

# **Gemeinde Wachtberg Ortsteil Gimmersdorf**

## **Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 04-06 „Auf dem Berg“**

**Stellungnahmen und Beschlussvorschläge  
zu den vorgebrachten Anregungen  
gemäß §§ 4 (2), 3 (2) und 2 (2) BauGB**

**Stand: Januar 2022**

**Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Wachtberg**



**Stadt-Land-Plus GmbH**

Büro für Städtebau  
und Umweltplanung

Geschäftsführer:  
Friedrich Hachenberg  
Dipl.-Ing. Stadtplaner

Sebastian von Bredow  
Dipl.-Bauingenieur

HRB Nr. 26876  
Registergericht: Koblenz

Am Heidepark 1a  
56154 Boppard-Buchholz

T 0 67 42 - 87 80 - 0  
F 0 67 42 - 87 80 - 88

zentrale@stadt-land-plus.de  
www.stadt-land-plus.de



Die wesentlichen Anregungen der Fachplanungsträger und Verbände aus den Verfahren gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) sowie § 2 (2) BauGB liegen vor.

Die eingebrachten Anregungen folgender Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange, benachbarter Gemeinden und der Beteiligung aus der Öffentlichkeit sind zu würdigen:

**A) Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**

1. Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Kreisentwicklung und Mobilität, Raumplanung und Regionalentwicklung, Siegburg, Schreiben vom 13.10.2021
2. Rhein-Sieg-Kreis, Bevölkerungsschutz/Brandschutzdienststelle, Siegburg, Schreiben vom 20.09.2021
3. RSAG AöR, Siegburg, Schreiben vom 11.10.2021
4. Gemeindewerke Wachtberg, AöR, Wachtberg, Schreiben vom 15.10.2021
5. Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie Dortmund, Schreiben vom 09.09.2019
6. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, E-Mail vom 07.09.2021
7. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Köln, Schreiben vom 11.10.2021
8. BUND Rhein-Sieg, St. Augustin, Schreiben vom 15.09.20021
9. Amprion GmbH, Dortmund, E-Mail vom 13.09.2021
10. e-regio, Euskirchen, E-Mail vom 01.10.2021
11. Westnetz GmbH, Region Rhein-Sieg, Regionalzentrum Westliches Rheinland, Euskirchen, Schreiben vom 15.09.2021
12. Bezirksregierung Köln, Köln, Schreiben vom 22.11.2021
13. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ohne Anregungen

**B) Stellungnahmen benachbarter Gemeinden**

1. Stadtverwaltung Meckenheim, Meckenheim, Schreiben vom 15.09.2021
2. Stadt Remagen, Bachstraße 2, 53424 Remagen, Schreiben vom 20.09.2021

**C) Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB**

1. Bürger 1, E-Mails vom 13.10. und 18.10.2021
2. Bürger 2 E-Mail vom 12.10.2021
3. Bürger 3, Berlin, Schreiben vom 13.10.2021
4. Bürger 4, Wachtberg, E-Mail vom 13.10.2021
5. Bürger 5, Remagen, E-Mail vom 15.10.2021
6. Bürger 6, Wachtberg, Schreiben vom 23. und 29.09.2021

Die Stellungnahmen werden zunächst interpretiert (*kursiv gedruckt*), danach erfolgt die Abwägung und diese mündet, falls erforderlich, in einen Beschlussvorschlag.

Den Abwägungs- und Beschlussvorschlägen ist eine Kopie des jeweiligen Anschreibens des Trägers öffentlicher Belange angefügt.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Kai Schad/st  
B. Eng. Landschaftsarchitektur  
Boppard-Buchholz, Januar 2022



## **Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4 (2) und 3 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB sowie Beteiligung der benachbarten Gemeinden gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB**

### **A). Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**

#### **1. Rhein-Sieg-Kreis, Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung, Kaiser-Wilhelm-Platz 1, 53721 Siegburg, Schreiben vom 13.10.2021**

*Der Rhein-Sieg-Kreis teilt zur Bauaufsicht Folgendes mit:*

#### **Bauaufsicht**

Für die in der Begründung beschriebene Bauweise ist die Festsetzung abweichende Bauweise „a“ falsch – es handelt sich immer noch um die offene Bauweise, nur die jeweilige Länge wird beschränkt. Es sollte offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppe festgesetzt und im Textteil die Länge beschränkt werden.

Es wird für nicht sinnvoll (und praktikabel) gehalten, den Nachweis der Solarfläche vom jeweiligen Gebäude zu lösen - die Anlage sollte auch auf dem jeweiligen Gebäude installiert werden. Bei einer späteren Teilung lässt sich die Verknüpfung kaum sichern.

#### **Abwägung:**

*Abweichende Bauweise:*

§22 BauNVO macht folgende Aussagen:

*(2) In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen. Im Bebauungsplan können Flächen festgesetzt werden, auf denen nur Einzelhäuser, nur Doppelhäuser, nur Hausgruppen oder nur zwei dieser Hausformen zulässig sind.*

*(4) Im Bebauungsplan kann eine von Absatz 1 abweichende Bauweise festgesetzt werden. Im konkreten Fall soll je nach Gebäudetyp eine Längenbegrenzung vorgenommen werden (Ziel: Ausschluss einer durchgehenden, bis 50 m langen Fassade im Fall eines Erwerbs mehrerer aneinandergrenzender Grundstücke). Damit wird die Aussage des Abs. 2 abweichend von den dort beschriebenen 50 m verändert. Der §22 beinhaltet nur in Absatz 4 im Rahmen der abweichenden Bauweise die Möglichkeit zu entsprechenden Abweichungen.*

Der einzige Unterschied ist, dass nach der Festsetzung der abweichenden Bauweise auf die offene Bauweise verwiesen wird, jedoch mit den bekannten Einschränkungen. Es erscheint daher angemessen, diesem Vorgehen zu folgen. Da es sich um eine nachrichtliche Ergänzung ohne Änderung der Festsetzungen handelt (weiterhin abweichende Bauweise), ist nicht von der Notwendigkeit einer erneuten Offenlage auszugehen.



**Solarfestsetzungen:**

Die Festsetzung bezieht sich auf die nutzbare Dachfläche von Gebäuden und baulichen Anlagen. Dies hieße bei einer bauwerksbezogenen Festsetzung, dass Carport, Gartenschuppen und Haus getrennt voneinander Solaranlageninstallationen bekommen müssten, was erheblich weniger effizient erscheint, als eine zusammenhängende Anlage zu errichten.

Das Beispiel einer Teilung wird vorgebracht, in deren Rahmen die Grundstücksbezogenheit ein Problem darstellen würde. Es bleibt unklar, inwieweit eine Gebäudebezogenheit in diesem Fall eine Veränderung der effektiven Sachlage zur Folge hätte. Wird ein Grundstück mit zwei Wohnhäusern geteilt und die Solarinstallation befindet sich vollständig auf dem Dach des Hauses A, sodass Haus B keine entsprechenden Anlagen aufweist, so ergibt sich energiebilanziell kein Unterschied zu einer geteilten Anlage. Im Falle eines neu- oder Anbaus würde die Grundstücksbezogenheit weiterhin einen bilanziell identischen oder größeren Ausbau von Solarflächen bewirken. Veränderungen an der Festsetzung würden eine erneute Offenlage erfordern.

**Beschlussvorschlag:**

Die Eingaben werden zur Kenntnis genommen. Es findet keine Änderung der Festsetzungen statt.

**Beratungsergebnis:**

Einstimmig	mit Stimmenmehrheit	ja	nein	Enthaltungen

*Der Rhein-Sieg-Kreis teilt zum Straßenverkehr Folgendes mit:*

**Straßenverkehr**

Im Rahmen der fachlichen Zuständigkeit bestehen gegen die Planung folgende Bedenken:

**1. Auf dem Berg (südlicher Stich), verkehrsberuhigter Bereich**

a. Straßenraumbreite

Es ist geplant, die Straße Auf dem Berg als Mischfläche auszubauen und später als verkehrsberuhigter Bereich zu kennzeichnen. Die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche soll laut dem Plan 4 m betragen. Diese Straßenraumbreite ist zu schmal. Bei dieser Breite ist kein Begegnungsverkehr – weder Pkw/Pkw noch Lkw/Lkw- möglich. Auch Parken kann am Rande nicht zugelassen werden. Auf einer Länge von ca. 100 m müssen Begegnungen der oben genannten Fahrzeuge möglich sein. Auch für ruhenden Verkehr – sei es für Anwohner oder für deren Besucher- ist Sorge zu tragen.



Die Straßenraumbreite ist so zu wählen, dass

- Begegnungen zwischen maßgebenden Fahrzeugen (Pkw/Lkw) möglich sind und
- ruhender Verkehr in einer angemessenen Weise berücksichtigt wird

Es wird gebeten, die Planung zu überarbeiten.

b. Straßenraumgestaltung als verkehrsberuhigter Bereich

Beim Ausbau ist darauf zu achten, dass der Aufenthaltscharakter der Straße durch bauliche Maßnahmen wie Baumscheiben, alternierendes Parken und/oder Aufpflasterungen hergestellt wird. Derzeit sind solche Elemente (z.B. Baumscheiben) -im Gegensatz zu anderen Straßenabschnitten- nicht erkennbar. Es wird gebeten, die konzeptionelle Straßenausbauplanung darauf auszurichten. Entsprechende Elemente können im Rahmen der Bauleitplanung, wie in anderen Straßenabschnitten bereits geschehen, vorgesehen werden. Die Ausbauplanung ist in jedem Fall mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Verkehrssteuerung / Verkehrslenkung, im Vorfeld abzustimmen.

c. Wendeanlage

Die Abmessungen der Wendeanlage entsprechen nicht den Vorgaben der RAST 06 für Wendeanlagen. Das Wenden für Müllfahrzeuge ist bei dieser Breite der Wendeanlage nicht möglich (7m geplant, 15m gemäß der RAST 06 erforderlich). Die Müllentsorgung ist nicht geklärt.

## **2. Nord-östlicher Stich, verkehrsberuhigter Bereich**

a. Wendeanlage:

Auch hier sind die gewählten Abmessungen der Wendeanlagen nicht nachvollziehbar, die Müllentsorgung nicht ausreichend berücksichtigt und die gewählte Geometrie entspricht nicht den gesetzlichen Vorgaben der RAST 06.

b. Ruhender Verkehr:

Darüber hinaus ist für den ruhenden Verkehr Sorge zu tragen. Es wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass bei einer Straßenraumbreite von 5,00m Parken am Straßenrand nicht möglich sein wird, da Parken nur dann zugelassen werden kann, wenn eine mindestens 3,05m breite Fahrgasse frei bleibt. Es wird empfohlen, die Straßenraumbreite zu vergrößern, um Parken an einigen Stellen grundsätzlich zu ermöglichen.



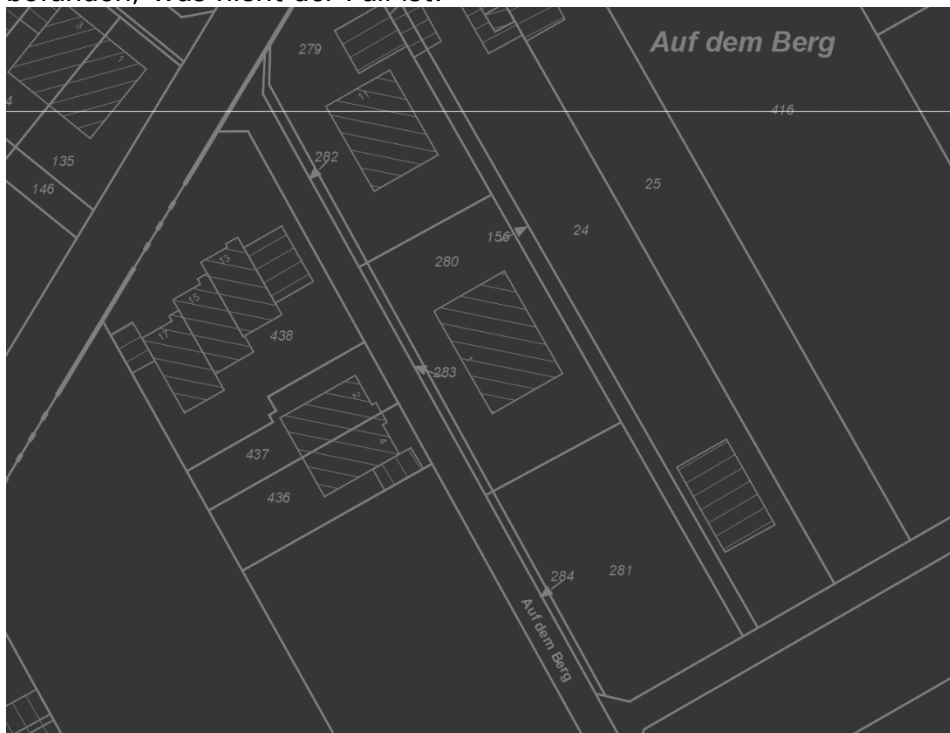
### 3. Berkumer Weg

Die gewählten Abmessungen der Wendeanlage am Ende des Berkumer Weges können aus dem Plan nicht entnommen werden. Es wird gebeten, die gewählten Abmessungen der Wendeanlage darzustellen und diese entsprechend zu begründen.

#### **Abwägung:**

##### *Straßenraumbreiten:*

Da beide Stichstraßen (Auf dem Berg & Milchgasse) bereits teilweise bebaut sind, ist eine breitere Ausführung der Straße nicht möglich. Auf dem Berg funktioniert ein Ausbau in 5m Breite auch nur, wenn die Parzellen 282,283 und 284 sich im Eigentum der Gemeinde befänden, was nicht der Fall ist.



Nach Rast06 ist ein Begegnungsverkehr von LKW/PKW bei einer Breite von 5,00 in eingeschränkten Bewegungsspielräumen möglich. Die Schmalstelle existiert auf einer Länge von ca. 62 m auf einer geraden Strecke, somit deutlich unter den beschriebenen 100 m. Die Erschließung im Bestand stellt kein Problem dar und ist daher als gesichert zu betrachten. Mit der Einführung einer Wendeanlage verbessert sich der Ist-Zustand weiter. Parken am Straßenrand würde dann in den beiden Straßen entfallen. In der Praxis ist nicht auszuschließen, dass dennoch auf der Straße geparkt wird.

##### *Straßenraumgestaltung:*

Aufgrund der geringen Straßenbreite sind Elemente im Straßenraum nicht sinnvoll umsetzbar, aufgrund der geringen Länge des Abschnitts allerdings auch nicht unbedingt erforderlich.



*Wendeanlagen:*

Die Wendeanlage nach Rast06 für ein 3-achsiges Müllfahrzeug beansprucht etwas über 200m<sup>2</sup>. Aus Platzgründen wurden hier in den Stichstraßen die Wendeanlagen frei gestaltet, sodass das ein 3-achsiges Müllfahrzeug mit einmaligem zurücksetzen wenden kann. Dies ist bereits mit dem Entsorgungsunternehmen RSAG abgestimmt. Die Schleppkurven hierfür sind bereits seit geraumer Zeit erstellt und versendet.

*Wendeanlage Berkumer Weg:*

Hier können die Maße der Wendeanlage selbstverständlich in die Planunterlagen übernommen werden.

*Sonstige Anmerkungen:*

Ein zusätzliches Einfügen von Verkehrsgrün muss nicht im Rahmen des Bebauungsplans geregelt sein, erfordert entsprechend keine erneute Offenlage. Eine Änderung von Flächen (WA zu Verkehrsfläche) würde dies dagegen erfordern. Besucher des Plangebiets benötigen Stellplätze. Wenn es für zumutbar gehalten wird, diese am Berkumer Weg für die Stichstraßen Auf dem Berg und Milchgasse vorzuhalten, muss keine Änderung erfolgen. Alternativ kann die Festsetzung zur Anzahl der Stellplätze angepasst werden, was in einer erneuten Offenlage resultieren würde.

**Beschlussvorschlag:**

Die Eingaben werden zur Kenntnis genommen, eine sinnvolle Anpassung der Planung zur Aufweitung der Nebenstraßen ist aufgrund der bestehenden Besitzverhältnisse nicht möglich, die Belange des Entsorgungsunternehmens sind berücksichtigt. An der Planung wird festgehalten.

**Beratungsergebnis:**

Einstimmig	mit Stimmenmehrheit	ja	nein	Enthaltungen

*Der Rhein-Sieg-Kreis teilt zum Thema Kreisstraßenbau Folgendes mit:*



## Kreisstraßenbau

Gegen die geplante Ausweisung Wohngebietsflächen bestehen seitens der Abteilung Kreisstraßenbau grundsätzlich keine Bedenken.

Wie bereits in der Beteiligung gemäß §4(1) BauGB, zeigt sich in der aktuellen Beteiligung der Gemeinde Wachtberg die Planungsabsicht, *...Es liegen Planungen zur Sperrung des Berkumer Weges zwischen Berkum und Gimmersdorf und eine Nutzung als „Fahrradstraße“ vor. Neben Fahrrädern wird dieser Abschnitt künftig nur noch von landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Rettungsfahrzeugen benutzt werden.*

Quelle: S.20 der §4(2) BauGB-Verfahrensunterlage „Textfestsetzungen, Begründung, Umweltbericht, Fassung der Offenlage, Stand August 2021“.

Anzumerken ist an dieser Stelle, dass ein Busverkehr in dem vg stehenden Streckenabschnitt wohl nicht mehr stattfinden soll.

In der §4(1) BauGB-Beteiligung wurde bereits gegenüber der Gemeinde Wachtberg sehr deutlich darauf hingewiesen, dass bei einer gänzlichen Abbindung des Berkumer Weges (nur noch Radverkehr und landw. Verkehr) dies möglicherweise gegen die Auflagen des Förderbescheides der BR Köln verstößt. Im Rahmen des geförderten Projektes „Umgehungsstraße/K14n\_Gimmersdorf“ wurde das Brückenbauwerk mit öffentlichen Mitteln gefördert.

Zur Verdeutlichung der Lage nachfolgender Kartenausschnitt:







Da die Ursächlichkeit der Verkehrserschließung und die geplante Fahrradstraße eine Planvorstellung der Gemeinde Wachtberg darstellt, wird die zwingende Notwendigkeit gesehen, dass die Gemeinde das Planvorhaben mit der BR Köln erörtert. Negativ zu tragende Konsequenzen für den Rhein-Sieg-Kreis, wie die Rückzahlung von Fördermitteln, werden nicht akzeptiert bzw. der Gemeinde in Rechnung gestellt. Auf die Zweckbindung der Fördermaßnahme OM 19983810 wird hingewiesen.

Abschließend ist zu bemerken, dass die Abstufung des Berkumer Weges zur Gemeindestraße zum 01.01.2020 rechtswirksam wurde.

**Abwägung:**

**Kreisstraßenbau**

Die geplante Sperrung des Berkumer Weges ist in einem getrennten Verfahren zu behandeln und wird im Bebauungsplan nur nachrichtlich als Grund für die Festsetzung des westlichen Wendehammers erwähnt. **Ein Beschluss ist nicht erforderlich.**

**ÖPNV**

ÖPNV-seitig bestehen in Bezug auf die Sperrung des Berkumer Weges für den Durchgangsverkehr keine Bedenken unter der Voraussetzung dass der **gesamte Schülerverkehr** sowohl zum Schulzentrum in Berkum als auch zur Grundschule in Berkum über die Haltestellen Berkum Seniorenpark sowie Berkum Rathaus abgewickelt wird.

**Abwägung:**

Die Eingabe kann nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens behandelt werden und betrifft ausschließlich die geplante Sperrung des Berkumer Weges. **Ein Beschluss ist nicht erforderlich.**

*Der Rhein-Sieg-Kreis teilt zum Thema Immissionsschutz Folgendes mit:*

**Immissionsschutz**

Die im beigegeführten schalltechnischen Gutachten errechneten Lärmwerte, verursacht durch den Straßenverkehr, sind nicht Gegenstand der Stellungnahme und fallen nicht in die Zuständigkeit des RSK.

**Abwägung:**

Eine Betroffenheit der Belange ist nicht gegeben. **Ein Beschluss ist nicht erforderlich.**

*Der Rhein-Sieg-Kreis teilt zum Thema Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung Folgendes mit:*



### **Schmutz-/Niederschlagswasserbeseitigung**

Gegen die Planung bestehen keine Bedenken, wenn sichergestellt ist, dass für den Anschluss des Planbereichs an die angrenzend, bestehende Niederschlagswasserentsorgung ausreichend Kapazitäten im bestehenden Netz vorhanden sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Behandlungsbedürftigkeit von Dacheindeckungen aus Zink und Kupfer nach dem Arbeitsblatt DWA-A 102-2 richtet.

Sofern eine Behandlung (z.B. Regenklärbecken, Bodenfilter) erforderlich sein sollte, ist sicherzustellen, dass die Flächen dafür auf den Privatgrundstücken zur Verfügung stehen.

### **Abwägung:**

Die geltende Rechtslage ist berücksichtigt, Kanalkapazitäten sind vorhanden. **Ein Beschluss ist nicht erforderlich.**



*Der Rhein-Sieg-Kreis teilt zum Thema Anpassung an den Klimawandel Folgendes mit:*  
**Anpassung an den Klimawandel (Starkregen)**

Es wird darauf hingewiesen, dass besonders der nördlich des Berkumer Weges gelegene Planbereich aufgrund der Gefällesituation in der Starkregengefahrenkarte als Überflutungsgebiet ausgewiesen ist. Um Beachtung wird gebeten.



**Abwägung:**

Für das Plangebiet besteht offenbar keine besondere Gefährdungslage durch Starkregen. Es ist darauf hinzuweisen, dass die ermittelten Wasserflüsse nicht mit dem aktuellen Geländeverlauf im Bereich der Umgehungsstraße übereinzustimmen scheinen. **Ein Beschluss ist nicht erforderlich.**



*Der Rhein-Sieg-Kreis teilt zum Thema Bodenschutz Folgendes mit:*  
**Bodenschutz**

Die Eingriffs- und Ausgleichsermittlung zum Schutzgut Boden erfolgt verbal-argumentativ u.a. unter Berücksichtigung folgender Ausführungen:

1. Bodentyp im Plangebiet: Parabraunerde L341 mit hoher Funktionserfüllung Bodenfruchtbarkeit (siehe S. 39 Umweltbericht)
2. Bewertung des Bodens anhand der Veröffentlichung „Schutzwürdige Böden in Nordrhein-Westfalen“, Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, Januar 2007 (siehe S. 39 und S. 53 Umweltbericht)
3. Zuordnung des Bodens in Kategorie 1 nach der unter Punkt 2 angeführten Veröffentlichung (siehe Seite 39 Umweltbericht)
4. Bodenbelastung im Plangebiet aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, Bodenverdichtung und Ausbringen von Düngemitteln und Pestiziden – dadurch erhöhte Nitratwerte im Grundwasser (siehe S. 47 Umweltbericht)

Der Ausgleich soll multifunktional erfolgen. Es wird der erforderliche Biotopausgleich berechnet und festgestellt, dass dieser ausreicht, die Eingriffe in das Schutzgut Boden ebenfalls zu kompensieren. Begründet wird dies damit, dass auf der Ausgleichsfläche (Anlage extensive Wiese mit Obstbäumen) zukünftig keine Bodenbearbeitung mehr stattfindet und keine Herbizide, Pestizide oder Düngemittel mehr eingesetzt werden. (siehe S. 59 Umweltbericht)

Bei Umsetzung der Planung werden 2.500 m<sup>2</sup> neuversiegelt. Dem gegenüber steht eine Flächenextensivierung auf 3.200 m<sup>2</sup>. Hierzu wird ausgeführt, dass

5. bezüglich des Schutzgutes Boden die Ausgleichsfläche das 1,3-fache der zukünftig neu versiegelten Flächen umfasst. Weiter wird angeführt, dass die Aufwertung für das Schutzgut Boden weit über dem benötigten Faktor von 0,5 liege und somit der Eingriff in das Schutzgut Boden als ausgeglichen betrachtet werden könne. (siehe S. 60 Umweltbericht)

Zu den Punkten 1 bis 5 ist anzumerken:

zu 1.:

Im Plangebiet kommt neben der Parabraunerde L341 auch die Parabraunerde L351 vor. Auf den Seiten 38 und 39 des Umweltberichts werden die Bodenkennwerte und Auswertungen des Geologischen Dienstes NRW nur sehr selektiv wiedergegeben. Nicht angeführt werden u.a. die sehr hohe nutzbare Feldkapazität, die sehr hohe effektive Durchwurzelungstiefe und die hohe Kationenaustauschkapazität.



All diese Punkte führen zu der Bewertung des Geologischen Dienstes NRW: „fruchtbare Böden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit“. (Quelle der Bewertung: Geologischer Dienst NRW: Die Karte der schutzwürdigen Böden von NRW 1:50:000, dritte Auflage 2018)

Der Bodenzustand im Bereich der externen Ausgleichsfläche wird nicht betrachtet.

**Es wird angeregt, die Bewertung im Umweltbericht auf Seite 39, nach der es sich lediglich um einen Boden mit hoher Funktionserfüllung handelt, anzupassen und den Boden im Bereich der externen Ausgleichsfläche auf der Grundlage der dritten Auflage der Karte der schutzwürdigen Böden zu beschreiben.**

zu 2.:

Die Veröffentlichung „Schutzwürdige Böden in Nordrhein-Westfalen“, Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, Januar 2007 bezieht sich auf die 2. Auflage der Karte der schutzwürdigen Böden von NRW aus dem Jahr 2004 und ist somit, zumindest in Teilen, nicht mehr aktuell.

**Es wird angeregt, die Bewertung sämtlicher Böden (Böden im Plangebiet und Boden der Ausgleichsfläche) auf der Grundlage der aktuellen 3. Auflage der Karte der schutzwürdigen Böden von NRW aus dem Jahr 2018 durchzuführen.**

zu 3.:

In der Veröffentlichung „Schutzwürdige Böden in Nordrhein-Westfalen“, Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, Januar 2007 wird als Beispiel für eine Bilanzierung der Eingriffe in das Schutzgut Boden die Ökokontoregelung im Oberbergischen Kreis angeführt (Zuordnung einer Parabraunerde im Oberbergischen Kreis in die Kategorie 1, Verhältnis Eingriff zu Ausgleich von 1:0,5).

**Im Umweltbericht ist nicht zu erkennen, dass es sich hier um ein regionales Beispielverfahren handelt. Es wird angeregt, dies deutlich zu kennzeichnen, da sonst der Eindruck entsteht, es würde sich um ein Bewertungsverfahren des Landes NRW handeln.**

Das Verfahren endet nicht, wie im Umweltbericht dargestellt, nach der Zuordnung des Bodens zu einer Kategorie (hier 1) und der Ermittlung des damit verbundenen Verhältnisses Eingriffsfläche zu Ausgleichsfläche (hier 1:0,5). Die mit dem Verhältnis 1:0,5 ermittelte Ausgleichsflächengröße wird anschließend mit dem Faktor 4 multipliziert. Dies ergibt eine nach dem Verfahren Froelich + Sporbeck zusätzlich zum Biotopausgleich zu erbringende Kompensation (additives Verfahren).

**Es wird angeregt, das im Umweltbericht in Teilen erwähnte und zur verbalargumentativen Bearbeitung des Schutzgutes Boden verwendete Verfahren nachvollziehbar und richtig zu beschreiben.**



zu 4.:

Diese Aussage entbehrt jeglicher Grundlage. Ein Nachweis für eine Boden- und Grundwasserbelastung durch die landwirtschaftliche Nutzung wurde nicht erbracht.

Im Rahmen der Wasserrahmenrichtlinie wird auch die stoffliche Belastung der Grundwasserkörper untersucht. Die Grundwasserkörper im Plangebiet und im Bereich der Ausgleichsfläche sind in einem guten Gesamtzustand (grün). Auch für die Nitratbelastung und die Belastung mit Pflanzenschutzmitteln sind diese grün dargestellt, d.h. sie sind auch bei der Einzelstoffbetrachtung in einem guten Zustand (Internetabruf 23.09.2021).

Geht man von einer anzunehmenden Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Flächen gemäß guter fachlicher Praxis (siehe § 17 BBodSchG) aus, kann eine pauschale Vorbelastung der Böden, und daraus resultierend des Grundwassers, nicht angenommen werden.

**Es wird daher angeregt, die pauschale Annahme einer Boden- und Grundwasserbelastung zu streichen.**

zu 5:

Mit der Bestimmung des Flächenfaktors ist die Ermittlung des Ausgleichserfordernisses noch nicht abgeschlossen. Siehe hierzu die Ausführungen unter Punkt 3.

Fazit:

Die verbalargumentative Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zum Schutzgut Boden basiert auf einer unvollständigen Beschreibung eines quantitativen Beispielverfahrens zur Ermittlung eines zusätzlichen Kompensationserfordernisses in einer zumindest teilweise nicht mehr aktuellen Veröffentlichung (siehe Ausführungen zu den Punkten 2 und 3) und einer nicht belegten Annahme einer Boden- und Grundwasserbeeinträchtigung der Plan- und Ausgleichsfläche durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung (siehe Ausführungen zu Punkt 4).

Dem vollständigen Verlust aller natürlichen Bodenfunktionen durch Neuversiegelungen auf 2.500 m<sup>3</sup> steht die Extensivierung einer landwirtschaftlichen Fläche mit der Anpflanzung von 12 Obstbäumen auf einer Fläche von lediglich 3.200 m<sup>2</sup> gegenüber.

Beim Boden der Ausgleichsfläche handelt es sich um einen Boden mit sehr hohem Funktionserfüllungsgrad der natürlichen Bodenfunktionen und somit um einen Boden, welcher die Bodenfunktionen bereits jetzt, ohne die geplante Extensivierung, im besonderen Maße erfüllt.

Daher ist der Boden für die Kompensation eines Bodeneingriffs **nicht geeignet**.



### Abwägung:

#### **Bodenschutz**

1. *Hinweis auf weitere Parabraunerde, Hinweis auf fehlende Aussagen zu nutzbarer Feldkapazität, Durchwurzelungstiefe und Kationenaustauschkapazität (allesamt sehr hoch), damit fruchtbarer Boden, keine Aussage zu Böden auf Ausgleichsflächen. Anregung zur Anpassung der Bewertung der Böden im Plangebiet.*

Es handelt sich um nachrichtliche Ergänzungen, deren Einarbeitung unschädlich für das Verfahren sind. Entsprechende Ergänzungen sind sinnvoll.

2. *Hinweis auf nicht mehr aktuelle Bodenkarten und Anregung einer Referenzierung neuer Karten.*

Die Aktualisierung der Grundlagendaten ist sinnvoll und unschädlich für das Verfahren, da es sich um rein nachrichtliche Ergänzungen handelt.

3. *Hinweis auf ein in den Bebauungsplanunterlagen verwandtes Bodenbewertungsverfahren. Anregung zur deutlicheren Darstellung, dass es sich um ein regionales Verfahren handelt.*

Eine deutlichere Darstellung ist sinnvoll und für das Verfahren unschädlich, da es sich um eine rein nachrichtliche Änderung handelt.

*Hinweis auf eine unvollständige Ermittlung des Bodenausgleichsbedarfs (Multiplikation mit dem Faktor 4 fehlt) und Anregung einer Korrektur und besser nachvollziehbarer Ausgleichsermittlung.*

Das zugrundegelegte Dokument (nachfolgend) machte keine entsprechenden Vorgaben. Das Bewertungssystem wurde 2015 angepasst, jedoch nicht allgemein öffentlich zugänglich gemacht. Eine Anpassung des Umweltberichts an die aktualisierte Variante wurde mit der Kreisverwaltung abgestimmt.



### Praxisbeispiel: Ökokontoregelung im Oberbergischen Kreis

Im Oberbergischen Kreis wird die Karte der schutzwürdigen Böden als Grundlage für die Berechnung von Ausgleichsmaßnahmen verwendet. Auf dieser Basis werden Böden in unterschiedliche Kategorien unterteilt. Je nach Einstufung bemisst sich die Ausgleichsverpflichtung.

- Kategorie 0 steht für anthropogen vorbelastete Böden. Hier ist kein zusätzlicher Ausgleich notwendig.
- Kategorie 1 steht für Böden mit allgemeiner Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts (Braunerden und Parabraunerden), die z.B. landwirtschaftlich genutzt werden. Hier ist z.B. bei einer Versiegelung von Flächen ein Verhältnis von Eingriff zu Ausgleich von 1 : 0,5 anzusetzen.
- Kategorie 2 steht für Grundwasserböden, z.B. Gleye, die einen natürlichen Lebensraum für seltene Vegetationsgemeinschaften bilden. Hier sollten Eingriffe möglichst unterlassen werden. Bei unvermeidbaren Eingriffen ist ein Ausgleichsverhältnis von 1 : 1 anzusetzen.
- Kategorie 3 steht für seltene Böden mit einem extremen Wasser- und Nährstoffangebot (z.B. Moore und flachgründige Felsböden) sowie Archivböden. Hier sind Eingriffe zu unterlassen, da ein Ausgleich der seltenen Böden nicht möglich ist.



Für die Umsetzung wurde zwischen dem Kreis und den kreisangehörigen Städten eine Vereinbarung zur Ökokontenbildung getroffen. Neben den Städten und Gemeinden sind auch die Landwirtschaftskammer und die Forstämter Partner der Vereinbarung.

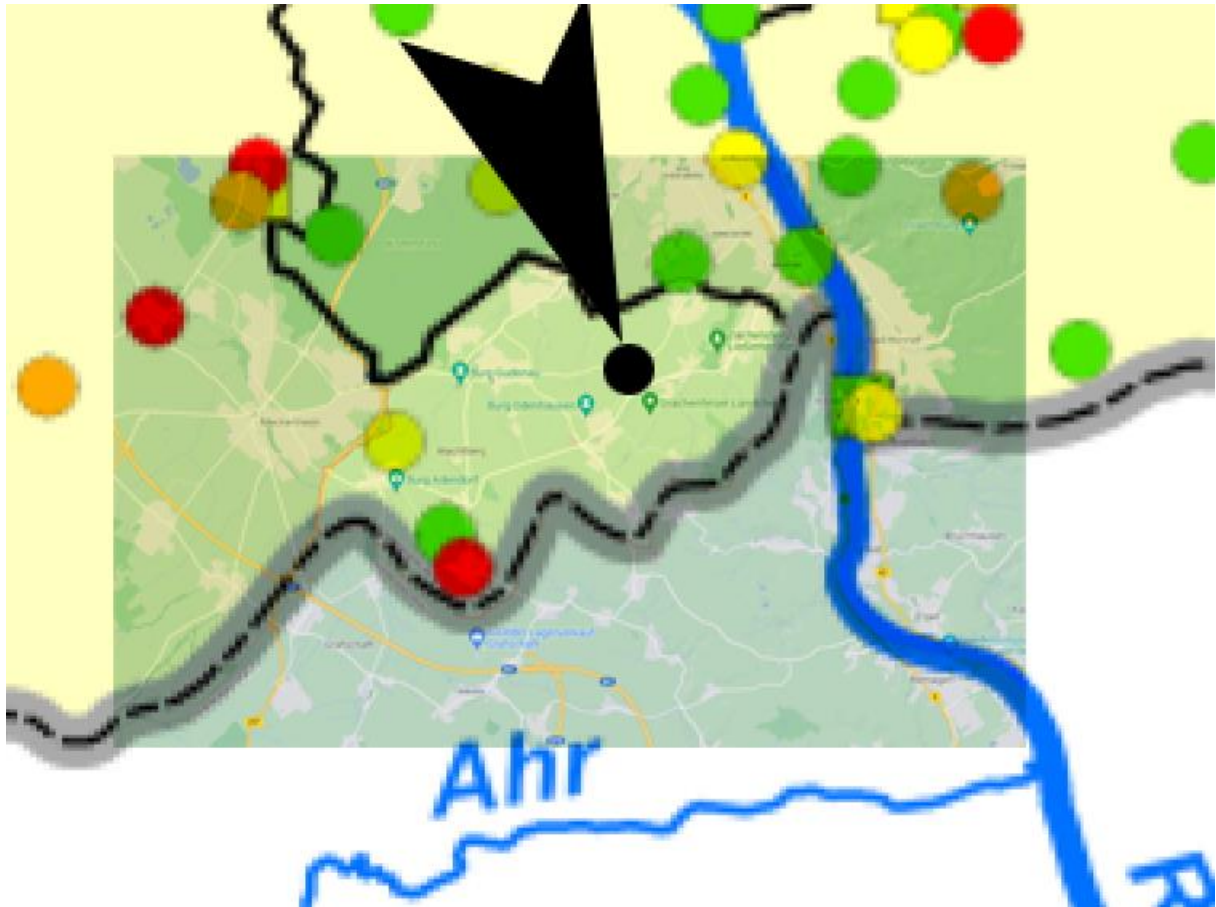
Für jede Bewertungskategorie wurde ein definierter Ausgleich im Verhältnis zur Fläche festgelegt. Dieser Ausgleich wird über ein Ökokonto realisiert und überwacht. Durch diese Regelungen wurde bei einer Straßenbaumaßnahme beispielsweise eine Reduzierung der Fahrbahnbreite von 6,50 m auf 5,50 m erreicht.

**Auszug S. 38 Schutzwürdige Böden in Nordrhein-Westfalen, Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, Januar 2007**

#### 4. Hinweis auf falsche Angaben zur Thematik von Nitrat im Grundwasser, Anregung einer Streichung von Belastungen von Boden und Grundwasser.

Die Kreisverwaltung beschreibt einen guten gesamt und auch Einzelstoffzustand des Grundwassers im Plangebiet (ohne Quellenangabe) und regt an, die Aussagen zu Belastungen im Grundwasser sowie Boden zu streichen. Diese sind allgemeiner Natur (teils erhöhte Nitratwerte in und um die Gemeinde Wachtberg). Eine Verbesserung des Zustandes in den letzten Jahren ist erfreulich und sollte basierend auf den aktuellsten Daten berücksichtigt werden. Die nachrichtliche Ergänzung ist für das Verfahren unschädlich.





**Überlagerung der Referenzkarte mit verzeichnetem Plangebiet**

5. Vgl.3.

*Die festgesetzte Ausgleichsfläche wird von der Kreisverwaltung als Bereich mit einem bereits sehr hohen Funktionserfüllungsgrad beschrieben und sei daher nicht geeignet den Eingriff auszugleichen.*

Die Ausgleichsflächen stellten sich im Jahr 2021 als Grünland dar, wurden aber offenbar erst 2019 umgebrochen, stellen also rechtlich gesehen weiterhin Ackerflächen dar. Die Maßnahme sieht die Schaffung einer extensiv bewirtschafteten Fettwiese mit Streuobst vor.



#### Stand Flächen 04/2019 – Fläche offenbar umgebrochen

Damit gehen einher:

- Erhebliche Verringerung der Nährstoffzufuhr
- Extensivierung
- Umsetzung von Pflegemaßnahmen als extensive Bewirtschaftung (Mahd)
- Unzulässigkeit von Pflanzenschutzmitteln

Der Leitfaden zu schutzwürdigen Böden in NRW macht folgende Aussagen:

#### Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen für Natur und Landschaft sollten bodenschonend erfolgen. Die Bodeneigenschaften bieten außerdem die Möglichkeit, bodenbezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen. Maßnahmen zum Schutz von Böden und zum Ausgleich sind beispielsweise

- Entsiegelung bereits versiegelter Flächen, z.B. durch die Beseitigung der Deckschicht und ggf. des Unterbaus, Bodenlockerung und Aufbringen einer Rekultivierungsschicht;
- Bodenlockerung bei verdichteten Böden, z.B. durch tiefwurzelnde Pflanzen (Luzerne, Ölrettich) und/oder mechanische Tiefenlockerung sowie ggf. Kalkzugaben;
- Erosionsschutzmaßnahmen, z.B. durch das Anpflanzen von Hecken, Verkürzen der Hanglänge und Verzicht auf Pflügen gegenüber bodenschonenden Bearbeitungsmethoden;

- Extensivierung und Verbesserung des Wasserspeichervermögens, z.B. durch Minimalbodenbearbeitung und Nutzungsänderungen (Acker in Grünland);
- Wiedervernässung von trockengelegten Standorten, sofern diese ehemals grundwasser- bzw. überschwemmungsbeeinflusst waren;
- die Minimierung der Nährstoffzufuhr, Verbot der Düngung auf Magerstandorten;
- die Entwicklung von Konzepten zur Aushagerung sowie die Umsetzung von Pflegemaßnahmen;
- die Entwicklung und Förderung extensiver Bewirtschaftungskonzepte,
- die Durchführung von Wiedervernässungsmaßnahmen.

**Auszug S. 38 Schutzwürdige Böden in Nordrhein-Westfalen, Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, Januar 2007**

Zwischenzeitig wurde ein klärendes Gespräch mit der Kreisverwaltung geführt. Eine Anpassung der Berechnungen an das aktualisierte Modell aus dem Jahr 2015 wurde als einfachste Lösung besprochen. Eine überschlägige Berechnung von Seiten der Behörde sowie des Büros ergibt, dass die der Gemeinde zur Verfügung stehenden Ausgleichsflächen weiterhin ausreichen.



**Beschlussvorschlag:**

Die externen Ausgleichsflächen Gemarkung Oberbachelm, Flur 13 Flurstücke 25, 28 werden beibehalten.

**Beratungsergebnis:**

Einstimmig	mit Stimmenmehrheit	ja	nein	Enthaltungen

*Der Rhein-Sieg-Kreis teilt zum Thema Natur-, Landschafts- und Artenschutz Folgendes mit:*

**Natur-, Landschafts- und Artenschutz**

Das Flurstück 431 im Geltungsbereich befindet sich überwiegend in einem Landschaftsschutzgebiet (Ordnungsbehördliche Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete in den Gemeinden Alfter und Wachtberg im Rhein-Sieg-Kreis vom 31. August 2006). Das Flurstück 430 hingegen befindet sich nur auf wenigen Quadratmetern innerhalb der Gebietsgrenzen o. g. Landschaftsschutzgebietes. Es wird gebeten, die Bezirksregierung Köln als Ordnungsgeber auf diesen Sachverhalt hinzuweisen und ggf. eine Teilaufhebung zu erwirken.

Es wird gebeten, die landespflegerischen Festsetzungen (Kap. 3) „Externe Ausgleichsfläche A1“ in Bezug auf den verbindlichen Verweis auf eine Veröffentlichung des Landes Baden-Württemberg zu überprüfen und durch Hinweise auf entsprechende länderbezogene Veröffentlichungen von NRW zu ersetzen (s. a. S. 63f. der Begründung).

Artenreiche Blühwiesen können generell durch Mahdgutübertragung, Heumulchverfahren und Wiesendrusch/Heudrusch sowie durch Ansaat von Saatgut gesicherter gebietsheimischer Herkünfte, sog. Regiosaatgut hergestellt werden (vgl. <http://mahd-gut.naturschutzinformationen.nrw.de/mahd-gut/de/start>).

Weitere Informationen zur Verwendung heimischem oder autochthonem (gebietsheimischem) Saatgut können der Zeitschrift für den Naturschutz in Nordrhein-Westfalen „Natur in NRW“ (Nr. 2/2011 und Nr. 3/2020), LANUV NRW entnommen werden (vgl. <https://www.rheinische-kulturlandschaft.de/saatgut-fuer-naturschutzzwecke-sinnvoll-auswaehlen>).



### Weitere Hinweise:

#### Hinweis zu Vogelschlag an Gebäuden:

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

#### Hinweis zu Lichtemissionen:

Notwendige Beleuchtungen des öffentlichen und privaten Raumes sowie von baulichen Anlagen sollen technisch und konstruktiv so angebracht, mit Leuchtmitteln versehen und betrieben werden, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor vermeidbaren nachteiligen Auswirkungen durch Lichtemissionen geschützt sind. Beleuchtungsplanungen für den öffentlichen Raum sollen Aussagen zur Beleuchtungsstärke, Leuchtdichte, beleuchteter Fläche, Abstrahlungsgeometrie, zum Farbspektrum und ggf. zur Regulierung der Beleuchtungsstärke treffen. Weitere Informationen können

der LANUV-Info 42 (2018): „Künstliche Außenbeleuchtung - Tipps zur Vermeidung und Verminderung störender Lichtimmissionen“ entnommen werden.

#### Hinweis zu Dachbegrünungen:

Eine Dachbegrünung kann ohne übermäßige Beschränkung der Gestaltungsmöglichkeiten Beiträge für das Stadtklima, für die Rückhaltung von Niederschlag und der Biodiversität leisten. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Neigung sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Aufbauhöhe der Substratschicht muss mindestens 0,15 m betragen.

Weitere Informationen können der „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen – Dachbegrünungsrichtlinie“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) und dem Gründachkataster NRW des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW entnommen werden.

### Abwägung:

*Hinweis der teilweisen Lage zweier Grundstücke innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes und Information der Bezirksregierung Köln auf eine entsprechende Teilaufhebung. Austausch der Hinweise zur Mahdgutübertragung auf die Variante des Landes NRW.*

Eine Information der Bezirksregierung ist erfolgt, eine Aufhebung des Landschaftsschutzes wurde in Aussicht gestellt.

Eine Aktualisierung der Verweise zur Mahdgutübertragung ist sinnvoll und für das Verfahren unschädlich, da es sich um nachrichtliche Ergänzungen handelt.

*Hinweise zu Vogelschlag an Gebäuden*



Eine entsprechende Ergänzung der Hinweise ist sinnvoll. Die nachrichtliche Ergänzung ist für das Verfahren unschädlich.

*Hinweise zu Lichtemissionen*

Eine entsprechende Ergänzung der Hinweise ist sinnvoll. Die nachrichtliche Ergänzung ist für das Verfahren unschädlich.

*Hinweise zu Dachbegrünungen*

Abweichend von den Festsetzungen wird als Grenze für eine Begrünung eine Neigung von 15° vorgeschlagen. Die Festsetzungen schließen eine gleichzeitige Begrünung und Nutzung mit Solaranlagen nicht aus, daher ist eine Übernahme in die Hinweise sinnvoll. Die nachrichtliche Ergänzung ist für das Verfahren unschädlich.

**Beschlussvorschlag:**

Es findet eine nachrichtliche Ergänzung folgender Inhalte statt:

- Mahdgutübertragung (Leitfaden des Landes NRW)
- Hinweise zu Vogelschlag an Gebäuden
- Hinweise zu Lichtemissionen
- Hinweise zu Dachbegrünungen

**Beratungsergebnis:**

Einstimmig	mit Stimmenmehrheit	ja	nein	Enthaltungen

*Der Rhein-Sieg-Kreis teilt zum Thema Erneuerbare Energien Folgendes mit:*  
**Erneuerbare Energien**

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gem. § 1 a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an dem Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Der in den Textfestsetzungen/Begründung (u.a. A 1.9 und B 4.11) des Bebauungsplanes geplante Einsatz einer nachhaltigen, regenerativen Energieversorgung durch den Einsatz von Solarmodulen ortsfester technischer Anlagen selbständiger Art (primär Photovoltaikanlagen, sekundär Solarwärmeanlagen) wird vollumfänglich unterstützt und befürwortet.

**Abwägung:**

Die entsprechenden Festsetzungen werden unterstützt. **Es ist kein Beschluss erforderlich.**



## 2. Rhein-Sieg-Kreis, Bevölkerungsschutz/Brandschutzdienst, Kaiser-Wilhelm-Platz 1, 53721 Siegburg, Schreiben vom 20.09.2021

*Der Rhein-Sieg-Kreis teilt zum Thema Bevölkerungsschutz/Brandschutzdienst Folgendes mit:*

Zu dem v.g. Bauvorhaben wird in brandschutztechnischer Hinsicht wie folgt Stellung genommen:  
Vorbeugender Brandschutz

1. 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 m<sup>3</sup>/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 Entnahmestelle für die Feuerwehr vorzusehen.  
Auf das Arbeitsblatt W 405 des Verbands der Gas- und Wasserfachleute –DVGW– wird hingewiesen.  
Die Lage der Löschwasserentnahmestellen ist durch Schilder nach DIN 4066 - Hinweisschilder für den Brandschutz - gut sichtbar zu kennzeichnen.
2. Die öffentlichen Verkehrswege im Planungsgebiet sind so zu planen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können. Kurvenradien sind so auszuführen, dass ein Löschfahrzeug sie ohne Behinderungen durch Bepflanzung oder parkende PKW befahren kann.  
Auf die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr vom Februar 2007 wird hingewiesen.

*Es werden folgende Eingaben gemacht:*

1. *Eine Löschwassermenge von 800 l/min = 48 m<sup>3</sup>/h ist für das Plangebiet in einem Radius von 300 m um jedes Gebäude und einem Entnahmepunkt maximal 100 m entfernt von jedem Gebäude sicherzustellen.*
2. *Öffentliche Verkehrswege müssen von Fahrzeugen mit Achslasten bis 10 t und Gesamtgewichten bis 16 t befahren werden können. Kurvenradien müssen eine Befahrung mit Löschfahrzeugen ermöglichen.*

### Abwägung:

1. Die Planung erstreckt sich in wesentlichen Teilen über den existierenden Siedlungskörper, für welchen die benannten Rahmenbedingungen bereits erfüllt sind. Die Kapazitäten sind entsprechend auch für den zukünftigen Bereich des Wohngebietes nachgewiesen. Die genaue Platzierung von Hydranten ist dabei im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegen.
  2. Die Verkehrswege halten die benannten Kriterien ein
- Es sind keine Änderungen vorzunehmen, **ein Beschluss ist nicht erforderlich.**



### 3. RSAG AöR, Pleiser Hecke 4, 53721 Siegburg, Schreiben vom 11.10.2021

*Die RSAG teilt Folgendes mit:*

danke für Ihre Mitteilung vom 2. September 2021.

Von Seiten der RSAG AöR werden zu dem Bebauungsplan in der vorgesehenen Lage Bedenken erhoben.

Aus Ihren eingereichten Unterlagen entnehmen wir, dass die geplanten Wendeanlagen für 3Achsiges Abfallsammelfahrzeuge angelegt werden, obwohl diese nicht den Sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen der **DGUV Information 214-033** (bisher BGI 5104) und **RASt 06** entspricht. Die Sammelfahrt ist so zu planen, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Wenn keine geeignete Wendemöglichkeit vorhanden ist, dürfen Sackgassen mit Abfallsammelfahrzeugen nicht befahren werden. Die Abfallsammelgefäße müssen an der nächsten für das Abfallsammelfahrzeug sicher befahrbaren Straße zur Abfuhr bereitgestellt werden. Aus diesem Grund muss im Einmündungsbereich des Berkumer Weg ein Abfallsammelplatz zum Bereitstellen der Abfälle am Abfuhrtag berücksichtigt werden.

*Es werden folgende Eingaben gemacht:*

- 1. Die Wendeanlagen im Plangebiet sind nicht ausreichend dimensioniert.*
- 2. Können Müllfahrzeuge entsprechend nicht in Straßen einfahren, sind Sammelplätze an der nächsten befahrbaren Straße vorzusehen.*

#### **Abwägung:**

Die Problematik wurde zwischenzeitig mit Vertretern der RSAG geklärt, die geplanten Wendeanlagen sind für 3-achsige Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert, an der Planung kann festgehalten werden.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Wendeanlagen sind ausreichend dimensioniert, an der Planung wird festgehalten.

#### **Beratungsergebnis:**

Einstimmig	mit Stimmenmehrheit	ja	nein	Enthaltungen



#### **4. Gemeindewerke Wachtberg, AöR, Rathausstraße 34, 53343 Wachtberg, Schreiben vom 15.10.2021**

*Die Gemeindewerke Wachtberg AöR teilen Folgendes mit:*

zum vorgelegten Bebauungsplanentwurf gebe ich folgende Stellungnahme ab:

In dem betroffenen Bebauungsplanbereich liegt ein Trennsystem (Schmutz- und Regenwasserkanal), an den das auf dem Grundstück anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser getrennt anzuschließen ist.

Der Bezug unter 4.2 Entwässerungstechnische auf den § 51a Landeswassergesetz ist falsch, der § 51a wurde mit der Novellierung 2016 nicht weitergeführt.

Der Hinweis, das abflussmindernde Maßnahmen gewünscht sind, ist korrekt. Allerdings nicht mit der Absicht, Niederschlagswassergebühren zu sparen, sondern als Maßnahme des Überflutungsschutzes und der Förderung des natürlichen Wasserkreislaufs. Der Verweis auf die Gebühren sollte in diesem Zusammenhang entfallen.

Die befestigten Flächen auf dem Grundstück sind grundsätzlich an das Kanalnetz (Regenwasserkanal) anzuschließen (Ausnahmen sind befestigte Terrassenflächen im Gartenbereich). Die Einrichtung einer Zisterne zur Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser wird empfohlen. Die Zisterne muss grundsätzlich mit einem Überlauf an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Auf den Grundstücken ist außerhalb der Gebäude eine Inspektionsöffnung für das Schmutzwassersystem einzurichten. Drainagen dürfen nicht an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden.

Aufgrund der Topographie wird auf mögliche Überflutungsrisiken durch wild abfließendes Wasser hingewiesen.

Weitere Hinweise sind von hier aus nicht zu geben.

*Es werden folgende Eingaben gemacht:*

- 1. Korrektur der Hinweise erforderlich, §51a ist entfallen*
- 2. Streichung von Aussagen zu Niederschlagswassergebühren*
- 3. Empfehlung zur Errichtung von Zisternen*
- 4. Forderung von Inspektionsöffnungen zum Schmutzwassersystem auf den Grundstücken*

#### **Abwägung:**

1. §51a ist durch §46 LWG zu ersetzen.
2. Die Hinweise dienen der Information möglicher Bauherren/innen. Eine Beibehaltung der Informationen zu Kosteneinsparungsmöglichkeiten erscheint daher sinnvoll, sollte aber um den Wert für Wasserkreislauf und Überflutungsschutz ergänzt werden.
3. Hinweise auf die Verwendung von Niederschlagswasser sind sinnvoll und sollten ergänzt werden.
4. §46 Abs 2 Nr. 3 LWG ermöglicht Gemeinden „*die Errichtung und den Betrieb von Inspektionsöffnungen oder Einsteigeschächten mit Zugang für Personal auf privaten Grundstücken vorschreiben.*“ Ein entsprechender Hinweis kann ergänzt werden. Sollte eine entsprechende Satzung gefasst werden oder bestehen, kann direkt auf sie verwiesen werden.

Die Ergänzungen sind nachrichtlicher Natur und betreffen die nicht rechtsverbindlichen Hinweise.





**Beschlussvorschlag:**

- Es findet eine nachrichtliche Korrektur des Paragraphen 51a in den Hinweisen zum Umgang mit Regenwasser statt.
- Hinweise zu weiteren positiven Wirkungen einer Versiegelungsminimierung werden ergänzt.
- Hinweise zu Zisternen werden ergänzt.
- Hinweise zu Inspektionsöffnungen etc. werden entsprechend der Bestands- oder Beschlusslage zu einer entsprechenden Satzung ergänzt.

**Beratungsergebnis:**

Einstimmig	mit Stimmenmehrheit	ja	nein	Enthaltungen



**5. Bezirksregierung Arnsberg, Bergbau und Energie, Postfach, 44025 Dortmund, Schreiben vom 09.09.2021**

*Die Bezirksregierung Arnsberg nimmt wie folgt Stellung:*

zu den bergbaulichen Verhältnissen erhalten Sie folgende Hinweise:

das Vorhaben liegt über mehreren bereits erloschenen Bergwerksfeldern. Die letzten Eigentümer dieser Bergwerksfelder sind nach meinen Erkenntnissen nicht mehr erreichbar.

In den derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist im Vorhabensbereich kein Bergbau verzeichnet.

**Bearbeitungshinweis:**

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 zusammengestellt. 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 berechnete öffentliche Stelle Zugang zur Behördenversion des Fachinformationssystems „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW“ (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



**Abwägung:**

Es konnte kein Kontakt zu den Eigentümern erloschener Bergwerksfelder im Plangebiet hergestellt werden und es liegen keine Unterlagen zu erfolgtem Bergbau vor. Von einer Gefährdung ist nicht auszugehen. Es besteht kein Handlungsbedarf. **Ein Beschluss ist nicht erforderlich.**



**6. Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 22.5, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Postfach, 40408 Düsseldorf, E-Mail vom 09.09.2021**

*Die Bezirksregierung Düsseldorf nimmt wie folgt Stellung:*

mit meiner Rundverfügung vom 01.10.2020 habe ich Sie informiert, dass Anträge auf Luftbilddauswertung ab dem 01.11.2020 ausschließlich mit KISKaB (Kommunale Informationssystem über die Kampfmittelbelastung) als Modul von IG-NRW <https://lv.kommunen.nrw.testa-de.net/IGNRW/> (Informationssystem Gefahrenabwehr NRW) beantragt werden können.

Daher sende ich Ihnen ihren beigefügten Antrag auf Luftbilddauswertung unbearbeitet mit der Bitte zurück, diesen über KISKaB einzureichen.

Sofern Sie keinen Zugang zu KISKaB verfügen, beantragen Sie bitte bei ihrem lokalen IG-NRW-Administrator sowohl einen Zugang zu IG-NRW als auch zum Modul KISKaB. In der Regel ist dieser lokale IG-NRW-Administrator ein Mitarbeiter ihrer Feuerwehr. Alternativ beteiligen Sie bitte ihre zuständige Ordnungsbehörde mit der Bitte, eine Luftbilddauswertung einzuholen.

Im Übrigen ist nach §1 OBG die örtliche Ordnungsbehörde zuständig für die Gefahrenabwehr. Daher ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst in Fragen einer möglichen, von Kampfmitteln ausgehenden Gefahren kein TÖB sondern ihre Ordnungsbehörde.

*Es werden folgende Eingaben gemacht:*

- 1. Anfragen zur Luftbilddauswertung sind über das System KISKaB einzureichen*
- 2. Alternativ ist ein Antrag an die örtliche Ordnungsbehörde zu stellen.*

**Abwägung:**

1. Aussagen zu möglichen Kampfmittelbelastungen im Plangebiet wurden bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst getätigt, ein entsprechendes Gutachten erstellt. Es ist anzunehmen, dass es sich hier um ein Missverständnis der zugrundeliegenden Intentionen der Gemeinde (Beteiligung von Fachbehörden) handelt. Es kann nachträglich eine Information der Kampfmittelbeseitigung über die Ergebnisse des Gutachtens erfolgen.
2. Eine zusätzliche Beteiligung weiterer Stellen ist zum aktuellen Zeitpunkt nicht erforderlich.

**Ein Beschluss ist nicht erforderlich.**



## **7. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis, Gartenstraße 11, 50765 Köln, Schreiben vom 11.10.2021**

*Die Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen gibt folgende Stellungnahme ab:*

gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nummer 04 - 06 der Gemeinde Wachtberg bestehen seitens der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis, grundsätzliche Bedenken, da für die Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen wertvolles Ackerland zu einer extensiveren Wiesenstruktur mit Streuobstanteil umgewandelt werden soll. Diese Vorgehensweise widerspricht die im LEP Punkt 7.5-1 und 7.5-2 festgesetzte Berücksichtigung der Wertigkeiten betroffener landwirtschaftlicher Flächen für die menschliche Daseinsvorsorge. Auch bei der Ausweisung von Ausgleichsmaßnahmen ist dieser wegweisende Aspekt zu beachten, denn für die Ernährungsfürsorge sind wichtige landwirtschaftliche Flächen zu schützen.

Herr Bernhard Luhmer, Ortslandwirt aus Wachtberg teilt die vorgebrachten Bedenken.

Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Planung keine weiteren landwirtschaftlichen Nutzflächen für Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden. Ansonsten behalten wir uns eine erneute Stellungnahme vor.

### **Abwägung:**

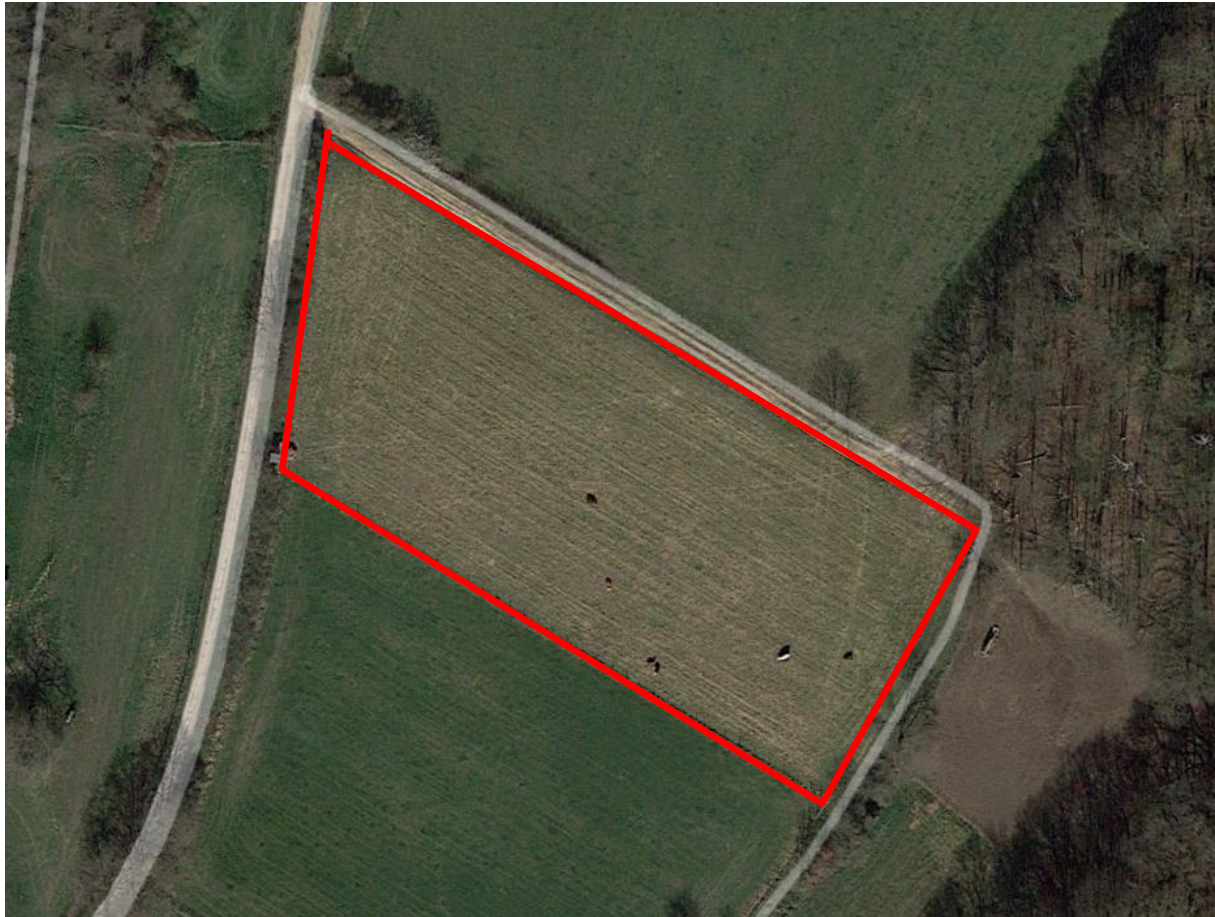
Die Landwirtschaftskammer kritisiert die geplante Ausweisung von Ausgleichsflächen auf Ackerland mit der Umwandlung in eine extensiv genutzte Wiese mit Streuobst.

Die geplante Ausgleichsfläche diente 2020 Frühjahr als Weide und wies auch 2021 für eine Weidenutzung geeigneten Bewuchs auf. Die geplante Nutzung als extensive Wiese mit Streuobst in den seitlichen Bereichen widerspricht einer entsprechenden Nutzung (Gewinnung von Tierfutter) nicht, sondern sichert diese. Dass der Standort für eine derartige Nutzung geeignet ist, zeigt sich im direkten und weiteren Umfeld, welches ebenfalls der Weidenutzung unterliegt. Die Bodenkarte 1:50.000 NRW<sup>1</sup> weist für das Plangebiet darauf hin, dass es sich um „*fruchtbare Böden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit*“ handelt. Als landwirtschaftliche Nutzungseignung werden „*Weide und Acker*“ angegeben.

Es findet somit kein Entzug von Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung statt. Ziel ist vielmehr ihre Sicherung in einer standortangepassten Form. Eine fortlaufende Nutzung durch den betroffenen landwirtschaftlichen Betrieb kann vertraglich mit der Gemeinde geregelt werden.

---

<sup>1</sup> <https://www.geoportal.nrw/geodatensuche> abgerufen am 21.10.2021



Luftbild Plangebiet 22.03.2020 (Auszug aus Google earth)

**Beschlussvorschlag:**

Die gewählte Ausgleichsfläche wird beibehalten.

**Beratungsergebnis:**

Einstimmig	mit Stimmenmehrheit	ja	nein	Enthaltungen



## 8. BUND Rhein-Sieg, Steinkreuzstraße 10/14, 53757 St. Augustin, Schreiben vom 15.09.2021

Der BUND gibt folgende Stellungnahme ab:

in der artenschutzrechtlichen Vorprüfung zu dem Bauvorhaben bitten wir zu ergänzen, dass es in Pech einen Standort mit Steinkauzbrut gibt. Das hat der Nabu Bonn gemeldet. Entsprechend sollten notwendige Schutzmaßnahmen im Gutachten berücksichtigt werden.

### **Abwägung:**

Der BUND bittet um eine Berücksichtigung einer Steinkauzbrut in Pech in den Unterlagen und Schutzmaßnahmen.

Das Naturschutzinformationsportal des LANUV macht zum Steinkauz<sup>2</sup> folgende Aussagen:

*„Steinkäuze besiedeln offene und grünlandreiche Kulturlandschaften mit einem guten Höhlenangebot. Als Jagdgebiete werden kurzrasige Viehweiden sowie Streuobstgärten bevorzugt. Für die Bodenjagd ist eine niedrige Vegetation mit ausreichendem Nahrungsangebot von entscheidender Bedeutung.“*

Das Plangebiet wird von Bestandsbebauung und Ackerflächen dominiert, eine Weidefläche wächst auf ein für die Art wenig geeignetes Niveau hoch auf. Damit wäre ausschließlich der Bereich mit Stachelbeerenanbau für die Art relevant. Höhlenbäume existieren nicht. Aufgrund der deutlichen Entfernung zwischen Plangebiet und Pech ist eine relevante Betroffenheit der Art sehr unwahrscheinlich. Eine nachrichtliche Ergänzung der artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist sinnvoll, aufgrund der absehbar fehlenden Betroffenheit der Art werden keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Unterlagen (Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Umweltbericht) werden nachrichtlich um die Informationen zum Steinkauz ergänzt. Maßnahmen werden nicht festgesetzt.

### **Beratungsergebnis:**

Einstimmig	mit Stimmenmehrheit	ja	nein	Enthaltungen

<sup>2</sup> <https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe/voegel/kurzbeschreibung/102974> abgerufen am 21.10.2021



**9. Amprion GmbH, Robert-Schuman-Straße 7, 44263 Dortmund, E-Mail vom  
13.09.2021**

*Die Amprion GmbH teilt Folgendes mit:*

im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.

Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

**Abwägung:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Stellungnahme betrifft nur die von der Amprion betreuten Anlagen. Bezüglich weiterer Versorgungsleistungen wurden die zuständigen Unternehmen beteiligt. **Ein Beschluss ist nicht erforderlich.**





**10. e-regio GmbH & Co. KG, Rheinbacher Weg 10, 53881 Euskirchen, E-Mail vom 01.10.2021**

*Die e-regio GmbH nimmt wie folgt Stellung:*

bezugnehmend auf Ihre Anfrage vom 02.09.21, Az.: ohne, teilen wir Ihnen als Eigentümerin des Erdgas-Versorgungsnetzes mit, dass unsererseits gegen das beabsichtigte Verfahren keine Bedenken bestehen, solange der Bestand unserer Leitungsanlagen gewährleistet wird. Innerhalb des dargestellten Planbereichs sind Leitungsanlagen der e-regio zur Erdgas-Versorgung vorhanden.

**Abwägung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. **Ein Beschluss ist nicht erforderlich.**



**11. Westnetz GmbH, Region Rhein-Sieg, Regionalzentrum Westliches Rheinland, Kuchenheimer Straße 1-3, 53881 Euskirchen, Schreiben vom 15.09.2021**

*Die Westnetz GmbH gibt folgende Stellungnahme ab:*

wir danken Ihnen für die Beteiligung am o.g. Bebauungsplanverfahren.

Wie schon in 2019 schriftlich mitgeteilt, möchten wir vorsorglich darauf hinweisen, dass sich im Verlauf des Berkumer Weg unser Betriebssteuerkabel befindet. Grundsätzlich ist die Bepflanzung von tiefwurzelnden Pflanzen insbesondere Bäumen im Bereich unserer Kabeltrasse nicht erlaubt, ohne vorherige Schutzmaßnahmen zu erfüllen.

Ein Bestandsplanausschnitt ist als Anlage beigefügt.

**Abwägung:**

Die vorliegende Straßenplanung berücksichtigt bestehende Kabeltrassen, teils sind auch Umlegungen von Leitungen angedacht, was im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen ist. **Ein Beschluss ist nicht erforderlich.**



## 12. Bezirksregierung Köln, Zeughausstraße 2-10, 50667 Köln, Schreiben vom 22.11.2021

*Die Bezirksregierung Köln gibt folgende Stellungnahme ab:*

### **Schutzausweisungen**

Teile des Geltungsbereichs befinden sich im Bereich der Ordnungsbehördlichen Verordnung über Landschaftsschutzgebiete in den Gemeinden Alfter und Wachtberg vom 31.08.2006.

Wie in Ihrem Schreiben bzw. den weiteren Planungsunterlagen zu entnehmen ist, wird der von der o.g. Schutzausweisung betroffene Bereich (Parzelle 431) in dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohngebietsfläche dargestellt, d.h. der Bebauungsplan ist demnach gem. § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Eine Aufhebung des Landschaftsschutzes kann hiermit aufgrund der übergeordneten Planung sowie aufgrund der Ausführungen des vorliegenden Landschaftspflegerischen Begleitplan mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag in Aussicht gestellt werden.

Für das formale Aufhebungsverfahren sind mir vor Bekanntmachung die Bebauungsplanunterlagen (einschl. LBP) mit dem Satzungsbeschluss vorzulegen.

### **Grünfestsetzungen**

Es wird angeregt die vorgesehene Eingrünung des Bebauungsplanbereichs, die neben artenschutzrechtlichen Belangen insbesondere der Einbindung in die Landschaft dient, auf alle an die freie Landschaft angrenzenden Parzellen auszudehnen.

Zur Klarstellung des verpflichtenden Rechtscharakters der o.g. und bereits hier vorgesehenen –rechtsverbindlichen- Grünfestsetzungen wird empfohlen in der Festsetzungskarte bei den jeweiligen Festsetzungen den Verweis auf die Rechtsgrundlage ebenfalls aufzuführen, hier § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25a BauGB.

### **Externe Ausgleichsfläche**

Die Form der Sicherung der externen Ausgleichsfläche ist näher darzulegen (z.B. Vertrag, grundbuchrechtliche Sicherung, Zuordnungssicherung). Darüber hinaus sind neben Aussagen zur dauerhaften Sicherung, hier Pflege und Unterhaltung auch Aussagen zur Umsetzung d.h. Ausführung der Maßnahmen auf der geplanten externen Wiesenfläche mit Streuobstanteil erforderlich.

### **Artenschutz**

Die vorliegende Artenschutzprüfung ist neben einem Gesamtprotokoll insbesondere für die hier potentiell betroffene Feldlerche um das erforderliche Prüfprotokoll (siehe LANUV) mit den entsprechenden Angaben zu ergänzen. An dieser Stelle sind Aussagen über den Umfang der Betroffenheit und mögliche CEF-Maßnahmen zu konkretisieren.

*Es werden folgende Eingaben gemacht:*

**Schutzausweisungen:** *Aufhebung des Landschaftsschutzes wird in Aussicht gestellt.*

**Grünfestsetzungen:** *Anregung vollständiger Randeingrünung, Ergänzung der Rechtsgrundlagen in der Planzeichnung.*

**Externe Ausgleichsfläche:** *Ergänzungen zu vertraglicher Sicherung der Fläche und langfristiger Umsetzung.*



**Artenschutz:** Ergänzung der Artenschutzprüfung um Protokolle.

**Abwägung:**

**Schutzausweisungen**

Die Aufhebung des Landschaftsschutzes wird in Aussicht gestellt. Das Verfahren hierzu ist getrennt vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren zu betrachten.

**Grünfestsetzungen**



**Überlagerung Luftbild – Bebauungsplan**

Die der vorangegangenen Abbildung zu entnehmen ist, erstrecken sich die Hausgärten im angedeuteten Bereich bis zum südlichen Wirtschaftsweg. Eine Eingrünung gegenüber diesen würde zu keiner Veränderung der Sichtbarkeit des Plangebietes gegenüber dem Außenbereich resultieren.

Eine nachrichtliche Ergänzung der Rechtsgrundlagen in der Planzeichnung ist unschädlich und kann erfolgen.



**Externe Ausgleichsflächen**

Die Flächen befinden sich im Besitz der Gemeinde Wachtberg, eine vertragliche Regelung zur Umsetzung wird daher nicht erforderlich. Die entsprechenden Angaben sollten nachrichtlich in Begründung und Umweltbericht zur Klarstellung ergänzt werden.

**Artenschutz**

Die Ergänzung von Formalitäten in Form von Formblättern im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist unschädlich und kann nachrichtlich erfolgen. Dies gilt ebenfalls für die Ergänzung der im Bebauungsplan festgesetzten konkreten Maßnahmen in diesem Gutachten.

**Beschlussvorschlag:**

Es erfolgen nachrichtliche Ergänzungen der Rechtsgrundlagen in der Planzeichnung. Die Unterlagen zur artenschutzrechtlichen Vorprüfung werden ergänzt. Änderungen an den Festsetzungen zur Randeingrünung erfolgen nicht.

**Beratungsergebnis:**

Einstimmig	mit Stimmenmehrheit	ja	nein	Enthaltungen



### **13. Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange ohne Anregungen**

- Gemeinde Wachtberg, Fachbereich 6, Finanzen und Kasse, Wachtberg, E-Mail vom 03.09.2021
- Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen, Regionalforstamt, Bonn, E-Mail vom 07.09.2021
- Wahnbachtalsperrenverband, Siegburg, E-Mail vom 07.09.2021
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen, Schreiben vom 08.09.2021
- Einzelhandelsverband Bonn - Rhein-Sieg - Euskirchen, Schreiben vom 08.09.2021
- Landesbetrieb Wald und Holz, Eitorf, Schreiben vom 08.09.2021
- Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Euskirchen, Schreiben vom 07.09.2021
- Fraunhofer Institut, Wachtberg, Schreiben vom 09.09.2021
- Polizeipräsidium Bonn, Schreiben vom 08.10.2021
- Vodafone NRW GmbH, Abteilung Order Entry, Köln, Schreiben vom 12.10.2021



**B) Stellungnahmen benachbarter Gemeinden gemäß § 2 (2) BauGB**

**1. Stadt Meckenheim, FB 61, Postfach 11 80, 53333 Meckenheim, Schreiben vom 15.09.2021**

*Die Stadt Meckenheim, FB 61 gibt folgende Stellungnahme ab:*

bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 02.09.2021 kann aus planungsrechtlicher Sicht wie folgt geantwortet werden.

Die Gemeinde Wachtberg beabsichtigt im Südwesten der Ortslage Gimmersdorf auf einer Fläche von rund 1,5 ha ein Wohngebiet zu entwickeln. Der Bebauungsplan beinhaltet neben einer Erweiterung des Siedlungskörpers auch die planungsrechtliche Sicherung bestehender Bebauung. Der Bebauungsplan weist als Gebietsstatus ein „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus.

In diesem Zusammenhang verweise ich auf die Stellungnahme vom 08.02.2019 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB. Von Seiten der Stadt Meckenheim werden weiterhin keine Einwendungen geltend gemacht.

**Abwägung:**

Es bestehen keine Bedenken seitens der Stadt Meckenheim. **Ein Beschluss ist nicht erforderlich.**



**2. Stadt Remagen, Bachstraße 2, 53424 Remagen, Schreiben vom 20.09.2021**

*Die Stadt Remagen gibt folgende Stellungnahme ab:*

wir danken für die Beteiligung an den o.g. Verfahren.

Belange der Stadt Remagen werden durch die Inhalte und Ziele der Planungen nicht bzw. nicht nachteilig berührt. Anregungen oder Hinweise werden daher nicht vorgetragen.

**Abwägung:**

Es bestehen keine Bedenken seitens der Stadt Remagen. **Ein Beschluss ist nicht erforderlich.**





## C) Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

### 1. Bürger 1, E-Mails vom 13.10.2021 und 18.10.2021

#### *E-Mail vom 13.10.2021*

da ich Sie heute persönlich im Amt leider nicht angetroffen habe, übersende ich Ihnen auf diesem Weg meine Stellungnahme und Fragen zum o.g. Entwurf.

Zusammen mit meinem Cousin [REDACTED] gehört mir das Grundstück Flur 9, Flurstück 149 in Gimmersdorf.

1. Im Planungsentwurf wird auf Seite 37 aufgeführt, dass die Gemeinde 20% der Kosten des Bauleitverfahrens übernimmt und die Grundstückseigentümer den Rest von 80%.

Wie hoch werden die Kosten in etwa sein und auf wie viele Eigentümer werden diese umgelegt?

Sind diese Kosten vom Grundstückseigentümer zu zahlen, auch wenn er noch kein Bauvorhaben plant?

2. Geplant ist, der Straße "Berkumer Weg" einen alleinhaften Charakter zu verleihen.

Dazu möchte ich zu bedenken geben, dass diese Grüninseln ein nicht zu unterschätzendes Unfallrisiko darstellen. Erst vor wenigen Wochen hat sich in Villip der Ehemann meiner Freundin durch einen Fahrradunfall erhebliche Verletzungen zugezogen, bei dem Versuch, einem plötzlich hinter der Grüninsel auftauchenden Kind auszuweichen.

Da Neubaugebiete in der Regel von jungen Familien bewohnt werden, ist das Risiko spielender Kinder nicht zu unterschätzen.

Des Weiteren behindert eine der geplanten Grüninseln erheblich das Befahren unseres Grundstücks. Bei der Planung eines Ein- oder Zweifamilienhauses wird eine Anzahl von 2 bzw. 4 Stellplätzen auf dem jeweiligen Grundstück gefordert.

Unsere Planung für Garage oder Stellplätze läuft entlang des Flurstücks 146, so dass diese geplante Grüninsel immer umständlich umkurvt werden müsste.

Ich bitte von daher für den Fall, dass an den Grüninseln festgehalten werden sollte, diese um eine entsprechende Anzahl Meter in Richtung Flurstück 146 bzw. 135 zu verschieben oder kleiner zu gestalten, so dass die Grüninsel das Befahren des Flurstücks 149 nicht behindert.

3. Geplant ist, vom Nachbargrundstück einen erheblichen Teil kostbares Bauland für Wohnraumschaffung abzuwickeln für den Ausbau eines Wendehammers für Müllfahrzeuge.

Bieten sich dort keine anderen Möglichkeiten? Es gibt zahlreiche Stichwege in Wachtberg (auch in Neubaugebieten), die jede Woche von Entsorgungsfahrzeugen rückwärts angefahren werden. Diese Möglichkeit besteht für den Teilabschnitt des "Berkumer Weges" ebenfalls, da die Entsorgungsfahrzeuge nach dem Befahren der Weststraße und der Straße "

Auf dem Berg " entsprechend rückwärts einfahren können.

Wie ist die Möglichkeit zu bewerten, den Wendehammer hinter den Rand des geplanten Baugebietes zu legen? Die Fläche bis zur Brücke bietet nach meiner Einschätzung ausreichend Platz und würde nicht die dringend benötigte Wohnraumschaffung vermindern.

Ich bitte um Berücksichtigung meiner Stellungnahme für die Beschlussfassung über den Bauleitplan.



Bitte senden Sie mir eine kurze Empfangsbestätigung zu.

*Es werden folgende Eingaben gemacht:*

1. *Frage zu Kostenübernahme der Planungskosten durch Grundstückseigentümer.*
2. *Grüninseln als potenzielles Verkehrsrisiko, Behinderung von Grundstückszufahrt Flurstück 146 mit Bitte um Reduktion oder Verschiebung.*
3. *Anfrage der Rücknahme oder Auslagerung des Wendehammers am Berkumer Weg.*

**Abwägung:**

1. Die Kostenübernahme ist nicht inhaltlicher Teil des vorliegenden Verfahrens und wird von der Gemeindeverwaltung behandelt.
2. Aufgrund des sehr langen und geraden Charakters des Berkumer Weges sind Elemente zur Regelung des Verkehrs sinnvoll, um überhöhten Fahrgeschwindigkeiten vorzubeugen. Die Grünflächen können auf eine Art bepflanzt werden, die kein Verkehrsrisiko darstellt (Niedrige Büsche, Stauden, Bäume mit Hochstämmen. Eine konkrete Regelung hierzu ist bislang nicht im Bebauungsplan vorgesehen. Das Grundstück 146 kann auch mit dem geplanten Verkehrsgrün angefahren werden. Eine Verschiebung nach Nordwesten hin ist nicht möglich, da Wendekreise für Ein- und Ausfahrten 3-achsiger Müllfahrzeuge und Rettungsfahrzeuge an der an der Straße „Auf dem Berg“ eingehalten werden müssen. Eine Reduktion der konkreten Verkehrsgrünfläche ist prinzipiell möglich, würde aber eine erneute Offenlage des Planes erfordern.
3. Die Planung wurde in verschiedenen Varianten erarbeitet und erörtert. Ein Auslagern des Wendehammers ist technisch möglich, würde aber zu einer Erhöhung der Erschließungskosten führen (Ausbau des Berkumer Weges auf einer zusätzlichen Strecke) und gleichzeitig zu weiteren Eingriffen in Natur- und Landschaftshaushalt führen (Wendehammer ohne direkten Siedlungsbezug im „Landschaftsschutzgebiet in den Gemeinden Alfter und Wachtberg im Rhein-Sieg-Kreis/ Naturpark Rheinland)

*E-Mail vom 18.10.2021*

vielen Dank für Ihre Rückmeldung.

Punkt 3 meiner Stellungnahme vom 13.10.2021 möchte ich ergänzend gerne ein Foto zufügen, um die Möglichkeit, den Wendehammer außerhalb des Baugebietes aber noch vor der Brücke anzulegen, zu unterstreichen. Auf dem Foto ist ein " Feldweg" zu erkennen, der, von Gimmersdorf kommend, vor der Brücke links vom Berkumer Weg abzweigt. Wenn dieser Abzweig des Feldweges vom Berkumer Weg in den ersten 3-5 Metern befestigt wird, bietet sich für die Entsorgungsfahrzeuge eine gute Wendemöglichkeit, sowohl rückwärts als auch vorwärts.

Können Sie schon eine Aussage treffen, wann die Ratssitzung zum Thema " Berkumer Weg" stattfinden wird? Ihr Kollege Herr Krüger nannte mir November oder Februar.

Wie viele Wochen oder Tage vor einer Ratssitzung erhalten die Ratsmitglieder die Unterlagen zu den jeweiligen Themenbereichen?

*Es werden folgende Eingaben gemacht:*



1. *Ergänzung eines konkreten Vorschlags zur Wendehammerverlegung zu einem Feldweg unmittelbar vor dem n Brückenbauwerk südlich des Plangebiets.*

**Abwägung:**

1. Vgl. Punkt 3.

**Beschlussvorschlag:**

An der Planung wird festgehalten.

**Beratungsergebnis:**

Einstimmig	mit Stimmenmehrheit	ja	nein	Enthaltungen



## 2. Bürger 2, E-Mail vom 12.10.2021

anbei erhalten Sie eine gemeinsame Stellungnahme von [REDACTED] und mir zum o.g. Bebauungsplan. Bitte geben Sie mir kurz Nachricht, ob die Stellungnahme in dieser Form angenommen werden kann. Herzlichen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme zum Bebauungsplans Nr. 04-06 „Auf dem Berg“, Gemeinde Wachtberg, A) 3.2 Bepflanzung von Baugrundstücken.

Die Festsetzung, „Je Baugrundstück ist mindestens 1 Baum 1. oder 2. Größenordnung zu pflanzen“ sollte entfallen, da dadurch die Nutzbarkeit der Grundstücke eingeschränkt wird, insbesondere wenn es sich um kleine Grundstücke handelt, wie im Planungsgebiet häufig anzutreffen. Damit könnten auch eine eventuelle Beschattung der festgesetzten Photovoltaikanlagen vermieden werden.

Außerdem kann das Ziel, eine Durchgrünung des Gebiets zu erreichen, mit Festsetzungen für die unbebauten Flächen der privaten Grundstücke erfahrungsgemäß selten erreicht werden, insbesondere im hinteren Gartenbereich. Dies würde umfangreiche Kontrollen durch die Gemeinde erfordern, was sich in der Vergangenheit als nicht durchführbar erwiesen hat.

Es kann also nicht davon ausgegangen werden, dass durch die Festsetzung die angestrebte hohe ökologische Wertigkeit der privaten Gärten tatsächlich erreicht wird. Das könnte sich auf die Flächenbilanz zur Ermittlung des ökologischen Ausgleichs auswirken, was zu prüfen wäre. Eine durch die Baumanpflanzung nur angenommene aber nicht tatsächlich vorhandene hohe ökologische Wertigkeit der privaten Grundstücke würde möglicherweise den externen ökologischen Ausgleich verringern. Dieser ist aber wegen der besseren Überprüfbarkeit vorzuziehen.

*Es werden folgende Eingaben gemacht:*

- 1. Forderung des Entfallens zur Pflanzung eines Baumes je Grundstück*
- 2. Durchsetzung der Regelung wird bezweifelt*
- 3. Mögliche Auswirkungen einer Streichung auf den externen Ausgleichsbedarf werden vermutet*

### Abwägung:

1. Begehung und Luftbilder zeigen, dass selbst sehr kleine Grundstücke (Reihenhäuser) bereits Bäume in ihren Gärten haben. Eine Verwirklichung der Festsetzung ist daher möglich. Da die Wahl einer Pflanzung Bäume 2. Ordnung (z.B. Feldahorn oder Obstgehölze) gegeben ist, die eine nur vergleichsweise geringe Höhe auch erst nach vielen Jahren erreichen, ist das Risiko einer Verschattung von Solaranlagen überschaubar.
2. Eine Kontrolle kann über Luftbilder erfolgen. Eine Abschätzung der Höhe kann basierend auf dem Schattenwurf erfolgen, ohne vor Ort Erhebungen durchzuführen. Das Problem eines Durchsetzungsdefizits ist durch die Gemeinde zu bewerten.
3. Eine relevante Auswirkung auf den Ausgleichsbedarf ergibt sich nicht, der allgemeine ökologische Wert des Gebiets und damit auch die Attraktivität für Natur im Siedlungsgebiet, z.B. Vögel, sinkt jedoch.

Eine Rücknahme der Festsetzung stellt eine Veränderung der Festsetzungen des Bebauungsplans dar und würde eine erneute Offenlage erfordern. Der Planungsausschuss hatte hierzu in der Sitzung vom 25.05.21 bereits einen entsprechenden Antrag abgelehnt.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Rücknahme der Festsetzung zu Hausbäumen erfolgt nicht.



**Beratungsergebnis:**

Einstimmig	mit Stimmenmehrheit	ja	nein	Enthaltungen



3. Bürger 3, Salmbachstraße 28, 12349 Berlin, Schreiben vom 13.10.2021

als Eigentümer des Flurstücks 412 in Wachtberg-Gimmersdorf (Gebäudeanschrift: Berkumer Weg 5a) nehmen wir zu dem Entwurf für den <<Bebauungsplan Nr. 04-06 „Auf dem Berg“, Gimmersdorf>> in der aktuell veröffentlichten Fassung (Auslegungsfrist bis 15.10.2021) Stellung und **beantragen, die tlw. Aufnahme des Flurstücks 416 in den Bebauungsplan rückgängig zu machen**, so dass insoweit der Zustand des Entwurfs von 2019 wiederhergestellt wird.

Begründung:

Eine Bebauung im Rahmen der auf der Planzeichnung innerhalb des Flurstücks 416 eingezeichneten quadratischen Baugrenze (bauliche Nutzung „WA3“) beeinträchtigt uns in unzumutbarer Weise. Im Übrigen ist nicht nachvollziehbar, weshalb eine solche Bebauung neu in den Entwurf aufgenommen wurde, da sie auch aus übergeordneten Gesichtspunkten nicht sinnvoll ist.

Im Einzelnen:

1. Durch die nunmehrigen Festlegungen des Bebauungsplans ist der rückwärtige Teil unseres Grundstücks (Flurstück 412) nicht mehr von außen her zugänglich. Ein Konzept bezüglich eines Wegerechts ist nicht erkennbar.

Im Rahmen einer Abtrennung von Bauland von der vorher bis zum Berkumer Weg reichenden Obstplantage haben wir das Grundstück (Flurstück 412) einschließlich der Baugenehmigung für das Wohnhaus im Jahr 1985 von den Eheleuten [REDACTED] und [REDACTED] erworben. Seit der Errichtung des Wohnhauses (1986) ist der hintere, dem Flurstück 416 zugewandte Teil unseres Grundstücks nicht mehr von einem öffentlichen Weg her zugänglich. Die Eheleute [REDACTED] war übrigens ein Arbeitskollege von mir, [REDACTED], beim Auswärtigen Amt in Bonn) sagten uns jedoch zu, dass wir bei Bedarf jederzeit den auch von seinen landwirtschaftlichen Maschinen als Feldweg genutzten Grünstreifen vor dem rückwärtigen Teil unseres Grundstücks als Zugang nutzen könnten. 35 Jahre lang hat sich dieses Konzept bewährt; der Tod von [REDACTED] im Jahr 2012 hatte hierauf keinen Einfluss. Wir haben den Grünstreifen nur bei wirklichem Bedarf (Renovierungsarbeiten, größere Gartenarbeiten), jedoch immer wieder, genutzt. Das Recht hat sich somit verfestigt, auch wenn es nur per Handschlag abgemacht und nicht ins Grund-



buch eingetragen ist. Würde der Bebauungsplan in seiner jetzigen Entwurfsform rechtskräftig, wären wir faktisch vom Zugang abgeschnitten. Es zeichnet sich beispielsweise ab, dass in absehbarer Zeit die Betonplatte unserer Terrasse erneuert werden muss, was ohne entsprechende Gerätschaften nicht möglich ist.

2. Durch eine Bebauung innerhalb der quadratischen Baugrenze des Flurstücks 416 käme es bei einer zulässigen Gebäudehöhe von bis zu 8,5 m im Ordnungsbereich WA3 insbesondere im Winterhalbjahr zu einer empfindlichen Verschattung unseres Wohnhauses. Anders ausgedrückt: Gerade dann, wenn Sonnenlicht von besonderer Bedeutung ist, fehlt es. Der Wohnwert unseres Hauses wäre dadurch unzumutbar eingeschränkt.


Abhilfe könnte im Normalfall in solchen Fällen geschaffen werden durch eine Verschiebung der Baugrenze weg von unserem Grundstück, hier also nach Südosten. Dem dürfte allerdings im konkreten Fall der Flächennutzungsplan 2013 im Wege stehen, der die zulässigen Wohnbauflächen definiert.

3. Wir haben unser Haus, obwohl wir es aufgrund des Berlinumzugs der Bundesregierung nicht mehr selbst bewohnen konnten, behalten, stets aufwendig und liebevoll renoviert und an solvente Mieter vermietet, die es bewohnten, bis sie selbst Eigentum erwarben. Für die Mieter war die idyllische Lage unseres Hauses mit einem freien Blick auf die Obstplantage ein ausschlaggebendes Kriterium. Ein Gebäude in der Größe des geplanten Hauses innerhalb der dafür vorgesehenen Baugrenze, somit in einem Abstand von evtl. nur 3 Metern von unserer Gartengrenze, würde jegliche Sicht versperren, abgesehen von der in Nr. 2 bereits beschriebenen Verschattung. Dieser Verlust an Attraktivität würde zu deutlichen wirtschaftlichen Einbußen für uns führen.
4. Im Übrigen halten wir die teilweise Aufnahme des Flurstücks 416 in den Bebauungsplan auch aus übergeordneten Gründen für nicht sinnvoll, solange eine Bebauung entsprechend Anlage 2 (Planzeichnung) beabsichtigt ist. Es handelt sich nämlich quasi – zumindest der Wirkung nach – um Bauen in zweiter Reihe, auch wenn zur Erschließung ein Stichweg geplant ist. Eine solche Bebauung bedeutet, dass die Nachbarn enger zusammenrücken und dass dadurch das Zusammenleben der Nachbarn belastet wird. Für die Bestandsgebäude (Flurstücke 411 bis 413) sowie für die künftigen Gebäude auf Flurstück 430 bedeutet dies insbesondere, dass genau



dort ein störender „Klotz“ hingesezt wird, wo eine offene, gärtnerisch gestaltete Fläche zu einem lebenswerteren Umfeld führen würde. Auch die Verwaltungsgerichte aller Instanzen betonen immer wieder die Relevanz nachbarschützender bauplanungsrechtlicher Regelungen.

Aus den genannten Gründen wiederholen wir an dieser Stelle den eingangs bereits gestellten Antrag, die tlw. Aufnahme des Flurstücks 416 in den Bebauungsplan rückgängig zu machen. Da wir jedoch nicht über Gebühr in die Aufstellung des Bebauungsplans eingreifen wollen, wären wir alternativ durchaus mit einer **spürbaren** Verschiebung der quadratischen Baugrenze in Richtung Südost bis Süd einverstanden, wenn dabei unsere Vorbehalte zu Nr. 1 (Wegerecht) und Nr. 2 (Verschattungsproblematik) gebührend berücksichtigt werden. Die Vorbehalte zu Nr. 3 und 4. würden sich mit dieser Verschiebung quasi von selbst auflösen. Und es müsste dabei natürlich auch nicht bei der (wohl der geringen Grundstücksfläche geschuldeten) quadratischen Form bleiben, allerdings können wir nicht abschätzen, ob für die Erweiterung des Wohngebiets in das Flurstück 416 hinein auch der Flächennutzungsplan angepasst werden muss.

Wir bedanken uns im Voraus für die Würdigung unserer Stellungnahme und sind natürlich gerne bereit, eventuelle im Vorfeld einer Entscheidung noch auftretende Fragen zu beantworten. Gerne können Sie für Rückfragen unsere E-Mail-Adresse  verwenden.

*Es werden folgende Eingaben gemacht:*

*Es wird eine Anfrage zur Ausgliederung des Flurstücks 416 aus dem Bebauungsplan gestellt.*

- 1. Keine rückwärtige Zugänglichkeit des Flurstücks 412,*
- 2. Verschattung der Gartenflächen, Hinweis auf eine Verschiebung des Baufensters nach Südosten,*
- 3. Entwertung des Ausblicks und Wertverlust,*
- 4. Verweis auf Nachbarschutz.*

#### **Abwägung:**

1. Die Autoren beschreiben ein mündlich abgestimmtes Wegerecht über die Flurstücke 432 und 416 hin zum Grundstück 412. Das Grundstück 412 ist über den Berkumer Weg erschlossen, eine Erschließung ist damit auch bei Verwirklichung des Bebauungsplans weiterhin gewährleistet. Ohne Bestand eines Vertrags besteht kein Rechtsanspruch auf ein Wegerecht, die Ausweisung eines Weges ist daher nicht erforderlich.
2. Eine Verschattung der eigenen Parzelle wird befürchtet. Das Baufenster auf dem Flurstück 416 entspricht den Regelungen des §6 Abs. 5 der Bauordnung NRW (Mindestabstand 3 m). Die gesetzlichen Regelungen zu Abstandsflächen dienen





der Behandlung der beschriebenen Verschattungsproblematik und gewährleistet einen ausreichenden Lichteinfall.

3. Den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes folgend plant die Gemeinde die Ausweisung von Wohnbauflächen. Diese müssen sich dem Gesetz folgend grundsätzlich an den bestehenden Siedlungskörper anschließen. Die beschriebene Problematik einer versperrten Aussicht ist insofern grundsätzlich unvermeidbar und rechtlich zu dulden.
4. Die Regelungen des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung und der Bauordnung NRW werden eingehalten.

Der vorgelegte Lösungsansatz sieht eine deutliche Verschiebung des Baufensters (Flurstück 416) nach Süden hin vor. Innerhalb der Planungsgrenzen (Plangebiet, Randeingrünung) ist eine Verschiebung um 2,2 m nach Süden möglich. Eine Verschiebung nach Osten ist unter Berücksichtigung der bestehenden Grundstücksgrenzen nicht möglich. Ein weiteres Abrücken nach Süden könnte nur durch eine Erweiterung des Plangebiets, verbunden mit einer Änderung des Flächennutzungsplans und einer erneuten Offenlage des Bebauungsplans, oder eine Reduktion des Baufensters erfolgen. Die Größe des Baufensters wurde in Relation zur geplanten Umgebungsbebauung gewählt, um ein einheitliches Siedlungsbild gewährleisten zu können. Bei einer zulässigen Grundfläche von 160 m<sup>2</sup> und einem Baufenster von 225 m<sup>2</sup> Größe erfolgt bereits eine erhebliche Eingrenzung der möglichen Positionierung eines Gebäudes.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Anpassung der Planung erfolgt nicht.

**Beratungsergebnis:**

Einstimmig	mit Stimmenmehrheit	ja	nein	Enthaltungen



#### 4. Bürger 4, Auf dem Berg 1, 53343 Wachtberg, E-Mail vom 13.10.2021

##### Punkt 1. Zu spät erfolgte Bekanntmachung der Auslegung

Laut §3 Abs.2 BauGB muss die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung der Bauleitpläne mindestens eine Woche vor Fristbeginn erfolgen. Die Auslegungsfrist begann am 13.9.21.

Die Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Wachtberg **erfolgte aber erst am Samstag, den 17.9.** (Ausgabe Nr.19), also nicht eine Woche vor Auslegung, sondern 4 Tage nach Auslegungsbeginn.

Dieser Verfahrensfehler ist gemäß §214 BauGB somit beachtlich und führt zu einer Unwirksamkeit des daraufhin verabschiedeten Bebauungsplanes.

Auch ein möglicher Verweis auf eine rechtzeitig erfolgte Bekanntmachung auf der Bekanntmachungstafel des Rathauses verfängt u.a. aus folgenden Gründen nicht:

1. Die Bekanntmachung muss ortsüblich erfolgen. Ortsüblich in Wachtberg ist die neben der Bekanntmachung auf der Hinweistafel schon seit Jahrzehnten die Bekanntmachung in *Wir Wachtberger*, das für den Bürger auch gut sichtbar auf der Frontseite den Hinweis trägt "Offizielles Amtsblatt der Gemeinde Wachtberg" . (Die BekanntmVO NRW gewährt hierzu lediglich für weniger relevante Amtsmeldungen: "*In kreisangehörigen Gemeinden mit Ausnahme der Großen kreisangehörigen Städte kann die Hauptsatzung bestimmen, dass Zeit und Ort der Ratssitzung sowie die Tagesordnung nicht nach den in Absatz 1 genannten Formen, sondern allgemein durch Aushang an der Bekanntmachungstafel der Gemeinde und, soweit erforderlich, an den sonstigen hierfür in der Hauptsatzung bestimmten Stellen öffentlich bekanntgemacht werden.*")

2. Die epidemische Lage von nationaler Tragweite ist immer noch in Kraft. War es vorher schon weltfremd zu erwarten, dass man sich als betroffener Bürger mindestens einmal wöchentlich zum Rathaus begibt, um sich über mögliche Bekanntmachungen zu informieren, die die eigenen Belange berühren könnten, so ist es in Corona Zeiten unredlich, von den Bürger zu erwarten, sich regelmäßig der Gefahr einer Infektion im ÖPNV oder eines Taxis auszusetzen, um von der Bekanntmachung zu erfahren.

Daran ändert auch das Einstellen in das Internet nichts, da die Gruppe derer, die keinen (adäquaten) Zugang zum Internet haben und die besonders gefährdet und immobil sind, personenidentisch ist. Für diese Personengruppe ist das offizielle Amtsblatt die einzige realistische Möglichkeit, über die Auslegung der Bauleitpläne informiert zu werden. Eine verzögerte Bekanntmachung im Amtsblatt stellt somit eine unzulässige Benachteiligung bestimmter Bevölkerungsgruppen dar.

In diesem Zusammenhang verweise ich auf das Urteil des Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen vom 14.08.2008

Aktenzeichen: 7 D 120/07.NE, Zitat:

*" In der Rechtsprechung des erkennenden Gerichts ist seit langem geklärt, dass die Bekanntmachung durch Anschlag an der Bekanntmachungstafel bzw. Aushang jedenfalls für größere Gemeinden eine "absolut ungeeignete Form der Bekanntmachung von Ortsrecht" ist.*



*So bereits OVG NRW, Urteil vom 25. 8. 1965 - III A 530/65 -, OVG 21, 311 (319), bestätigt durch OVG NRW, Urteil vom 20. 11. 1972 - II A 403/70 -, OVG 28, 143 (145); vgl. auch: Held / Becker / Decker / Kirchhof / Krämer / Wansleben, Kommunalverfassungsrecht Nordrhein-Westfalen, Anm. 5.10 zu § 7 GO.*

***Die rechtsstaatlichen Anforderungen an eine Verkündung von Ortsrecht gebieten es, Rechtsnormen der Öffentlichkeit in einer Weise förmlich zugänglich zu machen, dass die Betroffenen sich verlässlich Kenntnis von ihrem Inhalt verschaffen können. Diese Möglichkeit darf auch nicht in unzumutbarer Weise erschwert sein.***

*Vgl.: BVerfG, Urteil vom 22. 11. 1983 - 2 BvL 25/81 -, BVerfGE 65, 283 = BRS 40 Nr. 23.*

*Das Rechtsstaatsprinzip fordert hiernach, dass die Obliegenheit von Grundstückseigentümern - oder auch anderen Betroffenen - ortsübliche Bekanntmachungen zur Kenntnis zu nehmen, nicht unverhältnismäßig oder unzumutbar sein darf."*

## **Punkt 2. Fehlende Auslegungsfristverlängerung gemäß §3 Abs.2 Satz 1 BauGB bzw §4 BauGB aufgrund der epidemischen Lage von nationaler Tragweite sowie der Flutkatastrophe im Ahrtal/Rheinbach/Euskirchen**

Der Gesetzgeber verpflichtet die Gemeinde, die Auslegungsfrist angemessen zu verlängern, wenn ein wichtiger Grund dafür vorliegt.

Zweifelsohne handelt es sich bei der Ausrufung einer epidemischen Lage nationaler Tragweite sowie der Flutkatastrophe in den benachbarten Kommunen um Jahrhundertereignisse mit disruptiven und schwer abschätzbaren Auswirkungen. Lieferketten wurden unterbrochen, betriebsbedingte Personenkontakte sind weiterhin einzuschränken, es besteht weiterhin die Pflicht, Homeoffice so viel wie möglich zu ermöglichen. Arbeitnehmer aus den betroffenen Flutgebieten müssen für längere Zeit freigestellt werden.

**Dadurch kann es zu Verzögerung in der Abarbeitung von arbeitsteiligen Aufgaben, wie der Beurteilung einer Bauleitplanung kommen.**

Die desaströsen Folgen der Flutkatastrophe auf die Infrastruktur und die Menschen sind beispiellos und in unserer Region nur mit den Zerstörungen des Zweiten Weltkrieges zu vergleichen. So ist insbesondere davon auszugehen, **dass Träger öffentlicher Belange und Behörden (sei es aufgrund des direkten Einzugsgebietes oder z.B. im Zuge einer Amtshilfe) hierdurch in besonderem Maße ausgelastet bzw. an ihre personellen Kapazitätsgrenzen stoßen. Daher kann nicht davon ausgegangen werden, dass in einem Zeitraum von lediglich 4 Wochen eine angemessene Auseinandersetzung mit den Planentwürfen erfolgen kann.**

Gemäß §214 BauGB wäre dieser Verfahrensfehler nur dann nicht beachtlich, wenn die Annahme, dass kein wichtiger Grund vorliege, nachvollziehbar ist. **Dieses ist aber nach Lage der Dinge nicht glaubwürdig begründbar.**



**Punkt 3. 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO) und Begründung 4.4**

Die maximale Grundfläche für Hauptanlagen wird, mit Ausnahme von WA1b, auf 160qm, unabhängig von der Grundstücksgröße, begrenzt. Dabei ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Hauptanlagen nicht zulässig.

Begründet wird diese Festsetzung mit dem Ziel eines einheitlicheren Ortsbildes sowie der Verhinderung von überproportional großen Einzelgebäuden ohne dabei Gebäude üblicher Größe einzuschränken.

**A.** Dazu sei angemerkt, dass das formulierte Ziel nicht mit der Festsetzung in Einklang zu bringen ist, da zur Grundflächenberechnung ebenso die Terasse hinzuzählt. Welche Auswirkungen auf das Ortsbild hat aber eine (große) Terasse? Inwieweit wirkt ein Einzelgebäude mit einer Grundfläche von 140qm und einer Terasse mit einer Größe von 35qm überproportional groß? Die Hinzunahme der Terrassenfläche ergibt keinen Sinn und konterkariert das formulierte Ziel - die Begründung für die Festsetzung läuft ins Leere.

**B.** Daneben sei angemerkt, dass selbst unter Ausschluss der Terrassenfläche die Begrenzung auf 160qm viele Einzelgebäude im Bestand der näheren Umgebung ausschließen würde. Hierbei handelt es sich explizit um Gebäude mit Wohnformen, die für die ortsansässige ältere Bevölkerung gut geeignet sind. Es gibt doch parteiübergreifenden Konsens, dass adäquater Wohnraum für die alternde Bevölkerung vor Ort geschaffen werden soll. Wieso erschwert man dann den Bau von Bungalows, die Alters- und behindertengerechtes Wohnen auf einer Ebene ermöglicht?

Mein Vorschlag wäre z.B. statt einer Vorgabe der Grundfläche den Brutto-Rauminhalt (ehemals "Umbauter Raum ") zu begrenzen, so dass hier keine Benachteiligung für den Bau eines Bungalows bzw. eines Gebäudes, das die maximale Firsthöhe nicht ausreicht, gelegt wird. Diese Maßzahl wird dem Ziel, überproportional große Gebäude zu verhindern, viel besser gerecht. Denn: Es ist wohl unbestritten, dass das Mehrparteienhaus Berkumer Weg 8 wesentlich stärker als Fremdkörper wahrgenommen wird als z.B. Lindenstr.4 ,obwohl letzteres sogar eine etwas größer Grundfläche in Anspruch nimmt. Auch die Weststr. 15, obwohl ohne Terasse bereits über der Festsetzung von 160qm liegend, wirkt auf den Betrachter weder überproportional noch trägt es zu einem uneinheitlicherem Ortsbild bei.

Beispiel für Gebäude in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, die die Grenze von 160qm (auch ohne Terasse) überschreiten:

1.	Weststr. 15	165qm
2.	Lindenstr.4	183qm
3.	Kommunalweg 24	154qm
4.	Im Gerstengarten 1	165qm
5.	Berkumer Weg 8	180qm
6.	Kommunalweg 25	188qm
7.	Lindenstr.6	193qm

Beispiel für Gebäude im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu, die die Grenze von 160qm mit Einbeziehung der Terasse überschreiten:



1. Auf dem Berg 1: 145qm Gebäudegrundfläche + 50qm Terasse
2. Berkumer Weg 4: 150qm Gebäudegrundfläche + 30qm Terasse

C. Wie oben aufgeführt, überschreitet meine Immobilie die maximal erlaubte Grundfläche aufgrund der Terasse. Aus den Festsetzungen und der Begründung zum B-Plan geht nicht hervor, welche Konsequenzen dieses z.B. bei einer Sanierung der Terasse (Erneuerung des Fundaments o. ä.) für mich hätte. Greift hier der Bestandsschutz, oder werde ich etwa mit einem Rückbau der Terasse konfrontiert werden?

#### **Punkt 4. 1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) Begründung 4.4**

Zwar ist es zutreffend, dass planerisch ungewünschte Staffelgeschosse durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe auf 7,50 für Häuser mit Flachdach ausgeschlossen werden können, jedoch ist dieses bei Häusern mit einer Dachneigung von über 15° nicht der Fall, hier ist die Zugabe von 1 Meter für die unbebebauten Ortsrandlagen (WA1a, WA1b sowie WA3) zu hoch angesetzt. Denn mit einer Dachneigung von 16° liesse sich über dem zweiten Vollgeschoss ein Drempeleinbau in Höhe von 80cm hochbauen. Durch zusätzliches vollständiges Ausnutzen der möglichen Dachaufbauten (Dachgaube) wird so ein Staffelgeschoss gleicher zusätzlicher Wohnraum im Dachgeschoss ermöglicht (In der Spitze (unter dem First) wird eine Raumhöhe von 2,90m erreicht, bei einer Gebäudetiefe von 13 Metern). Siehe hierzu auch meine Simulation zur Errichtung zweier Doppelhaushälften (violett eingefärbt), die exakt den Vorgaben entsprechend, aber keine abfallende Dachlandschaft ergeben:



#### **Punkt 5. 1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

Der B-Plan setzt eine maximale straßenseitige Gebäudelänge von 14m fest. Mein Haus weist jedoch laut Bauunterlagen bereits eine Länge von 14.36 Metern auf, die zusätzlich mit einer für heutige Normen viel zu dünnen Fassadendämmung (8cm) versehen, somit derzeit also insgesamt 14,52 Meter beträgt. Desweiteren wird mein Grundstück aufgrund der Orientierung zur Straße hin (Grundstückstiefe lediglich 18 Meter) durch diese Regelung besonders benachteiligt, da der Baukörper hier nur entlang der Straße orientiert werden kann und nicht in die Tiefe gezogen werden kann, wie es auf allen anderen Grundstücken der Fall ist. Ich rege daher an, diesen Wert auf 15 m zu erhöhen, was damit z.B. auch die Gebäudetiefe des kürzlich errichteten Hauses Berkumer Weg 4 entspricht.



**Punkt 6.                    2.1    Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 (1) Nr. 1 BauO NRW)**

Das Verbot der Fassadengestaltung mit Weißtönen, die einen Remissionswert von über 80% aufweisen, ist nicht nachvollziehbar, praxisfremd und setzt den Hauseigentümer einer unzumutbaren finanziellen Unwägbarkeit aus (mögl. Strafzahlungen, Zwang zum Übermalen des Neuanstriches). Vielmehr dominieren In der näheren Umgebung die reinweißen Fassaden. Ob diese einen Remissiongrad von (knapp) unter 80% (=legal) oder (weit) über 80% (=illegal) aufweisen, ist für den Laien, und somit dem Hauseigentümer nicht erkennbar. Auch für Malerhandwerker ist dieser Wert nicht derart geläufig, dass sie einen Weißton mit der garantierten Einhaltung dieses Wertes anbieten können, zumal die Deklaration des Remissionswertes keine Vorgabe für das Inverkehrbringen von Fassadenfarbe darstellt.

Praxisfremd ist diese Vorgabe darüber hinaus ebenfalls aus der simplen Tatsache, dass alle Fassaden innerhalb von wenigen Jahren nachdunkeln - eine zum Zeitpunkt des Farbauftrages also illegale Fassadengestaltung wenige Jahre später dann von selbst legal wird. Hier stellt sich die berechtigte Frage, welches Regelungserfordernis denn überhaupt zu dieser Vorgabe geführt hat, wenn mögliche (i.d.R. leicht) abweichende Remissionswerte nur für einen überschaubaren Zeitraum überhaupt zu Störung des (ja was überhaupt - des Nachbarn? Der Tiere? Des ästhetischen Ortsbildes?) führen kann.

**Punkt 7.                    2.4    Beschaffenheit von Stellplätzen (§ 89 (1) Nr. 4 BauO NRW)  
i.V.m 2.6 Anzahl der Stellplätze und Begründung 4.8 sowie 4.18 M2**

Die Vorgabe, zwei voneinander unabhängig anfahrbare Stellplätze je WE ausweisen zu müssen, kollidiert (zumindest so wie es derzeit formuliert ist) mit der Vorgabe, die Vorgärten gärtnerisch anzulegen und Schotter-/ Steinflächen zu verbieten. So weisen z.B. die in der Begründung vorgeschlagenen Dränpflaster als Untergrund für den zweiten Stellplatz genau die unerwünschten Eigenschaften auf, die man eigentlich im Bereich des Vorgartens verhindern möchte. Hausbauer werden also im Plangebiet die Vorgabe einer (nominal) nutzbaren weiteren Stellfläche dazu nutzen, den Vorgarten möglichst "grau" zu gestalten (selbst ein Schotterrasen weist eine nur sehr geringe ökologische Wertigkeit auf und sieht aufgrund seines hohen Kies und Schotteranteils nur unwesentlich anders aus als die mit dieser Vorgabe als verboten beabsichtigte Gestaltung des Vorgartens ) Insbesondere vor Doppel- und Reihenhäusern wird so die gesamte Fläche zwischen Straße und Gebäude als weitere Stellfläche umdeklariert werden können.

**Punkt 8.                    2.5    Einfriedungen (§ 89 (1) Nr. 5 BauO NRW)**

Aufgrund der in Punkt 5 bereits erwähnten Tatsache, dass mein Grundstück eine Tiefe von lediglich 18 Metern aufweist, ließe sich der "rückwärtige" private Lebensbereich (der Garten) nur neben das Gebäude (also zwischen Bestandsgebäude Auf dem Berg 1 und dem laut Ihrer Planung ausgewiesenem Bauplatz auf meinem Gartengrundstück) platzieren und nicht dahinter. Dann jedoch wäre mir verboten, meine Privatsphäre mit einer 2 Meter hohen Begrenzung von Blicken und der Neugierde Dritter zu schützen, da hier die Vorgartenregelung greifen würde. Ein 1 Meter hoher Zaun bietet jedoch keinerlei



Schutz und Intimität vor den (beabsichtigten und unbeabsichtigten) Blicken fremder Menschen, bzw meiner Nachbarn.

Die Regelung müsste also derart umgeändert werden, dass die Vorgartenregelung lediglich für den Bereich auf Höhe Gebäude inkl. Stellplatz/Garage gilt, aber nicht für an diesem Bereich angrenzende Freiflächen, selbst wenn diese sich entlang der Straße befinden.

#### **Punkt 9. 1.9 Begründung 4.11**

**A.** Laut Begründung besteht für diese Festsetzung kein Bestandsschutz, da sie auch schon bei einer "erheblichen" Änderungen am Gebäude greift.  
Wie ist der Begriff "erheblich" rechtssicher definiert? Werde ich nun bei einer Sanierung meines Daches dazu verpflichtet, eine Solaranlage zu installieren? Auch schon bei einer Neueindeckung? Oder erst bei Austausch der Unterspanndecke? Solche Regelungen führen nur zu einer unkalkulierbaren Planung für den Hauseigentümer - so ist es eben nicht normal, dass man sich für die Dachsanierung einen Puffer von rund 20 000 Euro zzgl. evtl anfallender Planungskosten für die möglicherweise geforderte Installation einer PV Anlage bereit hält.

**B.** *"Damit rechnet sich bei einem teilweisen Eigenverbrauch und einer gewährten Einspeisevergütung über 20 Jahre die Installation einer PV-Anlage für die Bauleute i.d.R. innerhalb weniger Jahre bis zu rund einem Jahrzehnt. Nach ihrer Amortisation sorgt die Anlage über viele Jahre für eine deutliche Reduzierung der Stromkosten im jeweiligen Haushalt. Es kann von einem Anlagenbetrieb von 25 Jahren ausgegangen werden. Damit ist die verbindliche Festsetzung von PV-Anlagen auf den Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude im Baugebiet auch wirtschaftlich zumutbar."*

Dieser Behauptung kann nicht gefolgt werden, sie ist nicht schlüssig begründet und mit Fakten untermauert - wenn das so eine klare und lohnende Sache ist, wieso muss es dann verpflichtend vorgeschrieben werden?

Kleiner Faktencheck zu dieser Aussage:

Eine kleine PV-Anlage mit lediglich 20qm Fläche kostet inkl. Montage aber ohne Pufferspeicher bereits rund 10 000€ (Quelle: <https://www.eon.de/de/pk/solar/photovoltaik-kosten.html>). Selbst unter der unrealistischen Prämisse, dass man den gesamten von ihr produzierten Strom für den Eigenverbrauch nutzen könnte, ergibt sich die folgende Amortisationsrechnung: 10 000€ Investitionskosten / 0,18€ Ersparnis je kwh = 55555 kwh. Bei einem typischem Stromverbrauch von 3500kwh je Haushalt und einer durchschnittlichen Jahresstromproduktion der Solaranlage von ebenfalls rund 3500kwh ergibt sich eine Zeitspanne von 15,8 Jahren, bis die Investitionskosten der Anlage wieder eingespielt wurden. Da aber ohne teuren Pufferspeicher niemals der gesamte Strom selbst genutzt werden kann, und zudem Wartungskosten sowie eine graduelle Reduktion der Leistung im Laufe der Zeit anfällt, liegt die realistische Amortisationszeit bei weit über 20 Jahren, was definitiv nicht wirtschaftlich ist, im besten Falle halbwegs kostenneutral.

Betrachtet man das andere Extrem, nämlich eine vollständige Einspeisung des Stromes ins Netz ergibt sich bei einer Einspeisevergütung von 7,36ct je kwh eine Amortisationszeit von sage und schreibe 39 Jahren!



Zwar reduzieren sich für größere PV-Anlagen die Installationskosten je kWh Peak, jedoch sinkt dabei auch in gleichem Maße ohne teuren Pufferspeicher das Verhältnis aus Eigenverbrauch und Strom, der eingespeist werden muss. Da die PV Anlage nicht nur zu Spitzenzeiten weit mehr produziert, als man selbst verbrauchen kann. Somit bleibt es bei der Tatsache, dass man frühestens nach 20 Jahren mit einer Amortisation rechnen kann, wie die Autoren dieses B-Planes auf wenige Jahre bis 1 Jahrzehnt Amortisationszeit kommen, bleibt ihr Geheimnis. Hier wäre die Offenlage der Berechnung eine angemessene Reaktion auf meine Einwände. Entsprechend falsch ist auch die Behauptung, die Regelung wäre wirtschaftlich zumutbar. Im Gegenteil: Durch die Pflicht, rund 20 000 € zusätzlich zu den ohnehin schon happigen Preisen für den Einfamilienhausbau aufbringen zu müssen, werden junge Familien vergrault und wohlhabende Über 50 Jährige bevorzugt. Denn viele junge Familien finanzieren ihre Immobilie jetzt schon zu 100%, da können Mehrkosten von 20 000 € sehr schnell den Traum zum Platzen bringen.

**C. " Für die Pflichterfüllung ist nur von Bedeutung, dass bei der Errichtung von Gebäuden eine Solaranlage installiert und die Solarenergie **dauerhaft genutzt wird.** "**

Das bedeutet, dass die Pflicht zur solaren Nutzung der Dachfläche über einen unbestimmten Zeitraum auch in 100 Jahren noch bestehen wird - alle 20 bis 25 Jahre wird so eine neue Solaranlage fällig.

Aus dieser Regelung stellt sich direkt die Frage für den Betroffenen Grundstückseigentümer wie diese "dauerhafte Nutzung" überprüft wird, bzw werden kann, und was passiert, wenn dem nicht (mehr) so ist? Wird mein Haus dann zum Schwarzbau? Welche Strafen muss ich dann zahlen?

#### **Punkt 10. Versäumnisse der Artenschutzrechtlichen Prüfung - Rotmilan**

Laut Prüfung existiert die Art Rotmilan in dem Planquadrant nicht. Deshalb wurde hier auch keine Aussage über mögliche Beeinträchtigungen für diese Art getroffen. Allerdings ist das unmittelbare Umfeld des Plangebietes schon seit vielen Jahren (von mir dokumentiert ab dem Jahr 2012) ein dauerhafter Aufenthaltsort für ein Rotmilan Paar. Es nutzt dabei die hohe Tanne am nördlichen Ende von Flurstück 7, Flur 8, keine 100 Meter Luftlinie vom Plangebiet entfernt. Ich habe mehrere Aufnahmen angefertigt, die den Aufenthalt dieses Vogelpaares dort dokumentieren. An diesen Ort kehren sie jedes Jahr aus ihrem Winterquartier zurück. Da man ihn in der Brutzeit hier sehr oft hören kann, muss davon ausgegangen werden, dass er auch hier in der Nähe, vermutlich sogar in der hohen Tanne, brütet.

Aufgrund der spitzen Gabelung der Schwanzfedern sowie den hellen Stellen an der Unterseite der Flügel, kann ausgeschlossen werden, dass es sich hierbei um einen Schwarzmilan handelt.

Der Rotmilan streift dabei sehr oft über das Flurstück 348 sowie gelegentlich auch über meinen Garten (Flurstück 280).

Dokumentierte Sichtungen (Foto- und Videobeweise) kann ich Ihnen gerne zukommen lassen. Es existieren Videoaufzeichnungen und Fotoaufnahmen von folgenden Daten:

März 2012

Juni 2012

März 2013





September 2013

August 2015

Juli 2019

27.8.2016

1.9.2016

2.9.2016

3.9.2016

22.9.2016

9.9.2017

9.5.2020

### **Punkt 11. Versäumnisse der Artenschutzrechtlichen Prüfung - Grünspecht**

Ebenfalls ein dauerhafter Gast in diesem Plangebiet ist der Grünspecht, der öfters auf meiner großen Wiese Halt macht.

Dokumentierte (Foto) Aufzeichnungen existieren u.a. vom Dezember 2011 wie auch Februar 2017. Auch der Grünspecht wurde nicht in der Liste der Arten im Gutachten aufgeführt, entsprechend wurde auch keine Abwägung getroffen.

### **Punkt 12. Unzulässige Festsetzungen im Straßenraum**

Die Einteilung des öffentlichen Straßenraums ist im B-Plan nicht festsetzbar. Insofern sind die eingezeichneten Bauminseln - als Element eines städtebaulichen Entwurfs oder der Tiefbau-/ Straßenplanung - aus dem B-Plan zu streichen. Maßgeblich für den Festsetzungsumfang in öffentlichen Straßen ist § 9 Abs. 1 Satz 11 BauGB.

Darüberhinaus widerspricht die Wegnahme der angedachten Parkräume für PKW der obersten Direktive der Bauleitplanung, Städtebauliche Konflikte zu verhindern bzw. zu beheben. Wie im Antrag zur Stellplatzsatzung richtigerweise von der Verwaltung angemerkt wurde, kann:

1. auf bestehende rechtskräftige B-Pläne nicht mehr dahingehend eingewirkt werden, dass mehr als 1 Parkplatz pro WE (nachträglich) errichtet werden muss. Oftmals wäre ein solches Vorhaben auch schlichtweg bautechnisch nicht zu realisieren.

2. Wachtberg eine überdurchschnittliche PKW Dichte aufweist.

3. Es der Lebensrealität der Menschen entspricht, dass pro Haushalt zwei Erwerbstätige auch zwei Autos benötigen

4. Auch Volljährige Kinder ein Auto besitzen

5. Es der sozialen Natur des Menschen entspricht, sich Besuch ins Haus einzuladen

Dies alles führt in Konsequenz dazu, dass auch die (zu begrüßende) Auflage für neu zu errichtende Häuser, einen zweiten Stellplatz vorzuhalten, das Problem nicht lösen kann, sondern lediglich das zusätzliche Konfliktpotential aufgrund der Nachverdichtung bzw. Erhöhung der Einwohnerzahl um den Berkumer Weg herum, weniger stark ausblenden wird.

Eine Politik, die auf Gängelung setzt, um ein bestimmtes Ziel zu verfolgen (hier die Abkehr vom motorisierten Individualverkehr) entspricht nicht dem Geist der freiheitlich demokratischen Grundordnung. Vielmehr sollten praktikable Alternativen entwickelt und bereitgestellt werden, damit langfristig (!) der Bedarf an PKW Stellplätzen sinken kann.



Bis das aber soweit ist, führt eine Verknappung von Parkraum im Öffentlichen Raum lediglich zu Konflikten zwischen den Anwohnern im Kampf um die verbliebenen Parkmöglichkeiten. Es entspricht dabei der Lebensrealität, dass diejenigen, die dabei leer ausgehen, sich dazu genötigt sehen, wild zu parken und dabei die Behinderung auch der Nutzer der geplanten Fahrradstraße in Kauf nehmen werden.

Apropos Fahrradstraße und Klimaziele: Je weiter die Elektromobilität ausgebaut wird, desto dringender wird es auch sein, Parkraum in Wohnungsnähe an der Straße mit Ladestationen auszurüsten (Strom liegt ja bereits für die Laternen dort). eine vorausschauende Planung würde diesen Aspekt mit der Bereitstellung von Parkraum schonmal berücksichtigen, der dann künftig bei Bedarf mit einer Lade-Infrastruktur versehen wird. Denn es kann nicht sein, dass sich lediglich die Eigentümer von Einfamilienhäusern ein Elektroauto anschaffen können, weil der Mieter eines Mehrparteien- oder Mietshauses mit nur einem Stellplatz keine Möglichkeit erhält, sein Auto zu laden.

#### **Punkt 13. Eingabe der RSAG zu dem Wendehammer Auf dem Berg**

Die RSAG hat in ihrem Schreiben unmissverständlich deutlich gemacht, dass der Wendehammer nicht den Vorgaben entspricht und die Müllfahrzeuge bei unterbleibender Änderung die Straße nicht anfahren werden. Zwar stand als Reaktion/Anmerkung von Seiten der Planer/Verwaltung "den Eingaben werde entsprochen", ich vermag aber im Vergleich zum bemängelten Vorentwurf keine Änderung zu erkennen - heisst das jetzt, dass die Anwohner ihre Mülltonnen bis an den Berkumer Weg stellen dürfen??

#### **Punkt 14. Schallgutachten - mangelnde Aussagekraft Verkehrszählung**

Das Schallgutachten schweigt sich darüber aus, wann die Verkehrszählung stattgefunden hat, was an sich schonmal kein guter Stil ist. Aus den Unterlagen der Ratssitzungen (Sachstandsbericht laufende B-Plan-Verfahren) geht hervor, dass die Verkehrszählung nicht früher als dem 26.5. 2020 und nicht später als dem 20.8.2020 erfolgt sein kann.

Jedoch bedeutet dieses, dass die Verkehrszählung entweder zu einem Zeitpunkt stark reduzierter Mobilität aufgrund der Coronaverordnungen und -Maßnahmen stattgefunden hat, oder während der Sommerferien. Aus diesem Grund ist die Aussagekraft der Verkehrszählung soweit heruntergesetzt, dass mit einer unrealistisch niedrigen Verkehrsdichte, und somit auch mit niedrigeren Lärmpegeln als der Realität entspricht, zu rechnen ist.

*Es werden folgende Eingaben gemacht:*

- 1. Verspätete Bekanntmachung der Auslegung.*
- 2. Fehlende Auslegungsverlängerungsfrist im Rahmen der Offenlage.*
- 3. Kritik an der festgesetzten Grundfläche (160 m<sup>2</sup>).*
- 4. Höhenfestsetzungen unangemessen hoch für geneigte Dächer.*
- 5. Forderung einer Erhöhung der maximalen straßenseitigen gebäudelänge auf 15 m.*
- 6. Kritik an der Festsetzung von Remissionswerten und Zweifel an deren Erfordernis,*
- 7. Kritik an der Festsetzung von 2 Stellplätze je Wohneinheit in Konkurrenz zur Grün-gestaltung.*



8. *Kritik an Regelungen zu Einfriedungen gegenüber dem öffentlichen Raum.*
9. *Begründung*
  - a) *Anfrage einer definierten Reichweite des Begriffs „Bestandsschutz“.*
  - b) *Kritik an den Ausführungen zur Kosteneffizienz von Solarstrom.*
  - c) *Frage zu Folgen einer Nichtbefolgung bauordnungsrechtlicher Vorschriften.*
10. *Vorkommen des Rotmilans.*
11. *Vorkommen des Grünspechts.*
12. *Verkehrsgrün ist nicht festsetzbar. Kritik am Entfallen von Stellplätzen auf öffentlichen Verkehrsflächen, Aufforderung zur Einrichtung öffentlicher Ladesäulen.*
13. *Wendeeinrichtungen und negative Stellungnahme des Entsorgers.*
14. *Mangelnde Aussagekraft der Verkehrszählung zum Schallgutachten.*

#### **Abwägung:**

1. §14 der rechtsgültigen Hauptsatzung der Gemeinde Wachtberg gibt vor, dass öffentliche Bekanntmachungen an der Bekanntmachungstafel der Gemeinde am Rathaus zu vollziehen sind. Das Amtsblatt dient ebenso wie das Internet der nachrichtlichen Bekanntmachung. Die Fristen wurden eingehalten.
2. Ein Zugang zu den Unterlagen war stets gegeben.
3. Die Hinweise betreffen Ausführungen zum altersgerechten Wohnungsbau, der Einbeziehung von Terrassen in die Grundfläche und Anregungen zur Festsetzung einer Baumassenzahl anstatt einer Grundfläche.
  - Das Thema altersgerechten Wohnens ist wichtig und in der Planung zu berücksichtigen. Dabei ist auch der Planungswille der Gemeinde zu berücksichtigen, welcher eine Entwicklung von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und kleinen Hausgruppen vorsieht. Eine Studie aus dem Jahr 2013<sup>3</sup> beschreibt die durchschnittliche Größe eines Einfamilienhauses mit 134 m<sup>2</sup>, eine andere Internetseite<sup>4</sup> setzt 150 m<sup>2</sup> an. Ausschlaggebend für die Größe eines Hauses ist auch immer die Grundstücksgröße, welche im Plangebiet für von Einfamilienhäusern bebaubaren Grundstücken zwischen ca. 350 m<sup>2</sup> und 750 m<sup>2</sup> liegt. Wird einzig die nach BauNVO vorgegebene Obergrenze von 40% überbaubarer Fläche angesetzt, ergeben sich ganz erheblich unterschiedliche Gebäudegrundflächen von 140 m<sup>2</sup> bis 300 m<sup>2</sup>. Mit der vorliegenden Festsetzung erfolgt eine Verengung auf 140-160 m<sup>2</sup> Grundfläche. Es ergibt sich im Bereich der Neubauten ein einheitliches Bild. Das Land NRW hat 2021 einen Leitfaden zum barrierefreien Bauen herausgegeben<sup>5</sup>. Die beschriebenen Maßnahmen erfordern grundsätzlich keine erheblich größeren Grundflächen von Gebäuden. Bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 130-150 m<sup>2</sup> ist auch eine Bungalowbauweise sicherlich zu realisieren.

Allgemein gilt für alle Gebäude im Plangebiet, sofern sie legal errichtet wurden, Bestandsschutz. Eine Anwendung der Festsetzungen erfolgt entsprechend bei Neubauten und relevanten Umbauten an Bestandsgebäuden. Welche Umbauten als relevant zu beurteilen sind, ist im Einzelfall zu prüfen.

<sup>3</sup> <https://www.hausausstellung.de/hausbau/hausbau-ratgeber/hausbau-wissen/groesse-haus.html>

<sup>4</sup> <https://www.haus-xxl.de/themen/hausbau-grundstuecksgroesse-wie-viel-grundstueck-braucht-man-fuer-ein-haus-413>

<sup>5</sup> <https://mhhkg.nrw/sites/default/files/media/document/file/2021%20VV%20TB%20NRW%20Leitfaden%20DIN18040-2.pdf>



Die Versiegelung einer Grundfläche über das erforderliche Maß hinaus führt zu einem unumkehrbaren Flächenverlust, der nicht Ziel der Planung ist. Es werden typische Bauweisen und -größen ermöglicht, gleichzeitig eine Beanspruchung der Natur auf das erforderliche Maß begrenzt.

- Terrassen sind allgemein als Teil des Hauptgebäudes zu betrachten. Dies ist keine Festsetzung des Bebauungsplans, sondern geltendes Recht<sup>6</sup>. Artikel 14 des Grundgesetzes sichert das Eigentum. Hieraus leitet sich der sogenannte Bestandsschutz ab, der für alle genehmigten und nicht genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen und i.S.d. Nachbarrechts auch für Bäume gilt. Die Bauordnung des Landes NRW geht in §6 Abs. 12 allgemein auf das Thema Bestandsschutz ein: *„In überwiegend bebauten Gebieten können geringere Tiefen der Abstandsflächen gestattet oder verlangt werden, wenn die Gestaltung des Straßenbildes oder besondere städtebauliche Verhältnisse dies auch unter Würdigung nachbarlicher Belange rechtfertigen. In den Gebieten nach Satz 1 kann gestattet werden, dass an der Stelle eines Gebäudes, das die Abstandsflächen nicht einhält, aber Bestandsschutz genießt, ein nach Kubatur gleichartiges Gebäude errichtet wird, wenn das Vorhaben ansonsten dem öffentlichen Recht entspricht und die Rechte der Angrenzer nicht nachteilig betroffen werden.“*
4. Die Eingabe weist auf die potenzielle Möglichkeit der Einrichtung eines Staffelgeschosses bei geneigten Dächern unter den aktuellen Festsetzungen hin und kritisiert, dass keine zur Umgebung hin „abfallende Dachlandschaft“ vorliegt. Zur Verdeutlichung wurde eine Visualisierung beigefügt. Die Geschosshöhe von Gebäuden beträgt gemeinhin 2,8-3,0 m. Voll ausgebaute Geschosse weisen gewöhnlich eine Höhe von ca. 3 m auf. Bei zulässigen 2 Geschossen und einer Gesamthöhe von bis zu 8,5 m ergibt sich eine Gesamthöhe des Dachgeschosses von bis zu 2,5 m, welche nicht mit der lichten, also nutzbaren Höhe zu verwechseln ist. Hiervon sind naturgemäß Dachbalken, Wärmedämmung, Dachlattung und Dacheindeckung abzuziehen, welche in einem gut gedämmten Haus ca. 0,5 m einnehmen. Die relevante Grenze für ein Vollgeschoss liegt bei 2,3 m, welche mit einer zu erwartenden Raumhöhe von (bis zu) 2,0 m nicht erreicht wird.

Die Visualisierung aus der Stellungnahme zeigt eine künstlerische Interpretation zweier Gebäude im künftigen Baugebiet. Gelände und Gebäude fallen dabei nach rechts hin sichtbar ab. Die angezeichneten 9,0 m des Bestandsgebäudes sind dabei höher als die bis zu 8,5 m der Planung. Eine unangemessen große zulässige Gebäudehöhe ist damit nicht erkennbar.

5. Es wird Kritik an der Begrenzung der straßenseitigen Länge von Einzelgebäuden auf 14 m geübt, alternativ werden 15 m vorgeschlagen. Die Festsetzung von maximal 14 m straßenseitiger Gebäudelänge stellt einen Kompromiss zwischen Bestand und Planungsziel dar. Das Ziel ist es, ein dem öffentlichen Raum gegenüber möglichst einheitliches Siedlungsbild zu gewährleisten. Bestehende Bebauung genießt dabei weiterhin Bestandsschutz. Sollte für einen Einzelfall eine nachträgliche Wärmedämmung erforderlich werden, so kann dies über eine Befreiung erreicht werden, ohne die Festsetzungen des Bebauungsplans für alle zukünftigen Gebäude in gleicher Art zu verändern. Eine Änderung der Festsetzungen würde eine Wiederholung des Verfahrensschritts erfordern.

---

<sup>6</sup> <https://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/show.php?ID=13344&psid=opdge9rm94ngflgprku2bu5i4>



6. Das Erfordernis einer Regelung zur Farbgestaltung wird angezweifelt. Auf S. 33 wird der sogenannte Remissionswert erläutert. Eine rechtsichere, d.h. genau definierte Vorgabe zur farblichen Gestaltung muss über nachvollziehbare Referenzen geschehen. Dies kann in Form einer Positiv- oder Negativliste von genau definierten (z.B. RAL-)Farben geschehen oder über allgemeinere Kriterien wie im vorliegenden Fall den Remissionswert. Dabei werden vorliegend nicht nur extrem helle und dunkle Farben, sondern auch extrem intensive Farben ausgeschlossen, gleichzeitig aber weiterhin das volle Farbspektrum erlaubt. Alternativen umfassen ein Verbot einzelner Farben, was naturgemäß einfach zu umgehen wäre, oder eine definierte Liste von zulässigen Farben, die den gestalterischen Spielraum der Hausbesitzenden erheblich einschränken würde.

Der Remissionswert wurde als Kriterium gewählt, da für alle RAL-Farben, welche für entsprechende Festsetzungen einen einheitlichen Standard bieten, Remissionswerte existieren und einfach online auf der Webseite<sup>7</sup> heruntergeladen werden können. Es ist zu erwarten, dass ein Malerbetrieb über die Existenz von RAL-Farben informiert ist. Änderungen von Farben durch Lichteinfluss sind unvermeidlich, können jedoch in Festsetzungen aufgrund ihrer Unbestimmtheit verwandt werden.

7. Der Einwand eines Konfliktes zwischen Begrünung und Stellplatzanforderungen ist berechtigt, der Konflikt jedoch letztlich nicht auflösbar. Insbesondere in den schmalen Stichstraßen „Milchgasse“ und „Auf dem Berg“ ist ein Parken auf der Straße nicht möglich. Um ständigen Verkehrsbehinderungen vorzubeugen sind hinreichend vorzuhaltende Parkmöglichkeiten (im privaten Raum) zwingend erforderlich.
8. Es wird Kritik geäußert, dass mit den geltenden Regelungen zu Einfriedungen Blicke in den Privatgarten nicht hinreichend abgeschirmt werden könnten. Dabei ist zu beachten, dass die Regelung ausschließlich **Einfriedungen** betrifft. Eine von der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Raum hin deutlich abgesetzte Hecke wäre hiervon nicht betroffen. Eine Bepflanzung des Gartengrundstücks ist weiterhin frei möglich, entsprechend ist auch eine Sichtschutzpflanzung im Garten uneingeschränkt möglich.
9. Eingaben zur Begründung
  - a) Zur Definition einer baulichen Veränderung wird häufig auf §20 Abs. 1 WEG verwiesen: *„Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.“*  
Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass jede Maßnahme, die eine Baugenehmigung erfordert prinzipiell zum Verlust des Bestandsschutzes führen könnte. Ein im Internet gefundenes Beispiel<sup>8</sup> zum Thema Dach macht die Aussage, dass eine reine Neueindeckung wohl unbedenklich ist, der Einbau eines Dachfensters z.B. dagegen nicht. Es handelt sich hierbei jedoch immer um eine Einzelfallentscheidung.

<sup>7</sup> z.B. <https://www.ral-farben.de/hellbezugswerte-ral-classic-2021.pdf>

<sup>8</sup> <https://www.prefa.de/bautipps/dachsanierung/>



- b) Es wird Kritik an den Ausführungen zur Wirtschaftlichkeit von Solaranlagen geäußert. Die Quelle der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ist ein neu erarbeiteter Leitfaden des Landes Niedersachsen<sup>9</sup>. Der genaue Berechnungshintergrund liegt nicht vor, kann also nicht definitiv nachvollzogen werden. Die Eingabe verweist auf ein Solarportal der Fa. Eon. Die Seite gibt ein Standardbeispiel von Investitionskosten für eine Solaranlage inkl. Stromspeicher von 14.000 € (25 m<sup>2</sup>) und einer jährlichen Ersparnis von 1.128 € bei einem Jahresverbrauch von 4.000 kWh, was in einem Amortisierungszeitraum von 12,4 Jahren resultieren würde. Größere Anlagen werden dabei naturgemäß zunehmend effizienter. Dass eine Amortisierung stattfindet, wird auch nicht vom Verfasser der Eingabe bezweifelt. Das Argument einer höheren Anfangsinvestition als zusätzliche Hürde für Bauwillige ist grundsätzlich nachvollziehbar. Hier ist letztlich eine politische Entscheidung getroffen worden, dass qualitätsvolles Bauen mit Blick auf den Einfluss auf Klima und Ökologie im Plangebiet verwirklicht werden soll.
- c) Es erfolgt eine Frage nach den Konsequenzen einer Nichtbeachtung von Festsetzungen zu Solardächern. Die entsprechende Kontrolle ist eine Frage der Bauaufsicht, die im Zuge der Baugenehmigung prüft, ob die Festsetzungen eingehalten werden. Bei Nichteinhaltung und somit Verstoß gegen das Planungsrecht werden die notwendigen Schritte durch die Bauaufsicht des Rhein-Sieg Kreises eingeleitet.
10. Es erfolgt eine Eingabe zum Fehlen des Rotmilans in den geprüften Arten. Wie in der Eingabe richtig wiedergegeben, nimmt eine artenschutzrechtliche Vorprüfung einen Abgleich zwischen Lebensraumdaten und verzeichneten Artenvorkommen vor. Da die Art nicht verzeichnet war und keine Hinweise auf ein Vorkommen vorlagen, konnte keine Berücksichtigung erfolgen. Nach Aussage des eingebenden befindet sich ein potenzieller Brutstandort in ca. 100 m Siedlungsabstand, eine Betroffenheit ist damit sicher auszuschließen (Fällung des Gehölzes, Veränderung des unmittelbaren Umfelds). Entsprechend kommt es zu einem auf die Gesamtreviergröße von Rotmilanen (> 4 km<sup>2</sup>)<sup>10</sup> geringen Verlust potenzieller Nahrungshabitate. Eine nachrichtliche Ergänzung kann vorgenommen werden. Geeignete Brutbäume kommen im Plangebiet nicht vor.
11. Der Grünspecht gehört in NRW nicht zu den planungsrelevanten Vogelarten<sup>11</sup>. Eine gesonderte Behandlung ist entsprechend nicht vorgesehen, da keine für die Art besonders relevanten Lebensräume von der Planung betroffen sind.
12. Das BauGB ermöglicht nach §9 Abs. 1 Nr. 15 die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen. Verkehrsgrün ist eine öffentliche Grünfläche.

Der Bebauungsplan entspricht der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wachtberg. Pro Wohneinheit sind zwei unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze erforderlich.

Die Anmerkungen zum Thema der Ladesäulen sind unabhängig vom vorliegenden Verfahren durch die Gemeinde zu beurteilen.

13. Die Wendeeinrichtungen sind hinreichend für das Wenden von 3-achsige-Müllfahrzeugen dimensioniert, eine Klärung mit dem Entsorgungsunternehmen ist erfolgt.

<sup>9</sup> [https://www.klimaschutz-niedersachsen.de/downloads/FaktenpapiereLeitfaeden/2021-03-04\\_MusterSolarpflichtBebauungsplaene.pdf?m=1616670673&](https://www.klimaschutz-niedersachsen.de/downloads/FaktenpapiereLeitfaeden/2021-03-04_MusterSolarpflichtBebauungsplaene.pdf?m=1616670673&)

<sup>10</sup> <http://www.natura2000.rlp.de/steckbriefe/index.php?a=s&b=a&c=vsg&pk=V022>

<sup>11</sup> <https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe/voegel/liste>



14. Die Verkehrszählung<sup>12</sup> fand am 25.08.2020 in deutlichem Abstand zu den Sommerferien statt. Aufgrund der Coronasituation wurde ein Aufschlag zu den Werten gegeben, der 13-15% über den üblichen Werten liegt. Die bast – Bundesanstalt für Straßenwesen hat für diesen Zeitraum einen Verkehrsrückgang von 5,6% ermittelt<sup>13</sup>. Der Sicherheitsaufschlag liegt damit erheblich höher und ist als hinreichend zu bezeichnen. Eine zu niedrig angesetzte Schallbelastung ist zurückzuweisen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Eingaben werden zur Kenntnis genommen. Eine nachrichtliche Ergänzung des Umweltberichts zu Ausführungen über ein Vorkommen des Rotmilans im Umfeld des Plangebiets erfolgt. An der Planung wird festgehalten.

**Beratungsergebnis:**

Einstimmig	mit Stimmenmehrheit	ja	nein	Enthaltungen

---

<sup>12</sup> Mail der THI Aachen (Ausführendes Büro der Verkehrszählung) vom 26.10.2021

<sup>13</sup> Verkehrsbarometer 2020 - bast



## 5. Bürger 5, Bonner Straße 31, 53424 Remagen, E-Mail vom 15.10.2021

als Miteigentümer des Grundstücks Flur 9, Flurstück 149 nehme ich zum dem im Betreff angegebenen Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung:

Die auf dem benachbarten Grundstück von [REDACTED] vorgesehene Wendeanlage halte ich für nicht erforderlich.

Gemäß den Ausführungen des Rhein-Sieg-Kreises (siehe Anlage 4, Seite 5) soll ein Wendehammer allein für die Nutzung durch Müllfahrzeuge vorgesehen werden.

Nach den Angaben der RSAG (siehe Anlage 4, Seite 16) würde dagegen auch ein Abfallsammelplatz im Einmündungsbereich des Berkumer Weges genügen, auf dem die Abfallbehälter zur Abfuhr bereitgestellt werden könnten. Die Abfallsammelfahrzeuge müssten dann den Berkumer Weg ab der Weststraße nicht befahren.

Dies wäre angesichts der geringen Entfernung zwischen den wenigen Baugrundstücken und der Weststraße eine geeignete und kostengünstige Lösung. Alternativ könnte auch für die Fahrzeuge der RSAG die Durchfahrt erlaubt werden.

Den Bau einer Wendeanlage, die wohl Kosten in Höhe eines fünf- oder gar sechsstelligen Betrages verursachen würde, halte ich daher für unverhältnismäßig.

Zudem weise ich darauf hin, dass einige Sackgassen im Gebiet der Gemeinde Wachtberg nicht mit einem Wendehammer ausgestattet sind. Es ist somit nicht nachvollziehbar, warum am Berkumer Weg nun eine sehr kostenintensive Wendeanlage errichtet werden sollte.

*Es werden folgende Eingaben gemacht:*

*Es wird keine Planungserfordernis zur Einrichtung eines Wendehammers am südwestlichen Siedlungsrand (Berkumer Weg) gesehen.*

### **Abwägung:**

Auf dem Berg und Berkumer Weg bilden eine gewinkelte Kreuzung. Eine rückwärtige Fahrt in diesem Bereich würde zu deutlich erhöhten Verkehrsrisiken führen. Hieraus ergibt sich die allgemeine Notwendigkeit einer Wendeanlage.

Der Berkumer Weg würde zukünftig den Abschluss des südwestlichen Siedlungsrandes von Gimmersdorf darstellen. Es ist entsprechend damit zu rechnen, dass der geplante Wendehammer eine deutlich stärkere Benutzung erfahren wird, als die Wendeanlagen in den schmalen Seitenstraßen. Die Dimensionierung erfolgte entsprechend.

Eine Anpassung der Planung würde eine Wiederholung des Verfahrensschritts bedingen.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Eingaben werden zur Kenntnis genommen, an der Planung wird festgehalten.

### **Beratungsergebnis:**





Einstimmig	mit Stimmenmehrheit	ja	nein	Enthaltungen



**6. Bürger 6, Berkumer Weg 5b, 53343 Wachtberg, Schreiben vom 23.09.2021  
und 29.09.2021**

*Schreiben vom 23.09.2021*

**hiermit möchte ich gegen den geplanten Bebauungsplan Einspruch erheben.**

Dieser Einspruch bezieht sich auf das vorgesehene Baugrundstück, das vor den Grundstücken vom Berkumer Weg 5, 5a, 5b liegt. Mein Grundstück ist der Berkumer Weg 5b. Bei diesem Grundstück ist der Abstand zu dem geplanten Baugrundstück am geringsten, weil die beiden anderen Häuser nach hinten versetzt sind. Wenn man davon ausgeht, dass ein Bauherr 3m von der Grundstücksgrenze entfernt bauen darf, würde nach dem vorgesehenen Bebauungsplan sich ein neues Haus wie eine Wand direkt vor unserer Terrasse erheben, da unsere Terrasse zwangsläufig nur einen geringen Abstand von der Grundstücksgrenze hat. Erschwerend kommt hinzu, dass unser Grundstück seitlich durch eine hohe Mauer und ein direkt auf der Grenze befindliche Hauswand eingekesselt ist. Diese Bausubstanz hat Bestandschutz aber schon jetzt sind wir dadurch eingeengt. Ein neues Haus direkt vor unserem Wohnzimmerfenster würde das Gefühl eines Innenhofes aufkommen lassen. Der Bebauungsplan ist sicher auf dem Reißbrett entstanden und hat nicht die Situation Vorort bedacht, sonst wäre die Planung anders ausgefallen.

Für meine beiden Nachbarhäuser stellt sich die Situation vor Ort nicht so dramatisch dar, weil sie einerseits weiter von der Grundstücksgrenze zurückversetzt sind und andererseits auch nicht dieser Einkesselungseffekt zustande kommen wird. Außerdem haben diese beiden Parteien sicher kein Interesse daran, den Bauplan anzufechten, weil die Mieter des mittleren Hauses hoffen, selbst eines der zu bebauenden Grundstücke erwerben zu können und die des Hauses 5 die Tochter der Verkäuferin ist. Ich wohne seit 35 Jahren im Haus 5b, das ich damals auch gebaut habe und bin tief getroffen davon, dass dieser Teil des Bebauungsplans nur die finanziellen Interessen des Verkäufers berücksichtigt und nicht auch das Interesse eines langjährigen Bewohners und Bürgers dieses Ortes. Es kann nicht sein, dass „nichtfinanzielle“ Gründe keine Rolle, bei der Planung neuen Baugrundes spielen.

Prinzipiell verstehe ich das Bestreben der Gemeinde, Bauland zur Verfügung stellen zu wollen, weil sich ja auch jeder hier wohlfühlen kann. Aber das darf nicht auf Kosten der langjährigen Gemeindemitglieder gehen.

Der oben beschriebene Bereich ist zuletzt in den Bebauungsplan aufgenommen worden und sollte wieder herausgenommen werden. Das bitte ich dringend noch einmal zu bedenken.

Sollte die vorgesehene Planung unbedingt durchgedrückt werden müssen (was ich nicht nachvollziehen könnte), sollte der geplante Bebauungsbereich des Hauses zumindest verkleinert und verschoben werden.



*Es werden folgende Eingaben gemacht:*

- 1. Beengte Garten/ Terrassensituation, weitere Einengung/ Verschattung durch geringen Baufensterabstand.*
- 2. Bitte um Rücknahme der Bebauungsplangrenzen auf den Stand der frühzeitigen Beteiligung.*

**Abwägung:**

1. Das Baufenster auf dem Flurstück 416 entspricht den Regelungen des §6 Abs. 5 der Bauordnung NRW (Mindestabstand 3 m). Die gesetzlichen Regelungen zu Abstandsflächen dienen der Behandlung der beschriebenen Verschattungsproblematik und gewährleistet einen ausreichenden Lichteinfall.
2. Die Planung wurde im Laufe des Verfahrens mehrfach überarbeitet. Der Planungswille der Gemeinde sieht eine Berücksichtigung des strittigen Grundstücks vor.

*Schreiben vom 29.09.2021*

**Zusatz zum Einspruch gegen den Bebauungsplan 04-06 „Auf dem Berg“ vom 23.09.2021**

Bei der jetzigen Planung ist der Bebauungsbereich zwar nur teilweise vor unserem Grundstück, aber genau dieser Teil betrifft unser Haus und das Wohnzimmer mit der Terrasse und dem sehr geringen Abstand zur Grundstücksgrenze. Sollte ein Bauherr direkt an die bisher vorgesehene Bebauungslinie bauen, wird es auf unserer Terrasse kaum noch Sonne geben – im Herbst und Winter gar keine. Das neue Haus steht dann wie eine Mauer vor uns.

Deshalb möchte ich noch einmal eindringlich darauf hinweisen, dass der geplante Bebauungsbereich des vorgesehenen Hauses verkleinert werden sollte, wenn die vorgesehene Planung unbedingt durchgedrückt werden muss. Die west-östliche Tiefe des Bebauungsgebietes sollte auch 12m betragen, so wie das bei den angrenzenden Grundstücken der Fall ist. Die östliche Baugrenze sollte dabei beibehalten werden und die westliche um 3m verschoben werden. Außerdem würde ein Verschieben des Bebauungsgebietes in südlicher Richtung bzw. ein Verkürzen für die drei bestehenden Reihenhäuser einen Vorteil bringen. Jeder Meter zählt.

Die vorgesehene Bauhöhe von 8,50m ist nicht zu akzeptieren. Die bestehenden Häuser Berkumer Weg 5, 5a und meines 5b haben nur eine Höhe von 6,50m. Wieso sollte dann ein solch kritisches Bauvorhaben mit einer solch großen Höhe geplant werden?



Dies wären entscheidende Schritte, um unsere Lebensqualität zu erhalten. Darauf sollte eine Gemeinde bei Neubauprojekten auch dringend achten.

Die ursprüngliche Forderung, das Grundstück angrenzend an unser Grundstück Berkumer Weg 5b ganz aus dem Bebauungsplan herauszunehmen ist allerdings immer noch die vorrangige. Zumal für dieses Baugrundstück Landwirtschaftliche Nutzfläche in Bauland umgewandelt werden müsste, was sicher nicht im allgemeinen Interesse ist.

Zu guter Letzt kann nicht unerwähnt bleiben, welchen Wertverlust die geplante Bebauung für mein Haus mit sich bringt.

Jeder, der über das Bauvorhaben abstimmt, sollte sich darüber Gedanken machen, wie er sich fühlen würde, wenn es sich um sein seit 35 Jahren bewohntes Haus handeln würde. Ich weiß, dass das kein rechtliches Argument ist und es andere Interessen gibt als unsere. Aber es sollte einen Weg geben, der die neuen Pläne und das Bestehende so zusammenbringt, dass alle damit gut leben können.

*Es werden folgende Eingaben gemacht:*

- 1. Beengte Garten/ Terrassensituation, weitere Einengung/ Verschattung durch geringen Baufensterabstand.*
- 2. Anregung einer Kürzung des Baufensters um 3 m auf 12 m und Verschiebung nach Süden.*
- 3. Kritik an zulässiger Gebäudehöhe (8,5 m)*

#### **Abwägung:**

1. Vgl. Teil 1
2. Die Bautiefe im Plangebiet wurde, soweit rechtlich möglich, stets mit 15 m bemessen. Da es sich beim Flurstück 416 um ein überdurchschnittlich großes Grundstück handelt, wurde das Baufenster auf ein den übrigen Grundstücken entsprechendes Maß beschränkt.
3. Die Gebäudehöhe von 8,5 m gilt für Häuser mit geneigten Dächern, für Gebäude mit flacher Dachneigung gilt eine Beschränkung auf 7,5 m. Eine Wahl der Höhen erfolgte basierend auf den in der Umgebung bestehenden Gebäuden und den Anforderungen an eine aktuelle, zeitgemäße Bebauung. Es sind Gebäude mit bis zu zwei geschossen zulässig, welche eine absolute Mindesthöhe von 3 m je Stockwerk erfordern. Ein Dach mit einer Neigung erfordert um eine Nutzung über den ästhetischen Wert hinaus verwirklichen zu können eine Höhe, welche deutlich über die sich ergebenden 6m hinausgeht. Mit einer Höhe von 2,5 m ist eine Nutzung als Speicher möglich, ohne dabei ein zusätzliches (nicht zulässiges) Vollgeschoss zu ermöglichen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Eingaben werden zur Kenntnis genommen, an der Planung wird festgehalten.



**Beratungsergebnis:**

Einstimmig	mit Stimmenmehrheit	ja	nein	Enthaltungen