

## Gemeinde Wachtberg

### Bebauungsplan 02-17 „Rathausstraße / Odenhauser Weg“ in Berkum

---

**Auswertung der in der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöB) und der Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit.**

#### **TöB 1: Amprion GmbH**

Schreiben vom 24.08.2022

##### **Stellungnahme:**

*Im Planbereich der 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.*

##### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

##### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

#### **TöB 2: Gemeindewerke Wachtberg - Anstalt des öffentlichen Rechts**

Schreiben vom 29.09.2022

##### **Stellungnahme:**

*Bei Versiegelung von Flächen, die abflusswirksam sind, größer als 800 m<sup>2</sup> und bisher nicht versiegelt waren, ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 erforderlich. Es sind keine weiteren Anmerkungen seitens AöR zu machen.*

##### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Stellungnahme wurde bereits in der Planung berücksichtigt und wird daher zur Kenntnis genommen.

##### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

**TöB 3: Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr**

Schreiben vom 26.08.2022

**Stellungnahme:**

*Durch die genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

**TöB 4: Einzelhandelsverband Bonn – Rhein–Sieg – Euskirchen e.V.**

Schreiben vom 30.08.2022

**Stellungnahme:**

*Der Einzelhandelsverband begrüßt das Vorhaben, insbesondere die geplante zukünftige Nutzung des Plangebiets. Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie, Büros und ein kulturelles Angebot führen zu einer Angebots- und Nutzungsvielfalt, die Wachtberg-Berkum sehr förderlich sein kann. Wir teilen Ihnen mit, dass unsererseits keine Bedenken bestehen.*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

## **TöB 5: e-regio GmbH & Co. KG**

Schreiben vom 16.09.2022

### **Stellungnahme:**

*Bezugnehmend auf die Anfrage vom 23.08.2022, Az.: Go, 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 Planbereiches sind Leitungsanlagen der e-regio zur Erdgas-Versorgung vorhanden.*

*Hinweis zu Baumstandorten / Bepflanzungen:*

*Wir weisen darauf hin, dass eventuell geplante Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere das Anpflanzen von Bäumen, grundsätzlich außerhalb von Leitungstrassen anzustreben sind. Weitere Informationen hierzu enthält das technische Merkblatt DVGW GW 125 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", aktualisiert erschienen im Februar 2013, ergänzt durch das Beiblatt zu GW 125, erschienen im März 2016.*

*Es gilt, Präventivmaßnahmen zu ergreifen zum Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen vor dynamischen und statischen Belastungen durch Baumwurzeln. Der Präventivschutz reicht von der Baumart-Auswahl bis zu sinnvollen und wirksamen technischen Schutzmaßnahmen. Zu den kritischen Baumarten zählen nach derzeitigem Kenntnisstand: Ahorn, Götterbaum, Rosskastanie, Pappel, Platane und Blauzeder. Wir bitten, dies bei der Aufstellung der Pflanzliste entsprechend zu berücksichtigen.*

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Abstände zu vorhandenen und geplanten Leitungstrassen werden in der Bauleitplanung berücksichtigt, spätestens in einer noch umzusetzenden Ausführungsplanung beachtet und eingehalten.

Das Bebauungsplanverfahren wird gem. § 13a BauGB durchgeführt. Hiernach gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es werden daher keine Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Der Träger wird im Zuge der Umsetzung erneut beteiligt.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

## **TöB 6: Fraunhofer-Institut für Hochfrequenzphysik und Radartechnik FHR**

Schreiben vom 16.09.2022

### **Stellungnahme:**

*Gegen den o. a. Bebauungsplan bestehen seitens des Fraunhofer FHR keine Bedenken. Unsererseits sind keine Planungen und sonstigen Maßnahmen beabsichtigt oder bereits eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes von Bedeutung sein können.*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

**TöB 7: Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen**

Schreiben vom 01.09.2022

**Stellungnahme:**

*Es bestehen aus forstfachlicher sowie forstrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen das Planungskonzept.*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

**TöB 8: Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen**

Schreiben vom 26.09.2022

**Stellungnahme:**

*Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nummer 02-17 der Gemeinde Wachtberg bestehen seitens der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis, keine grundsätzlichen Bedenken.*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

## **TöB 9: Rhein-Sieg-Kreis**

Schreiben vom 29.09.2022

### **Stellungnahme:**

#### **Bauaufsicht**

Zur Dachform heißt es in der Begründung unter Ziffer 7.8:

*„Um der Schaffung von zusätzlichen Stockwerken im Dachraum vorzubeugen, welche deutlich von der Umgebungsbebauung abweichen würden, sind Dachaufbauten wie Gauben aber auch Zwerchhäuser auf 1/2 der Gebäudelänge begrenzt.“*

*Es wird angeregt, das Ziel, das hinter dieser Einschränkung steckt, städtebaulich zu begründen. Die Formulierung „der Schaffung eines zusätzlichen Stockwerkes im Dachraum vorzubeugen“ verfehlt die Absicht zu verhindern, dass ein rechnerisches Nichtvollgeschoss als „Vollgeschoss“ in Erscheinung tritt.*

*Die Höhenfestsetzungen ermöglichen in allen Planbereichen die Errichtung eines Staffelgeschosses. Im Hinblick auf eine zulässige erhebliche Kubusvergrößerung zukünftiger Staffelgeschosse durch die Neudefinition von Vollgeschossen in der BauO NRW 2018 werden aus städtebaulichen Gründen für Flachdächer weitere Regelungen angeregt:*

*Neuerdings beträgt die zulässige Grundfläche mit > 2,30 m lichter Höhe bei Nicht-vollgeschossen max. 75 % - gegenüber 2,30 m Gesamthöhe und max. 66,6 % zuvor. Hinzu kommt, dass ein Staffelgeschoss nicht mehr an allen Seiten zurückspringen muss. Die Erfahrung aus der jüngeren Genehmigungspraxis zeigt, dass dieses oberste Geschoss häufig an drei Seiten auf der Außenwand steht. Dies würde für das Plangebiet bedeuten, dass die Gebäude dann mit einem Geschoss mehr, nämlich II- bzw. III- geschossig in Erscheinung treten würden.*

*Genau dies soll jedoch aus städtebaulichen Gründen bei geneigten Dächern durch die Längenbegrenzung für Gauben und Zwerchgiebel verhindert werden. Abmildern könnte man dies, indem für Staffelgeschosse zum Beispiel ein allseitiger Rücksprung (> 1 m) festgeschrieben wird.*

#### **Verkehrssteuerung / Verkehrslenkung**

*Bezugnehmend auf die beigelegten Unterlagen zur Straßenverkehrsplanung wird empfohlen, die Fahrbahnbreite von 5,00 m auf 5,05 m zu verbreitern, da neben einem 2 Meter breiten Parkstand noch eine Fahrgassenbreite von mindestens 3,05 Meter übrigbleiben muss. Parken für Anwohner und auch für ihre Besucher wäre im öffentlichen Verkehrsraum sonst grundsätzlich nicht zulässig.*

#### **Natur-, Landschafts- und Artenschutz**

##### Hinweis auf 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.*

*Vorsorglich wird auf das zum 01.03.2022 in Kraft getretene „Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften (BNatSchGuaÄndG)“ mit der*

*Vorschrift „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“ - § 41a BNatSchG - hingewiesen. Diese Vorschrift tritt zwar erst nach Erlass einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 4d BNatSchG durch das zuständige Bundesministerium in Kraft, sollte aber bereits bei aktuellen Planungen berücksichtigt werden.*

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Stellungnahme wird wie folgt teilweise Rechnung getragen:

#### **Zu 1. Bauaufsicht:**

Zu wuchtige, unverhältnismäßig große Dachaufbauten werden ausgeschlossen, da sie einerseits in ihrer oftmals sehr unterschiedlichen Ausgestaltung nicht zu einem einheitlichen Siedlungsbild beitragen. Andererseits ist der überwiegende Gebäudebestand innerhalb des Plangebiets sowie im direkten Umfeld ohne oder mit maximal kleinen Dachaufbauten ausgestattet, so dass die Festsetzung lediglich die Bestandssituation sichert. Städtebauliches Ziel der Festsetzung eines maximalen Ausmaßes von Dachaufbauten ist es daher aus Rücksicht auf die Bestandsbebauung ein homogenes Siedlungsbild zu gewährleisten. Die Begründung wird dahingehend angepasst.

Trotz der genannten Einschränkung bei den Dachaufbauten ist es gerade vor dem Hintergrund des Anspruchs eines sparsamen Umgangs mit Flächen nicht das Ziel der Planung, Wohnraum zu verhindern. Aus diesem Grund werden moderne Staffelgeschosse, wie es sie bereits teilweise entlang der südlich angrenzenden Rathausstraße sowie in der nordwestlich des Plangebiets gelegenen Straße Am Rosenhain gibt, nicht ausgeschlossen. Grundsätzlich ist es auch Ziel der Planung die Anpassung an den Klimawandel zu fördern, so dass Gebäude mit Flachdächern – mit und ohne Staffelgeschoss – grundsätzlich ermöglicht werden sollen, da diese die Möglichkeit zur Dachbegrünung bieten, in ihrer Bauweise oftmals kompakter / flächeneffizienter sind. Um zu verhindern, dass Staffelgeschosse in ihrer Erscheinung wie ein zusätzliches Vollgeschoss wirken, wird die Anregung berücksichtigt und festgesetzt, dass Staffelgeschosse allseitig um mindestens einen Meter zurückspringen müssen.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Begründung wird zur Klarstellung der städtebaulichen Gründe angepasst. Zudem wird eine Festsetzung zur Einschränkung von Staffelgeschossen ergänzt.

#### **Zu 2. Verkehrssteuerung / Verkehrslenkung:**

Der derzeitige Stand der Straßenverkehrsplanung ist zwar in der Planzeichnung dargestellt, wird jedoch nicht im Bauleitplanverfahren geregelt. Die Empfehlung der Verbreiterung der Fahrbahn wird daher für die Ausführungsplanung zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Unterlagen ist nicht erforderlich. Aufgrund zahlreicher Zufahrten sowie des bestehenden Parkplatzes (Senkrechtparken) im nördlichen Teil des Odenhauser Weges sind die Möglichkeiten zum Parken im öffentlichen Verkehrsraum ohnehin sehr beschränkt. Im südlichen Bereich des Odenhauser Weges werden im Bereich der Einmündung in die Rathausstraße zudem lediglich Gehwegbreiten von 2,30 m bzw. 1,90 m erreicht, so dass eine Verbreiterung der Fahrbahn zu noch schmaleren Gehwegen führen würde.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

Zu 3. Natur-, Landschafts- und Artenschutz:

Zur Vermeidung von Lichtemissionen wurden Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Blinklicht in den textlichen Festsetzungen ausgeschlossen. Ein zusätzlicher Hinweis auf die Vermeidung von Lichtemissionen wird in den Unterlagen ergänzt.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis wird in den Unterlagen ergänzt.

**TöB 10: Stadt Meckenheim**

Schreiben vom 15.09.2022

**Stellungnahme:**

*Die Gemeinde Wachtberg beabsichtigt im Rahmen der weiteren, städtebaulichen Entwicklung im Ortsteil Berkum auf einer Fläche von 0,98 ha die planungsrechtliche Sicherung und Erhaltung der gemischten, sich stadtbild- und wohnverträglich in die Umgebung eingefügte Nutzung, über die Neuaufstellung des Bebauungsplans. Ziel der Planung ist zudem der stadtverträgliche Ausbau des Odenhauser Weges zu einer leistungsfähigen innerörtlichen Straße und die planungsrechtliche Sicherung und Erhaltung einer gemischten Nutzung als urbanes Gebiet mit dem Schwerpunkt auf innerörtlichem Wohnen.*

*Von Seiten der Stadt Meckenheim werden keine Einwendungen geltend gemacht, da keine Betroffenheit der Belange der Stadt Meckenheim festzustellen sind.*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

## **TöB 11: Straßen.NRW, Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen**

Schreiben vom 08.09.2022

### **Stellungnahme:**

*Lt. Ihrem Abwägungsergebnis wird der Stellungnahme des Landesbetriebes nicht gefolgt. Nach meinen Unterlagen wurde die Ortsdurchfahrt im Abschnitt 6 der L 123 vor 2008 festgesetzt (ältere Daten liegen mir der Zeit nicht vor). Entgegen Ihrer Stellungnahme aus der Verwaltung gilt mit Festsetzung einer Ortsdurchfahrt bei Landesstraßen:*

*Gehweganlagen und Stellplätze/ Parkplätze innerhalb der Ortsdurchfahrt sind ausparzellieren und in das Eigentum der Kommune zu übernehmen. Das Land ist Träger der Straßenbaulast, sofern die Baulast nicht anderen nach gesetzlichen Vorschriften oder öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen obliegt (§ 47 Straßen- und Wegegesetz NRW –StrWG NRW-)*

*Mit Festsetzung der Ortsdurchfahrt ist die Gemeinde Träger der Straßenbaulast für Gehwege und Parkplätze (§ 44 (4) StrWG NRW/ § 5 StrWG NRW). Die Ortsdurchfahrt einer Landesstraße setzt der Landesbetrieb Straßenbau im Einvernehmen mit der Gemeinde und der Bezirksregierung fest (§ 5 (2) StrWG NRW)*

*Wechselt der Straßenbaulastträger (z. B. bei der Festsetzung der Ortsdurchfahrt) so gehen mit der Straßenbaulast das Eigentum des bisherigen Straßenbaulastträgers ... ohne Entschädigung auf den neuen Straßenbaulastträger über (§ 10 StrWG NRW).*

*Beim Übergang des Eigentums nach § 10 (1) StrWG NRW ist der Antrag auf Berichtigung des Grundbuches von der Straßenbaubehörde des neuen Trägers der Straßenbaulast zu stellen. Der Antrag muss vom Leiter der Behörde oder seinem Vertreter unterschrieben und mit dem Dienstsiegel oder Dienststempel versehen sein. Zum Nachweis des Eigentums gegenüber dem Grundbuchamt genügt die in den Antrag aufzunehmende Erklärung, dass das Grundstück dem neuen Träger der Straßenbaulast gehört (§ 13 StrWG NRW).*

*Die Kosten der Vermessung und Vermarkung hat der neue Träger der Straßenbaulast zu tragen.*

*Soweit die Gemeinde nicht bisher schon Eigentümerin der in ihrer Baulast stehenden Teile der Landesstraße war, ist sie es ebenfalls gemäß § 11 StrWG NRW geworden, wenn zuvor eine Gebietskörperschaft Baulastträger und Eigentümer war (Ziffer 23 (1) Ortsdurchfahrtenrichtlinien –ODR-).*

*Flächen zwischen Gehwegen und Anliegergrundstücken sollen unabhängig von der Bau- und Unterhaltungslast Eigentum der Gemeinde werden (Ziffer 23 (3) ODR).*

*Durch die derzeitige ungeordnete Stellplatzsituation und die vorhandenen Spiegel an Einmündungsbereichen wird deutlich, dass hinsichtlich der Sicherheit des Verkehrs Nachbesserungen erforderlich sind. Die Freihaltung der Sichtfelder obliegt grundsätzlich der kreuzenden Straße (§ 27 StrWG NRW).*

*Hinsichtlich unübersichtlicher Zufahrten ist auch § 10 Straßenverkehrsordnung zu beachten (Einweisen lassen, wenn keine ausreichenden Sichtverhältnisse vorhanden sind).*

*Im Zusammenhang mit gesicherten Anlagen (z. B. Querungshilfen incl. der Sichtverhältnisse gem. RASSt) weise ich auf das verpflichtende Sicherheitsmanagement für die Straßeninfrastruktur gem. EU-Richtlinie 2019/1936, das Allgemeine Rundschreiben Straßenbau 25/2021 des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur sowie den Einführungserlass des Verkehrsministeriums NRW vom 07.12.2021 hin.*

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Sie wird eher als Hinweis gewertet, da die Ausparzellierung von Gehwegenanlagen und Stellplätzen/ Parkplätzen innerhalb der Ortsdurchfahrt sowie die Trägerschaft der Straßenbaulast für Gehwege und Parkplätze nicht innerhalb des Bauleitplanverfahrens geregelt werden. Eine Anpassung der Unterlagen ist daher nicht erforderlich.

Auch Maßnahmen zur Verbesserung der Sicherheit des Verkehrs (wie z. B. die Freihaltung der Sichtfelder) sind nicht Aufgabe der Bauleitplanung, sondern werden innerhalb der Ausführungsplanung geregelt. Mit der Planung werden die erforderlichen Sichtfelder nicht verbaut. Die genannten Gesetze, Richtlinien und Verordnungen sind dabei zu beachten. Eine Anpassung der Unterlagen ist nicht erforderlich.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

### **TöB 12: Vodafone West GmbH**

Schreiben vom 29.09.2022

#### **Stellungnahme:**

*Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.*

*Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.*

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

### **TöB 13: Wahnbachtalsperrenverband für die Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahr**

Schreiben vom 25.08.2022

#### **Stellungnahme:**

*Bei Ihrem Vorhaben, Bebauungsplan Nr. 02-17 „Rathausstraße / Odenhauser Weg“: Behörden- und TöB-Beteiligung nach § 4 (2) BauGB, sind keine Leitungen des Wahnbachtalsperrenverband Siegburg betroffen.*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

**TöB 14: Westnetz GmbH**

Schreiben vom 19.10.2022

**Stellungnahme:**

*Unsererseits bestehen zum o. g. Bebauungsplan keine Bedenken.*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.