und xxx und der Anlage von zwei Einlaufschächten das anfallende Niederschlagswasser gezielt in den neuen Kanal einzuleiten und somit Richtung Heltenbach zu leiten. Dadurch können die Wassertiefen im Bereich der Grundstücke Grüner Weg 20-26 bei einem Starkregenereignis N100 um 0,02 bis 0,1 m und NExtrem um bis zu 0,1 m reduziert werden. Im Nordöstlichen Bereich des Plangebietes kommt es zu einer zusätzlichen Verringerung der Wassertiefen aufgrund des neuen Fließweges über die Planstraße, dadurch ergibt sich in diesem Bereich ebenfalls eine leichte Verringerung der Wassertiefen von bis zu 0,05 m. (N100) und um 0,02 bis 0,05 m (NExtrem). Die geplante Bebauung hat in beiden Szenarien (N100 und NExtrem) keine Auswirkungen auf die Starkregensituation der im Süden angrenzenden Ackerflächen. Es ist festzustellen, dass durch die genannten Maßnahmen die die Starkregensituation für die Unterlieger im Vergleich zum heutigen Zustand verbessert wird.</p>

Ifd. Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Kurzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess
				<p>Gleichwohl sind aufgrund der vorliegenden Topographie geringfügige Ableitungen von den geplanten Baugrundstücken auf die Nachbargrundstücke weiterhin zu erwarten, die jedoch nicht oder nicht so stark ausfallen werden, wie im heutigen Bestand; die mögliche Ableitung der Niederschläge von Baugrundstücken auf Nachbargrundstücke ist stark von der späteren Ausführungsplanung abhängig, etwaige Auswirkungen können daher nur im Rahmen von späteren Baugenehmigungsverfahren geprüft und ggf. durch erforderliche Maßnahmen (z.B. in Form von Kantsteinen, Mulden, Retentionsräumen, Gestaltung der Geländeoberfläche etc.) im Sinne von § 27 NachbG NRW bewältigt werden; im BP wurde daher ein gesonderter Hinweis zur Berücksichtigung in Baugenehmigungsverfahren aufgenommen. Die Wendeanlage fungiert als Stau-/Retentionsraum, sodass die anfallenden Niederschlagsmengen dort aufgenommen werden können und gedrosselt sowie weiterhin kontrolliert von der Wendeanlage nach Südosten und Nordwesten, an der bestehenden Grundstücksgrenze des Flurstücks 204, in Mulden/Kanälen weiter in Richtung Heltenbach abgeleitet werden können. Im Rahmen der Entwässerungsplanung wurde in Abstimmung mit den Gemeindewerken Wachtberg und den zuständigen Fachbehörden beim Rhein-Sieg-Kreis eine Niederschlagsmenge eines Niederschlagsereignisses N100 sowie NExtrem in Bezug auf die zu berücksichtigenden Regenspenden und die notwendige Dimensionierung des Stauraums (Wendeanlage) und der Mulden/Kanäle berücksichtigt. Die Entwässerungsplanung wurde zudem im Rahmen einer quartiersbezogenen Starkregensimulation mit den o.g. Niederschlagsszenarien geprüft, mit den Fachbehörden abgestimmt und weitere, erforderliche Maßnahmen berücksichtigt. Auf Grundlage der Starkregensimulation werden die Mulden/Kanäle so ausgeführt, dass bei einem Niederschlagsereignis N100/NExtrem die erfassten Maßnahmen in Form von Einlaufschächten und L-Steinen (0,5 m) entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenzen die Niederschlagsmengen ableiten und dadurch sogar eine Verbesserung der Situation für die Unterlieger des Plangebiets eintritt. (Siehe auch Bericht zur Starkregensimulation, Hydrotec) Dadurch können die oben beschriebenen, heute feststellbaren Auswirkungen auf die unterliegenden Nachbarn am Grüner Weg Nr. 22-26 weitestgehend vermieden (N100) und abgemildert (NExtrem) werden. Ebenso wird im Südwestlichen Bereich die bei Umsetzung der Planung mögliche Verschlechterung für die Oberlieger an der Straße Auf dem Reeg vermieden, indem ein Notwasserweg in Form einer Mulde das Niederschlagswasser Richtung kleinerer Wendehammer im Südwesten des Plangebiets ableitet und den weiteren Entwässerungsmaßnahmen in der neuen Straße zuführt. Die Umsetzung und Kostentragung dieser Erschließungs- und Starkregenvorsorge-Maßnahmen werden mit dem Investor in einem Erschließungsvertrag verbindlich geregelt, die geplanten Mulden/Kanäle auf den benachbarten Ackerflächen/Privatflächen außerhalb des Geltungsbereichs werden durch Baulast/Grunddienstbarkeit gesichert. Mit Umsetzung</p>

Ifd. Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Kurzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess												
				<p>des Bebauungsplanes werden folglich keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke in Bezug auf Starkregenereignisse vorbereitet, der Bebauungsplan trägt dem Verschlechterungsverbot gemäß § 27 WHG, § 37 WHG und § 27 NachbG in gebührendem Umfang Rechnung.</p> <p>Der Umgang mit dem Niederschlagswasser wurde bereits in Form einer Starkregensimulation und Erstellung eines Erschließungs- und Entwässerungskonzepts geprüft und in den Bebauungsplanunterlagen berücksichtigt. Gemäß Landeswassergesetz darf Niederschlagswasser nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden. Hinsichtlich des genannten WR 2 werden die Ergebnisse der Prüfung in den Bebauungsplanunterlagen im Rahmen der Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs 2. BauGB veröffentlicht.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <table border="1" data-bbox="1301 660 2069 775"> <thead> <tr> <th data-bbox="1301 660 1494 703">Einstimmig</th> <th colspan="2" data-bbox="1494 660 1877 703">Mit Stimmenmehrheit</th> <th data-bbox="1877 660 2069 703">Enthalten</th> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="1494 703 1686 746">ja</td> <td data-bbox="1686 703 1877 746">nein</td> <td></td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten		ja	nein					
Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten													
	ja	nein														
			<p>7. Bepflanzung</p> <p>Gemäß 1.11.1. sieht die Planungsrechtliche Festsetzung vor, dass „Bei der Pflanzung von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen soll bei der Wahl der Arten grundsätzlich darauf geachtet werden, dass heimische standortgerechte/zukunftsfähige/klimaresiliente Arten gewählt werden, die aus der Familie der Vogelnähr- /Bienentrachtpflanzen sind.“</p> <p>Hierbei stellt sich folgende Frage – mit der Bitte um Berücksichtigung und Beantwortung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hierbei handelt es sich um Kann-Vorschriften, ist das angesichts der versiegelten ursprünglichen Wiese eine geeignete Maßnahme, die einen adäquaten Ausgleich schaffen kann? 	<p>Die Textlichen Festsetzungen wurden im weiteren Verfahren um die Berücksichtigung der Pflanzlisten gemäß der Wachtberger Schaugartenbroschüre ergänzt. Diese beinhaltet die genannte Bepflanzung.</p> <p>Nach § 18 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist aufgrund der Aufstellung des Bauleitplans über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind in Bauleitplänen, bei denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. Hier wurden die Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und bewertet sowie Kompensations-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aufgezeigt. Neben der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung wurde auch eine Bewertung der Eingriffe in den Boden durchgeführt.</p> <p>Im Ergebnis der Bewertung steht dem rechnerischen Bestandwert der Fläche von 71.765 Wertpunkten (LUDWIG) ein Biotopwert der Planung von 30.236 Punkten (LUDWIG) gegenüber. Für den Eingriff in den Boden entsteht ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf von 12.816 Biotopwertpunkten (LUDWIG).</p>												

Ifd. Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Kurzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess
				<p>Somit ist eine vollständige Kompensation innerhalb des Plangebiets nicht möglich, es sind zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahmen für 54.345 Punkten (LUDWIG) erforderlich. Diese werden über das Ökokonto „Swisttal“ kompensiert.</p> <p>Insgesamt werden durch die vorgesehene Planung Eingriffe in die Landschaft vorbereitet, die durch entsprechende interne und externe Maßnahmen im vollen Umfang ausgeglichen werden können.</p> <p>Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>8. Umweltbericht und Artenschutzprüfung</p> <p>Im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan Nr. 09-19 wird ausgeführt: „Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 09-19 „Margeritenweg“ erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltbericht gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB). In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet, welche im Umweltbericht dargelegt werden.“</p> <p>Hierbei stellt sich folgende Frage – mit der Bitte um Berücksichtigung und Beantwortung: Wird der Umweltbericht veröffentlicht und inwieweit sind die Regelungen der Planrechtlichen Festsetzung damit vereinbar?</p>	<p>Der Umweltbericht sowie die Artenschutzprüfung I wurden zwischenzeitlich erstellt und in den Bebauungsplanunterlagen ergänzt. Sie sind Bestandteil der Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs 2. Bau GB als separater Teil der Begründung öffentlich ausgelegt. Die Artenschutzprüfung I wird in diesem Zusammenhang auch öffentlich ausgelegt.</p> <p>Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.</p>
24.	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland	14.02.2024	<p>1. Eignung als Baugebiet</p> <p>Das gewählte Baugebiet weist insbesondere aufgrund der Topographie, den zu erwartenden Belastungen des Heltenbaches bzw. später des Godesberger Baches mit Niederschlagswasser und zu erwartender geschützten Arten keine besondere Eignung als Baugebiet auf.</p> <p>Die Planung überzeugt auch städtebaulich nicht. Sie schafft keinen günstigen Wohnraum. Wir regen an, die Planung nicht weiter zu verfolgen.</p>	<p>Eine Nichteignung des Baugebietes für eine städtebauliche Entwicklung kann seitens der Gemeinde Wachtberg nicht nachvollzogen werden.</p> <p>In der Abwägung des Punktes 10. dieser Stellungnahme wird hinsichtlich der genannten Topografischen Verhältnisse im Hinblick auf die Niederschlagswassersituation ausführlich eingegangen.</p> <p>Die Abwägung zu Punkt 4 dieser Stellungnahme geht auf die genannten geschützten Arten ein.</p> <p>Der Bebauungsplan schafft gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2. BauGB unter der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung insbesondere auch von Familien neuen Wohnraum. Im gleichen Paragraphen werden Anforderungen an kostensparendes Bauen genannt. In Verbindung mit der vorhandenen Siedlungsstruktur und der genannten umweltrelevanten Bedingungen im Plangebiet, kann hier städtebaulich keine dichtere Bebauung, die günstigen Wohnraum schaffen würde geplant, werden (Kaltluftströmung, Bebauungsdichte, Versiegelungsgrad, Stellplatzbedarfe etc.) Somit wurde die städtebauliche Dichte der Umgebung im neuen Plangebiet aufgegriffen und städtebaulich angemessen fortgeschrieben. Es wird, unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen und der Umgebung des Plangebiets angemessen, neuer Wohnraum geschaffen und somit dem Wunsch des Gesetzgebers zur Schaffung von neuen Wohnungen Rechnung getragen.</p> <p>Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.</p>

Ifd. Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Kurzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess
			<p>2. Kaum Minderung des Wohnraumbedarfs</p> <p>Der Bau von 13 Einfamilienhäusern kann die gewachsene Nachfrage nach Wohnraum in Wachtberg nur in geringem Maß befriedigen. Aufgrund der Grundstücksfläche dürften die einzelnen Einheiten für die Mehrheit der Wohnraumsuchenden, die bezahlbaren Wohnraum benötigen, kaum zugänglich sein.</p> <p>Die Ausweisung landwirtschaftlicher Flächen als Bauland, zudem in unmittelbarer Nähe schutzwürdiger Biotope, ist daher nach unserer Auffassung nicht gerechtfertigt.</p> <p>Vorrangig können und müssen vorhandene Wohn- und Baupotentiale im Innenbereich und mit besserer Eignung genutzt werden. (Zum Beispiel könnten durch den demographischen Wandel freiwerdende Einfamilienhäuser Wohnraumsuchenden durch neue Konzepte zugänglich gemacht werden.)</p>	<p>Im Rahmen von Bebauungsplanverfahren wird auch ein Umweltbericht erstellt sowie eine Artenschutzprüfung Stufe I durchgeführt. Hierbei werden alle gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB notwendigen Belange des Umweltschutzes für das Plangebiet und dessen Umgebung betrachtet. Diese Informationen wurden in die Bebauungsplanunterlagen im Umweltbericht übernommen.</p> <p>Die sog. Innenentwicklung ist im Baugesetzbuch verankert und der sog. Außenentwicklung vorzuziehen. Die Gemeinde Wachtberg ist bemüht, vorhandene Flächen und Baulücken einer städtebaulich sinnvollen Entwicklung zuzuführen und Leerstände perspektivisch zu vermeiden. Jedoch stehen der Gemeinde Wachtberg nur begrenzte Instrumente zur Nachverdichtung zur Verfügung. So kann die Gemeinde auf Situationen (z.B. bei entmieteten Wohnungen oder bei fehlender Baubereitschaft der Grundstückseigentümer) nicht einwirken. Insgesamt ist festzuhalten, dass der Zugriff auf Außenbereichsflächen zur kurzfristigen Wohnraumdeckung auf verfügbaren Grundstücken zur Verwirklichung der Planungsziele unter Berücksichtigung einer sachgerechten Abwägung zielführend ist. Zudem bereitet der Flächennutzungsplan das Plangebiet bereits als Bauentwicklungsfläche vor. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt auf einer Fläche, die bereits als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt wird, also somit auf einer zur Flächenentwicklung vorgehaltenen Reservefläche. Darüberhinausgehende Flächen im Ortsteil sind kleinteiliger und für die geplante Gebietsentwicklung daher weniger bis gar nicht geeignet bzw. stehen nicht zur Verfügung.</p> <p>Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>3. Auswirkung auf angrenzende Biotope/Schutzgebiete</p> <p>Die unmittelbare Nähe des Plangebietes zu den schutzwürdigen Biotopen (jeweils ca. 100m südöstlich) „Heltenbachtal“ und „Heltenbachtal südlich Pech“ wird absehbar Auswirkungen auf die Natur haben. Jeder Siedlungsbereich emittiert Störungen in und wirkt durch Verdrängungseffekte auf die Umgebung (Lärm, Licht, Verkehr, Freizeitmobilität, Katzen, etc.). 100 m Abstand bieten keine ausreichende Schutzzone.</p>	<p>Die Auswirkung auf benachbarte Biotope wurde bereits untersucht und im Umweltbericht bewertet. Im Ergebnis ist zusammenzufassen, dass durch die Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die genannten, benachbarten Biotope hervorgerufen werden. Im Bebauungsplan wird die Anzahl der neuen Gebäude auf 12—13 Einzelhäuser begrenzt. Durch die Distanz zu den beschriebenen Biotopen, die topografischen Gegebenheiten sowie die abschirmende Wirkung der Bestandsbebauung, die bereits heute näher an die Biotope und den Bach heranreichen sind keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf diese zu erwarten.</p> <p>Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.</p>

Ifd. Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Kurzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess
			<p>4. Artenschutzprüfung 1 erforderlich</p> <p>Wird die Planung weiterverfolgt, sind aufgrund der unmittelbaren Nähe des Plangebietes zu schutzwürdigen Biotopen und dem naturnahen Heltenbach nach unserer Auffassung eine Artenschutzprüfung Stufe 1 und 2 erforderlich. Der Wechsel von Acker- und Grünland mit eingestreuten Brachen lässt planungsrelevante Arten des Acker- und Grünlandes erwarten.</p> <p>LANUV-Messtischblatt 5307 konstatiert das mögliche Vorkommen verschiedener Fledermäuse, Rebhühner, Feldlerchen u.a. Vögel der Feldflur. In einer Artenschutzprüfung wären z.B. die Arten Steinkauz, Schlingnatter und Gartenrotschwanz vertieft zu untersuchen. Das Untersuchungsgebiet muss so bemessen sein, dass Brutreviere z.B. des Steinkauzes in der Nachbarschaft miterfasst werden.</p>	<p>Eine Artenschutzprüfung der Stufe I wurde bereits durchgeführt, mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und die Ergebnisse in die Bebauungsplanunterlagen übernommen.</p> <p>Eine Artenschutzprüfung der Stufe II ist nicht erforderlich, da durch die Artenschutzprüfung der Stufe I in gebührendem Umfang nachgewiesen werden konnte, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten zerstört oder geschützte Individuen durch das Bauvorhaben gefährdet werden. Durch die Inanspruchnahme von potenziellen Nahrungshabitaten ist keine Verschlechterung zu erwarten, da diesen keine essenzielle Bedeutung zukommt und im räumlich-funktionalen Zusammenhang adäquate Ausweichhabitats und Nahrungshabitats zur Verfügung stehen.</p> <p>Die genannten „schutzwürdigen Biotopen und der naturnahe Heltenbach“ werden durch die abschirmende Wirkung durch zwei Gebäudereihen vom Plangebiet getrennt. Durch die näher zum Plangebiet liegenden Wohnbaugrundstücke und Gebäude gibt es bereits Störwirkungen. Demnach sind keine Auswirkungen auf den Bach und die umliegenden Wiesen durch die neue Planung zu erwarten.</p> <p>Das Plangebiet liegt nicht im genannten Messtischblatt (MTB) 5307 Rheinbach sondern im Bereich des Messtischblatts 5308 Bonn -Bad Godesberg (2. Quadrant). Somit wurde für die Artenschutzprüfung auch dieses MTB 5308 zugrunde gelegt: In der Artenschutzprüfung wurde geprüft, ob planungsrelevante Arten des MTB 5308 (Bonn – Bad Godesberg), 2. Quadrant im Untersuchungsgebiet potenziell vorkommen können bzw. ob Lebensstätten dieser Arten im Gebiet zu erwarten sind. Dazu wurde die Liste der potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten des Messtischblattes mit den im Untersuchungsgebiet vorkommenden Lebensraumtypen abgeglichen und eingegrenzt.</p> <p>Im ersten Schritt wurde ermittelt, welche Wirkungen des Vorhabens (Wirkfaktoren) auf welche Arten potenziell zu erwarten sind und bei welchen Arten- / Artengruppen ggf. Artenschutzkonflikte im Vorfeld ausgeschlossen werden können.</p> <p>Mit dem Vorhaben sind bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen verbunden, welche u. U. negative Auswirkungen auf „planungsrelevante Arten“ haben können. Die Ergebnisse der Wirkfaktoren können im Einzelnen der ASP Stufe 1 entnommen werden. In einem zweiten Schritt wird durch eine Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung der Planung zu erwarten sind. Hierzu wird anhand der ergänzten Liste der planungsrelevanten Arten des Messtischblattes 5308 (Bonn – Bad Godesberg) 2. Quadrant, die Habitatanforderungen der Arten mit den im Untersuchungsgebiet vorhandenen Habitatstrukturen verglichen und im Rahmen einer Ortsbegehung in der Örtlichkeit überprüft, sodass alle lokalen Begebenheiten sowie relevante Wirkfaktoren des Vorhabens in der Prüfung berücksichtigt werden</p>

Ifd. Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Kurzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess
				<p>konnten. Anhand des getätigten Abgleiches der lokalen Habitatstrukturen mit dem Arteninventar des Messtischblattquadranten und den Ergebnissen der Ortsbegehung wurde die Abschätzung von Vorkommen und Betroffenheit planungsrelevanter Arten ermittelt und in der ASP Stufe I beschrieben. Es sind keine Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Gruppe der Fledermäuse zu erwarten. Ebenso sind mit hoher Wahrscheinlichkeit keine Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Klasse der Vögel zu erwarten. Auch werden für die Reptilien keine Verbotstatbestände ausgelöst.</p> <p>Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>5. Flächenverbrauch neuen Rahmenbedingung anpassen Dem vorgegebenen Bau von Einfamilienhäusern liegt der Durchführungsplan Nr. 2 von 1958 zugrunde. Dieser ist nicht mehr zeitgemäß: Klimawandel und Artenschwund gefährden inzwischen zunehmend das Allgemeinwohl. Landwirtschaft, Naturschutz, Wohnraumbedarf, Ausbau erneuerbarer Energien u.a. stehen in wachsender Konkurrenz um freie Flächen als Lebensgrundlage für alle. Der stetig gestiegene Wohnflächenanspruch je Einwohner ist Hauptursache ungebremster Flächenversiegelung (Wachtberg: „45,7 qm/Einwohner“, FNP). Dieser Anspruch kann nicht länger wie gewohnt bedient und mit „ortsüblich“ begründet werden. Die Umsetzung des vorliegenden Bauvorhabens würde jedoch genau das tun und widerspricht damit auch den von Landes- und Bundesregierung vorgegebenen Zielen, <u>den Flächenverbrauch deutlich zu reduzieren.</u></p>	<p>Das Plangebiet liegt <u>nicht</u> im Geltungsbereich des Durchführungsplans Nr. 2 aus dem Jahr 1958 sondern grenzt lediglich daran. Es wird bereits in der übergeordneten Flächennutzungsplanung (2014) als Wohnbaufläche dargestellt. Darüber hinaus wird das Plangebiet in der Neuaufstellung des Regionalplans Köln bereits als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. An dieser Darstellung des Flächennutzungsplans sowie des Regionalplans zur Wohnbaulichen Entwicklung des Plangebiets wird zur Wohnraumfürsorge weiter festgehalten. Daher erfolgt die Neuaufstellung des vorliegenden Bebauungsplans, um den aktuellen Grundsätzen nach § 1 Abs. 6 BauGB zu entsprechen.</p> <p>Die genannten Ziele der Landes- und Bundesregierung sind neben der genannten Reduzierung des Flächenverbrauchs auch die Schaffung von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr. Durch die festgesetzte GRZ wird dafür Sorge getragen, dass der Flächenverbrauch in einem verträglichen Maß stattfindet und dennoch neuer Wohnraum (wie vom Gesetzgeber gewünscht) entwickelt werden kann.</p> <p>Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>6. Verlust landwirtschaftlicher Flächen Laut geltendem FNP stellt die Landwirtschaft für Wachtberg entgegen dem allgemeinen Trend einen bedeutenden Wirtschaftszweig dar. Der schrittweise Verlust landwirtschaftlicher Flächen erschwert Wachstum und Betriebsentwicklung: Steigender Nutzungsdruck auf der verbleibenden Fläche führt zu steigenden Pachtpreisen und ggf. zu zunehmend naturunverträglichen Wirtschaftsweisen. Die Produktion regional erzeugter Lebensmittel wird dadurch erschwert. Es entstehen neue Versorgungsabhängigkeiten.</p>	<p>Die Flächeninanspruchnahme für die wohnbauliche Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird auf eine Fläche begrenzt, die bereits in der übergeordneten Flächennutzungsplanung als Wohnbaufläche dargestellt ist. Im Gemeindegebiet Wachtberg werden insgesamt ca. 2.990 Hektar Fläche durch die Landwirtschaft genutzt. Die Fläche des Plangebiets nimmt hiervon weniger als 0,9 Hektar in direktem Siedlungszusammenhang in Anspruch. Diese geplante Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen erfolgt aufgrund der Baubereitschaft/des Verkaufswillens in Abstimmung mit dem Landwirt. Diesem stehen genügend weitere Flächen zur Bewirtschaftung zur Verfügung.</p> <p>Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.</p>

Ifd. Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Kurzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess
			<p>7. Gesetzlicher Boden- und Flächenschutz (§4 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz NRW)</p> <p>Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss im Rahmen der planerischen Abwägung vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen geprüft werden, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist. In Pech stehen lt. FNP (S. 41 ff) 3,48 ha Reservefläche für eine unmittelbare Bebauung zur Verfügung, die vorrangig genutzt werden sollten.</p>	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt auf einer Fläche, die bereits als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt wird, also somit auf der beschriebenen Reservefläche. Darüberhinausgehende Flächen im Ortsteil sind kleinteiliger und für die geplante Gebietsentwicklung daher weniger bis gar nicht geeignet und stehen nicht zur Verfügung.</p> <p>Die genannten Reserveflächen gemäß Flächennutzungsplan stellen den Stand aus dem Jahr 2013 dar. Demnach wurden für den Ortsteil Pech 3,75 ha Gesamtreservefläche zur wohnbaulichen Entwicklung genannt. Davon entfallen 2,59 ha auf Bebauungsplanreserven (also auf Flächen, für die bereits Baurecht geschaffen wurde) und 0,89 ha der Reserveflächen entfallen auf Flächen die gemäß § 34 BauGB/unbeplanter Innenbereich entwickelt bzw. bebaut werden können. Die Flächennutzungsplanreserve, die in Gebieten liegen, die gemäß § 35 BauGB zum Außenbereich zählen umfassen eine Fläche von 0,27 ha. Also insgesamt wird eine Flächenreserve von 3,75 ha für den Ortsteil Pech dargestellt.</p> <p>Im Abgleich des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2014 und dem aktuellen Luftbild (Orthophoto 2021, TIM online) des Ortsteils Pech ist zu erkennen, dass seit dem Jahr 2014 der überwiegende Teil der genannten Flächen bereits bebaut wurde, also bereits vorrangig genutzt wurden.</p> <p>Das ca. 0,8 ha große Bebauungsplangebiet lag bereits bei Aufstellung des FNP auf Flächen für die Wohnbebauung dargestellt wird und ist somit in den genannten Flächenreserven bereits enthalten. Um der Wohnraumnachfrage im Ortsteil Pech zu begegnen und neuen Wohnraum zu schaffen (um zur Erfüllung des Ziels der Bundesregierung zur Schaffung von 400.000 neuen Wohnungen beizutragen, s.o.) soll nun auf diese Reservefläche zugegriffen und Baurecht geschaffen werden.</p> <p>Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>8. Klimaschutz</p> <p>Auch dem Bundesklimaschutzgesetz von 2019 (Link s.u.), dass in §13 (1) die Vorbildrolle der öffentlichen Entscheidungsträger bei der Erreichung der nationalen Klimaziele betont, wird durch das Vorhaben u.E. nach nicht entsprochen: Versiegelung von Acker- und Grünland zerstört eine lokale CO₂-Senke. Bauen verursacht erhebliche CO₂-Emissionen.</p>	<p>Eine CO₂ Senke wird wie folgt definiert: „Als CO₂-Senke wird in den Geowissenschaften ein natürliches Reservoir bezeichnet, das – in geologischen Zeitmaßstäben betrachtet – vorübergehend mehr Kohlenstoff aufnimmt und speichert, als es abgibt. Kohlenstoffsinken sind Teil des Kohlenstoffkreislaufs und haben seit Urzeiten eine große Bedeutung für das Erdklima. Im 21. Jahrhundert erlangen sie besondere Aufmerksamkeit, weil sie das menschengemachte Treibhausgas Kohlendioxid (CO₂) aus der Atmosphäre aufnehmen und damit den Treibhauseffekt abschwächen können. Andererseits besteht auch das Risiko, dass durch menschliche Einflüsse aus Kohlenstoffsinken Kohlenstoffquellen werden, die in der Summe mehr Kohlendioxid abgeben, als sie aufnehmen. Daher spielen sie im Zusammenhang mit der globalen Erwärmung eine wichtige Rolle.“ (Wikipedia abgerufen am 24.07.2024).</p>

Ifd. Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Kurzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess
			<p>Wenigstens müssten aber die direkten CO₂-Belastungen durch das Vorhaben erfasst werden.</p>	<p>Bewirtschaftetes Grünland und Ackerflächen können daher nicht als CO₂ Senken betrachtet werden, da hier zwar zeitweise CO₂ gebunden wird, jedoch auch wieder zu einem späteren Zeitpunkt das CO₂ in den Kreislauf zurückgelangt (durch Verfütterung des auf den Flächen produzierten Produkte.)</p> <p>Die CO₂ Belastung des Vorhabens kann nicht erfasst werden. Auf Ebene des Bebauungsplanes gibt es keine Regelungsinstrumente zur Berücksichtigung der Klimafolgenanpassung. Der Bebauungsplan kann z.B. keinen Einfluss auf die spätere Bauausführung nehmen. Wichtig ist, dass negative Auswirkungen des Klimawandels durch geeignete Maßnahmen minimiert werden. Hierzu wurden u.a. durch grünordnerische Festsetzungen Maßnahmen zur Bindung von CO₂ (z.B. durch Baumpflanzungen, Heckenpflanzungen, Dachbegrünung) entwickelt. Darüber hinaus müssen die späteren Bauherren bei der Gebäudeplanung sowohl Bundesrecht, das Gebäudeenergiegesetzes (GEG) als auch Landesrecht, die Bauordnung NRW berücksichtigen. Weitere Maßnahmen wären somit z.B. durch die Reduzierung des (Gebäude-) Energieverbrauchs und den Einsatz erneuerbarer Energien (Photovoltaikpflicht) möglich.</p> <p>Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>9. Klimawirkung Laut dem Erläuterungsbericht wird das „Plangebiet selbst im Bestand als Grünfläche mit einem hohen Kaltluftvolumenstrom abgebildet.“ Durch die Bebauung würde sich das kühlende „Freilandklima zu einem Vorstadtklima entwickeln.“ Die Kommune sollte die sich summierende Klima-Wirkung weiterer Flächenversiegelungen im Hinblick auf das Allgemeinwohl beachten.</p>	<p>Im Umweltbericht werden die klimatischen Veränderungen im Plangebiet durch die Planung betrachtet und bewertet. Es gibt eine mittlere Strömung von Kaltluft über dem Plangebiet. Die Veränderung durch die Bebauung ist gering, solange keine Riegelwirkung entsteht und eine offene Bebauung angestrebt wird. Daher wurden bereits entsprechende Festsetzungen in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen. Um die Versiegelungsrate möglichst gering zu halten wird eine Grundflächenzahl 0,4 festgesetzt. Zusätzlich werden Festsetzungen zu Gebäudehöhe und Breite getroffen. Darüber hinaus wird das Plangebiet durch Grünfestsetzungen (Baumpflanzungen/Pflanzgebote/Einfriedungen/Dachbegrünungen etc.) zu einem durchgrünten Quartier entwickelt.</p> <p>Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>10. Starkregen – fehlende Entwässerungskonzeption Aufgrund der Hangneigungen im Plangebiet fließen bei Starkregen bereits auf der noch vorhandenen Freifläche erhebliche Mengen Oberflächenwasser „mit relativ hoher Fließgeschwindigkeit“ ab und stauen sich</p>	<p>Es wurde eine Entwässerungsplanung erarbeitet und der Planung zugrunde gelegt. Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Während das Schmutzwasser in den Kanal im Grünen Weg eingeleitet wird, ist die soll das Niederschlagswassers an den Heltenbach eingeleitet werden. Die Topographie des</p>

Ifd. Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Kurzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess
			<p>„teils überproportional“ an der angrenzenden Bestandsbebauung. Dieser Effekt wird sich durch die vorgesehene starke Versiegelung verschärfen. Der Hinweis auf eine „noch zu erarbeitende Entwässerungs- und Entschließungskonzeption“ sowie der Schluss, es sei „insgesamt davon auszugehen, dass sich eine Betroffenheit aufgrund von Starkregen künftig nicht mehr oder nicht mehr so stark einstellen wird“ ist u.E. nach nicht belegt. Hier sehen wir ein hohes Risiko.</p> <p>Die hohe hydraulische Belastung des Godesberger Baches spricht gegen eine einfache Ableitung des Niederschlagswassers in den Bach.</p> <p>Links: Umweltministerium NRW: Boden und Flächenverbrauch: https://www.umwelt.nrw.de/umwelt/umwelt-und-ressourcenschutz/boden-und-flaechen/flaechenverbrauch/</p> <p>Baurechtliche Kompensationsflächen müssen Teil der Offenlage sein: http://Inv-bw.de/wp-content/uploads/2023/12/LNVINFO-03-2023-Baurechtl-Kompensation.pdf</p> <p>Bundesklimaschutzgesetz: https://www.gesetze-im-internet.de/ksg/KSG.pdf</p>	<p>Gebiets und die städtebauliche Gestaltung des Quartiersplatzes begünstigen die Ableitung des Oberflächenwassers im öffentlichen Raum. Dies wird insbesondere durch die Anordnung des Quartiersplatzes am Höhentiefpunkt des Plangebiets unterstützt, da an diesem niedrigeren Punkt eine Grünfläche mit einem Mulden-Rigolen-System angelegt wird. Diese Maßnahme trägt dazu bei, das Niederschlagswasser effizient abzuleiten.</p> <p>Das Niederschlagswasser wird unterhalb eines 3 m breiten Grünstreifens im Südosten des Plangebiets gesammelt und zunächst über die südlich angrenzende Ackerfläche in Richtung des Feldwegs geführt. Von dort gelangt es über einen öffentlichen offenen Kanal (Gemarkung Pech, Flur 2, Flurstück 154) in den Heltenbach. Aufgrund der topographischen und städtebaulichen Gegebenheiten wird das Grundstück Gemarkung Pech, Flur 5, Flurstück 352 an den Bestandskanal der Straße „Auf dem Reeg“ angeschlossen, um eine effiziente Ableitung des Niederschlagswassers zu gewährleisten.</p> <p>Auf der östlichen Seite des Plangebietes ist ein Notwasserweg vorgesehen, der im Falle von Starkregenereignissen das anströmende Wasser, welches im Ist-Zustand großflächig über die landwirtschaftlich genutzte Fläche südlich des Plangebiets fließt, gebündelt abführen soll. Diese Fläche soll im betreffenden Bereich aufgrund ihrer späteren Funktion als Notwasserweg entsprechend funktional gesichert werden. Der Notwasserweg dient der gezielten Steuerung und Ableitung von Wasser, um eine Überflutung des Gebiets zu vermeiden und die angrenzenden Flächen zu schützen.</p> <p>Durch den Einsatz von L-Steinen wird das Niederschlagswasser gezielt aufgestaut und über geplante Einlaufschächte in den Stauraumkanal des geplanten Baugebiets geführt. Zusätzlich wird das Wasser oberflächlich entlang der geplanten L-Steine in Richtung Süden abgeleitet und dort kontrolliert und zeitlich versetzt in den Heltenbach eingeleitet. Diese Maßnahme trägt zur Verbesserung der Starkregensituation bei, indem sie die Wassertiefen im Bereich der südöstlich des Plangebiets gelegenen Unterlieger (Straße Grüner Weg 22 bis 28A) im Vergleich zum Referenzzustand verringert.</p> <p>An den Grenzen des oberhalb des Baugebiets liegenden Flurstücks 352 wird eine leichte Erhöhung der Einstautiefen stattfinden. Der Bau des Notwasserwegs begrenzt jedoch diesen Aufstau auf ein minimales Ausmaß und stellt sicher, dass die oberhalb des Baugebiets liegenden Grundstücke vor aufgestautem Niederschlagswasser geschützt werden. Dadurch wird eine Verschlechterung der Starkregensituation für die Oberlieger verhindert.</p> <p>Für das Plangebiet wurden durch die Firma Hydrotec Starkregenberechnungen für zwei Szenarien durchgeführt: Ein außergewöhnliches Niederschlagsereignis (N100) und ein extremes Niederschlagsereignis (Nextrem). In diesen Berechnungen wurden Anpassungen am 2D-Modell vorgenommen, um das Gelände, die</p>

Ifd. Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Kurzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess												
				<p>Landnutzung, die Versickerung und die geplanten Maßnahmen zum Starkregenschutz zu berücksichtigen. Zuflüsse, Abflusswege und Rückstau-Effekte sowohl innerhalb als auch in der Umgebung des Plangebiets wurden modelliert. Die Ergebnisse der Simulationen zeigen, dass die Abflusssituation durch die geplante Bebauung nur geringfügig verändert wird. Es bestehen zwei wesentliche Fließwege: Der bestehende Fließweg über die Ackerflächen südlich des Plangebiets und ein zusätzlicher Fließweg über die Planstraße, der in Richtung des Grünen Wegs und weiter in Richtung Nordosten verläuft. Je nach Grundstücksgestaltung können an den geplanten Gebäuden geringe Einstautiefen von bis zu 0,2 m auftreten.</p> <p>Der Bau des Notwasserwegs minimiert den Aufstau an den Grenzen des oberhalb liegenden Flurstücks 352 und schützt so die Oberlieger vor aufgestautem Niederschlagswasser. Für beide Szenarien wurde sichergestellt, dass es zu keiner Verschlechterung der Starkregensituation für die Ober- und Unterlieger kommt. Das Niederschlagswasser kann über verschiedene Fließwege effizient abgeleitet werden.</p> <p>Basierend auf den Ergebnissen der Starkregensimulationen wurden durch den Erschließungsplaner Erdgeschossfußbodenhöhen festgelegt. Diese Höhen werden im Bebauungsplan festgesetzt, um die Gebäude vor möglichen Starkregenereignissen zu schützen.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <table border="1" data-bbox="1303 919 2069 1031"> <thead> <tr> <th data-bbox="1303 919 1494 963">Einstimmig</th> <th colspan="2" data-bbox="1494 919 1877 963">Mit Stimmenmehrheit</th> <th data-bbox="1877 919 2069 963">Enthalten</th> </tr> <tr> <td></td> <th data-bbox="1494 963 1684 992">ja</th> <th data-bbox="1684 963 1877 992">nein</th> <td></td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten		ja	nein					
Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten													
	ja	nein														

Protokoll der Bürgerinformationsveranstaltung

Bearbeitung: Kadir Özbölük, Sandra Nalbach

Projekt Nr.: 22031

Wachtberg – Grüner Weg

Veranstaltungstermin am **23.01.2024, 18:00 – 19:30 Uhr**
 Ort: Feuerwehr Pech, Seibachstraße 5, 53343 Wachtberg

Teilnehmende Frau Herrmann, Gemeinde Wachtberg, FB4
 Frau Gohrbandt, Gemeinde Wachtberg, FB4
 Frau Nalbach, ISR
 Herr Özbölük, ISR

Ca. 35 Bürgerinnen und Bürger

Frau Herrmann begrüßt die ca. 35 interessierten Bürgerinnen und Bürger. Nach kurzer Begrüßung und Vorstellung der Anwesenden im Podium gibt Frau Herrmann Informationen zum Beteiligungszeitraum und zu Beteiligungsmöglichkeiten. Frau Nalbach gibt einen Überblick über die Grundzüge des Bebauungsplanverfahrens, zu den übergeordneten Zielen des Bebauungsplanes und den Rahmenbedingungen des Plangebietes, stellt den städtebaulichen Entwurf vor und gibt Informationen zu den Inhalten des Bebauungsplan-Vorentwurfes.

Frau Herrmann leitet in die Fragerunde über:

Themenfeld Planzeichnung und Festsetzungen:

Fragen/Anregungen	Antworten	Aktualisierte Stellungnahme (Stand: Offenlage)
Sind die zeichnerischen Festsetzungen zu grünordnerischen Maßnahmen die Einzigen?	Neben den zeichnerischen Festsetzungen gibt es auch textliche Festsetzungen zu den grünordnerischen Maßnahmen.	Im Bebauungsplan werden folgende Maßnahmen zur Begrünung festgesetzt: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken (ein Baum je Baumgrundstück) ▪ Drei Baumpflanzungen im Bereich des Quartiersplatzes ▪ Mindestens extensive Begrünung der Flachdächer ▪ Heckenpflanzungen entlang der südliche und teilweise der östliche Plangebietsgrenze ▪ Anlage von öffentlichen Grünflächen Bereich des Quartiersplatzes ▪ Begrünung der nicht überbauten privaten Grundstücksflächen

		Zur Sicherung einer hohen Lebensdauer der vorzunehmenden Pflanzungen und einer hohen ökologischen Wertigkeit werden für die festgesetzten Baum- und Heckenpflanzungen Pflanzvorschlagslisten und Mindestqualitäten benannt.
Sind Reihenhäuser geplant?	Nein, im städtebaulichen Entwurf erkennt man die Planungsabsicht des Bebauungsplanes. Es sind keine Reihenhäuser geplant.	
Sind Schottergärten erlaubt?	Nein, sind nicht erlaubt.	
Was bedeutet die Linie mit den Knödeln?	Die Knödellinie trennt unterschiedliche Festsetzungen zu den jeweiligen Baugebieten – sog. Nutzungsartengrenze	
Geht die Linie der Anpflanzfläche um die Ecke?	Nein, der Bereich der Anpflanzfläche liegt zum Feldrand hin. Die östliche Linie kennzeichnet ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht (GFL) zur Sicherung der Entwässerung, (per Einleitung in den Bach)	Nein, die Anpflanzfläche ist nur im Süden des Plangebietes vorgesehen. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes wird zeichnerisch eine Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Niederschlagswasserableitung“ festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird die geplante Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers im Trennsystem unterhalb dieses 3 m breiten Grünstreifens vorbereitet. Diese Fläche soll nach Fertigstellung in das Eigentum der Gemeinde übergehen.
Können Reihenhäuser ausgeschlossen werden?	Ja, es gibt eine dezidierte Festsetzung, die freistehende Einzelhäuser mit max. 15 m Breite vorgibt.	Die Festsetzung einer offenen Bauweise mit ausschließlich Einzelhäuser gewährleistet eine auf das Umfeld abgestimmte städtebauliche Gestaltung und trägt somit zu einem harmonischen Siedlungsbild bei. Es wird sichergestellt, dass sich die Neuplanung in das Ortsbild sowie in die bestehenden Siedlungsstrukturen einfügt.

<p>Welcher Baustil kommt zum Tragen?</p>	<p>Letztendlich ist das offen. Es gibt gestalterische Festsetzungen zu möglichen Materialien, Farbigkeiten der Bebauung.</p>	<p>Im Sinne eines harmonischen Einfügens in die Umgebung werden als Dachform ausschließlich Sattel- und Flachdächer zugelassen. Für Satteldächer wird durch Vorgaben der Firstrichtung eine Traufständige Anordnung zur Straße vorgegeben. Durch Festsetzungen zur Fassadengestaltung und Materialität sowie den zulässigen Dacheindeckungen werden optische „Ausreißer“ unterbunden.</p>
<p>Ist die Dachform konkret pro Grundstück festgelegt?</p>	<p>Im gesamten Geltungsbereich sind Satteldächer (SD) oder Flachdächer (FD) zulässig..</p>	
<p>Sind die blauen Linien die Linien der Baufenster?</p>	<p>Ja. Die Baufenster geben die mögliche Positionierung der Bebauung auf dem Grundstück vor. Dies heißt nicht, dass das Baufenster voll ausgeschöpft werden darf. Die Versiegelungsrate wird über die Grundflächenzahl (GRZ) geregelt.</p>	
<p>Warum hält die Anpflanzfläche einen halben Meter Abstand zum Acker?</p>	<p>In diesem Abstand wird das sog. Schwengelrecht berücksichtigt. Dieser Abstand ist an Grundstücksgrenzen zu landwirtschaftlichen Flächen grundsätzlich freizuhalten, damit mit den landwirtschaftlichen Fahrzeugen die Bewirtschaftung der Flächen bis an die Grenzen durchgeführt werden kann (Bewegungszone der großen Fahrzeuge).</p>	
<p>Reicht die Anpflanzfläche für Kompensationsbedarf aus?</p>	<p>Das steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest. Im weiteren Verfahren wird ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) erarbeitet.</p>	<p>Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt. Im Ergebnis der Bewertung steht dem rechnerischen Bestandswert der Fläche von 71.765 Wertpunkten (LUDWIG) ein Biotopwert der Planung von 30.236 Punkten (LUDWIG) gegenüber. Für den Eingriff in den Boden entsteht ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf von 12.816 Biotopwertpunkten (LUDWIG).</p>

		Somit ist eine vollständige Kompensation innerhalb des Plangebiets nicht möglich, es sind zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahmen für 54.345 Punkten (LUDWIG) erforderlich. Diese werden über das Ökokonto „Swisttal“ kompensiert.
Das Plangebiet befindet sich in bzw. in Nachbarschaft zu einem Landschaftsschutzgebiet.	Das Planbegiet grenzt an ein Landschaftsschutzgebiet (LSG), Das LSG liegt nicht im Plangebiet.	
Befindet sich das Plangebiet derzeit im Außenbereich?	aktuell ja.	
Die Baumpflanzungen könnten den geplanten PV Anlagen entgegenstehen.	Im weiteren Verfahren werden Baumpflanzungen und PV im Zusammenhang geprüft und ggf. geregelt.	Durch die großzügige Dimensionierung der Grundstücke kann ein ausreichender Abstand zwischen den Gebäuden (Photovoltaikanlagen) und den zu pflanzenden Bäumen sichergestellt werden.
Gibt es eine Baupflicht?	nein	
Werden feste Firstrichtungen festgesetzt?	nein	Ja, für Satteldächer wird durch Vorgaben der Firstrichtung eine Traufständige Anordnung zur Straße vorgegeben.
Ist im Gebiet nur Wohnen möglich oder auch z.B. das Angebot von privatem Musikunterricht?	Im festgesetzten WR ist grundsätzlich auch z.B. privater Musikunterricht möglich.	
Werden Einschränkungen für die Nachbarn des Plangebietes hinsichtlich Bebaubarkeit / Anpflanzungen hervorgerufen?	Die Festsetzungen des Bebauungsplans beziehen sich auf dessen Geltungsbereich. Die Nachbarn liegen außerhalb des Geltungsbereichs.	
Wer sind die späteren Eigentümer der Hecke?	Der jeweilige Grundstückseigentümer.	

Themenfeld Erschließung/Entwässerung des Plangebiets:

Fragen/Anregungen	Antworten	Aktualisierte Stellungnahme (Stand: Offenlage)
Wie soll die Zufahrt zum Plangebiet abgewickelt werden?	Dies wird durch die Fachplanungen: Erschließungsplanung, Baustellenmanagement, auch unter Berücksichtigung der möglichen	Die Andienung der geplanten Einfamilienhäuser im Plangebiet soll vorwiegend über eine mittig durch das Plangebiet

	<p>Begegnungsverkehre im weiteren Verfahren geprüft und erarbeitet.</p>	<p>verlaufende Stichstraße (Margeritenweg) in Verlängerung des im Nordosten anschließenden Ablegers des Grünen Wegs erfolgen. Einzige das Grundstück auf dem Flurstück 352 am südwestlichen Ende des Plangebiets wird unmittelbar über die Straße Auf dem Reeg erschlossen. Eine nach Norden ausgerichtete Aufweitung der Erschließung, der Quartiersplatz mit mittig liegender Grünfläche mit Retentionsfunktion, ermöglicht die Unterbringung der notwendigen Wendeschleife für ein dreiachsiges Müllfahrzeug.</p>
<p>Wie sieht die Erschließung Auf dem Reeg aus?</p>	<p>Über die Straße Auf dem Reeg wird nur ein zusätzliches Baugrundstück erschlossen.</p>	
<p>Es ist ein zusätzlicher Wendehammer Auf dem Reeg gewünscht.</p>	<p>Dies wird durch den Erschließungsplaner in Abstimmung mit der Gemeinde geprüft-</p>	<p>Nein, die Erschließung eines weiteren Grundstücks bedarf keines Wendehammers. Zur perspektivischen Verbesserung der Erschließungssituation wird ein 1 m breiter Streifen als Verkehrsfläche festgesetzt.</p>
<p>Die Private Erschließung Auf dem Reeg hat im Bestand bereits kaum Kapazitäten, wie sieht es da mit dem zusätzlichen Grundstück aus?</p>	<p>Dies wird im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft, bzw. AöR hat Prüfung durchgeführt. Eine Modernisierung des Kanals ist erforderlich.</p>	<p>Aufgrund der komplizierten Leitungsführung zum tiefer gelegenen Baugebiet soll das Grundstück Auf dem Reeg bei späterer Bebauung an das Mischwassersystem Auf dem Reeg angeschlossen werden.</p>
<p>Wurden die Kapazitätsgrenzen des Klärwerks geprüft?</p>	<p>Ja. Die Kapazitäten sind für das gesamte Plangebiet vorhanden, da dieses bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist.</p>	
<p>Kann der Bach das zusätzliche Niederschlagswasser aufnehmen? Ist der Schmutzwasserkanal Grüner Weg ausreichend?</p>	<p>Ja, die Kapazitäten reichen in beiden Fällen aus. Im weiteren Verfahren wird dies durch den Erschließungsplaner im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung unter Beteiligung der zuständigen Fachbehörden geprüft.</p>	<p>Gewährleistung durch Erschließungsplanung</p>

Wurde das Thema Starkregen berücksichtigt?	Ja, dies wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.	Gutachten sowie Regelung durch Erschließungsplanung
Bei Starkregen ist die Nachbarschaft auf dem Reeg stark betroffen. Bitte um Planung von Zisternen/Rückhaltung auf den Grundstücken, um Auswirkungen auf Nachbarn zu minimieren.	Das Thema Niederschlagswasserretention wird in der weiteren Erschließungsplanung geprüft und daraus resultierende notwendige Maßnahmen auf den Baugrundstücken berücksichtigt.	Im Verfahren durch die Firma Hydrotec eine Starkregenanalyse durchgeführt. Zur Vermeidung von Überflutungen wird ein geplanter Notwasserweg auf der Ostseite des Plangebiets vorgesehen. Dieser bündelt bei Starkregen das abfließende Wasser und leitet es kontrolliert ab. Mithilfe von L-Steinen und Einlaufschächten wird das Wasser gezielt gesteuert und zeitversetzt in den Heltenbach eingeleitet, wodurch die Starkregensituation insbesondere für die südöstlich angrenzenden Unterlieger verbessert wird.

Themenfeld Städtebaulicher Entwurf:

Fragen/Anregungen	Antworten	
Ursprünglich waren 11 Grundstücke geplant, Gemeinde wollte 13. Sollte man nicht wieder besser 11 Grundstücke planen? Die verdichtete Bebauung ist politisch gewollt.	Dieses Thema ist durch mehrheitlichen Beschluss der Politik entschieden worden. Diese Frage müsste somit nochmals in die Politik hereingetragen werden.	
Was hat es mit der grünen Fläche im Städtebaulichen Entwurf im Bereich der Straße auf dem Reeg auf sich?	Hier verläuft die Grenze des Geltungsbereichs des rechtskräftigen, benachbarten Bebauungsplanes durch einen privaten Garten.	

Themenfeld PV/Erneuerbare Energien:

Fragen/Anregungen	Antworten	
Gibt es eine PV-Pflicht, Wärmepumpen? Wurde über Geothermie nachgedacht? Nahwärmenetz für Umfeld?	Im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen wird der Einsatz erneuerbarer Energien/PV Pflicht bei Neubauten von Wohngebäuden ab 01.01.2025 gemäß der Landesbauordnung NRW (BauO NRW) verpflichtend geregelt. Darüberhinausgehende Regelungen werden im	

	Bebauungsplan hinsichtlich der Lage festgesetzt.	
Entweder Dachbegrünung oder PV?	PV-Pflicht gemäß BauO NRW. Eine PV Anlage schließt eine Dachbegrünung nicht aus.	Beides (gesetzliche Pflicht & Festsetzung)

Themenfeld Fragen zum Investor:

Fragen/Anregungen	Antworten
Wer bezahlt ISR?	Die AREAL Grundstücks GmbH als Investor
Wem gehören die Flächen heutzutage?	Es gibt derzeit mehrere Eigentümer. Die AREAL hat Kaufoptionen auf diese Grundstücke.
Werden die geplanten Häuser von der AREAL gebaut?	Die AREAL ist Erschließungsträger. Der Bau der Häuser durch die AREAL ist derzeit nicht geplant.
Wird die AREAL die Grundstücke nur baureif machen?	Die AREAL ist der Erschließungsträger, könnte aber auch als Bauträger die Grundstücke entwickeln.
Sollen bebaute Grundstücke veräußert werden? Homogene Bebauung gewünscht.	Es ist keine Uniformität gewünscht, Eine Durchmischung der Bautypologien wird zur Entwicklung eines lebendigen Quartiers angestrebt.

Themenfeld Verfahren/Zeitplan:

Fragen/Anregungen	Antworten
Wie wird mit den Eingaben umgegangen?	Die Stellungnahmen werden gesammelt, geprüft und in die Abwägung eingestellt
Wo sollen die Eingaben eingereicht werden?	Über die Internetseite www.wachtberg.de können sich Interessierte Bürger informieren. Hier ist auch die Adresse für die Abgabe der Stellungnahmen elektronisch wie postalisch hinterlegt.
Was ist die rechtliche Wirkung der Informationsveranstaltung?	Das Verfahren befindet sich im Schritt der „frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange“ gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB, Eine weitere Möglichkeit der Beteiligung im Verfahren wird es zum Zeitpunkt der Durchführung der sog. Offenlage/öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB geben. Das Protokoll der Bürgerinformation wird ebenfalls im weiteren Verfahren im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (auch politisch) berücksichtigt.
Einsichtnahme über die Entscheidung über die Stellungnahmen?	Die Stellungnahmen werden in einem Dokument mit den zugehörigen Abwägungsvorschlägen und Entscheidungen hierzu zusammengefasst. Dieses Dokument ist Teil der Unterlagen des nächsten Verfahrensschritts, und wird im Rahmen der Offenlage öffentlich einsehbar sein.

Wie sieht der weitere Zeitplan aus?	Grundsätzlich kann zwischen der Frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage ein Bearbeitungszeitraum von ca. 1 Jahr liegen, hier sind viele Faktoren beeinflussend (notwendige Fachgutachten/Fachplaner/Planungsvoraussetzungen/etc.); Der Satzungsbeschluss findet relativ zeitnah nach der Offenlage statt, wenn durch die Eingaben während der Offenlage keine wesentlichen Änderungen an der Planung hervorgerufen werden.
Wann ist mit einem Baubeginn zu rechnen? Wann rollen die Bagger?	Dies ist schwer prognostizierbar. Zunächst wird das Bauleitplanverfahren durchgeführt. Danach beginnt die Herstellung der Erschließung.

Weitere Themen, die bezüglich der Planung aus den Reihen der Bürgerschaft genannt werden und im weiteren Verfahren bei der Erstellung der Unterlagen Erwähnung/ Berücksichtigung finden:

- Die Planung wirkt wie ein Fremdkörper in den gewachsenen Strukturen, Die Bebauung Auf dem Reeg ist nicht legal.
- Ein wirtschaftlicher Schaden für benachbarte Grundstücke wird durch die Planung entstehen.
- Soziale Infrastruktur (Schule, Kita) für 13 Grundstücke ist nicht ausreichend. Dies sollte geprüft werden.
- Hinweis auf geplante Errichtung von Windkrafträdern in Bonn in Sichtweite des Plangebietes.
- Windregime von Meckenheim nach Bad Godesberg werden durch Planung beeinflusst.
- Aufruf zum Anschluss der Bürgerinitiative gegen die Windräder der Stadt Bonn. Und Details zu den Windrädern (800 m Abstand zu Pech, Waldrodung etc.)

Haan, den 26.03.2025

MSc. Sandra Nalbach
ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH

Öffentliche Bekanntmachung

Einladung zur 8. Sitzung des Ortsausschusses Pech (XI. Wahlperiode)

Sitzungstag: Dienstag, 23.01.2024	Uhrzeit: 18:00 Uhr
Sitzungsort: Feuerwehr Pech, Seibachstraße 5, 53343 Wachtberg-Pech	

TAGESORDNUNG

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung und Begrüßung
- 2 Benennung eines Schriftführers/Schriftführerin
- 3 BPlan 09-19 „Margeritenweg“
- 4 Stand der Umsetzung der Verkehrssicherungsmaßnahmen rund um die Grundschule
- 5 Verschiedenes

Niederschrift

über die 8. Sitzung des Ortsausschusses Pech

Sitzungsdatum: Dienstag, 23.01.2024

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:30 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung: 20:26 Uhr

Ort, Raum: Wachtberg-Pech Feuerwehr Pech, Seibachstraße 5, 53343 Wachtberg-Pech

TOP 3 BPlan 09-19 „Margeritenweg“

Nach eingehender Beratung fast der Ortsausschuss folgende Beschlussempfehlung:

1. Der Ortsausschuss Pech schließt sich der Aufstellung des B-Plan 09-19 "Margeritenweg" an.
2. Der Ortsausschuss Pech kann sich grundsätzlich einer Verdichtung von bis zu 13 Wohneinheiten vorstellen, vorbehaltlich folgender Punkte:
 - a) Prüfung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit der Zuwegung "Auf dem Reeg" und "Grüner Weg"
 - b) Prüfung ruhender Verkehr (Parksituation) im Plangebiet "Margeritenweg"
 - b) Prüfung der Leistungsfähigkeit des Kanals für Schmutz- und Niederschlagswasser "Auf dem Reeg" und "Grüner Weg".

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
6	0	0

einstimmig empfohlen

<p>a) Prüfung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit der Zuwegung „Auf dem Reeg“ und „Grüner Weg“</p>	<p>Um für das Baugrundstück „Auf dem Reeg“ die Erschließungssituation für die Zukunft zu sichern, wurde ein 1,0 m breiter, bisher in Privateigentum befindlicher, Grundstückstreifen als Verkehrsfläche festgesetzt.</p> <p>Für das Gebiet Margeritenweg hat die durchgeführte Erschließungsplanung die Möglichkeit der Erschließung nachgewiesen. Die Konkretisierung der Planung erfolgt final durch Erschließungsvertrag zum Satzungsbeschluss.</p>
<p>b) Prüfung ruhender Verkehr (Parksituation) im Plangebiet „Margeritenweg“</p>	<p>Bebauungsplan sieht 7 öffentliche Stellplätze vor.</p>
<p>c) Prüfung der Leistungsfähigkeit des Kanals für Schmutz- und Niederschlagswasser „Auf dem Reeg“ und „Grüner Weg“</p>	<p>Das geplante Kanalnetz erfüllt die Anforderungen der festgesetzten Planung.</p>