

Öffentliche Bekanntmachung
bereitgestellt am:

04. OKT. 2018

auf der Internetseite "www.eitorf.de"
Gemeinde Eitorf, Der Bürgermeister

Öffentliche Bekanntmachung

über die erneute Offenlegung des Bebauungsplanes Nr.5 „Ortskern II, Teilplan C, 9. Änderung

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien der Gemeinde Eitorf hat in seiner Sitzung am 13.06.2018 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C, 9. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufzustellen.

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich textlicher Festsetzungen, Begründung, einer Artenschutzprüfung Stufe I und II, sowie einer Altlastenuntersuchung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.07.2018 bis einschließlich 20.08.2018 für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegen. Die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und die Anregungen der Öffentlichkeit wurden vom Ausschuss geprüft und abgewogen. Den Anregungen in der Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises zum Punkt Überschwemmungsgebiet/Hochwasserrisikogebiet wurde entsprochen und beschlossen, die Auswirkungen bei Hochwasser auf Ober- und Unterlieger am Eipbach durch Vorhaben, deren Zulässigkeit durch den Bebauungsplan begründet wird, die Notwendigkeit von Maßnahmen zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf den Hochwasserschutz sowie die Notwendigkeit von Regelungen zum hochwassergerechten Bauen gutachterlich untersuchen zu lassen.

Zusätzlich sollte die Textfestsetzung Nr. 1.1 Überschreitung der Baugrenze dahingehend geändert werden, dass die Überschreitung der Baugrenze durch Gebäudeteile um 1,00 m und einer Breite von 4 m je Gebäudeteil zulässig ist.

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien hat in seiner Sitzung am 06.09.2018 beschlossen, gemäß § 4a Baugesetzbuch (BauGB) den geänderten und ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C, 9. Änderung **erneut** öffentlich auszulegen und die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2,3 und 4 BauGB erneut zu beteiligen. Die Dauer der Auslegung wird auf 14 Tage verkürzt. **Stellungnahmen können nur zu den geänderten und/oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanes und der Begründung abgegeben werden.**

Der Geltungsbereich der Änderungsplanung umfasst einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C im Bereich des ehemaligen Tankstellengeländes an der Cäcilienstraße. Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans liegt in der Gemarkung Eitorf, Flur 33, und beinhaltet das private Flurstück 57 sowie Teile der Flurstücke 51 und 616 (öffentlichen Verkehrsflächen). Die Gesamtfläche beträgt ca. 1.339,0 m², davon entfallen ca. 133,0 m² auf Anteile der öffentlichen Verkehrsflächen. Der räumliche Geltungsbereich ist im Kartenausschnitt verdeutlicht.

Der Entwurf der Planänderung einschließlich textlicher Festsetzungen, Begründung, einer Artenschutzprüfung Stufe I und II sowie einer hydraulischen Stellungnahme liegt **erneut** gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom

15.10.2018 bis einschließlich 29.10.2018
(verkürzte Auslegungsfrist)

im Rathaus Eitorf, Markt 1, Amt für Bauen und Umwelt, Zimmer 204, während folgender Zeiten öffentlich aus:

montags bis mittwochs	8.00 Uhr bis 15.30 Uhr
donnerstags	8.00 Uhr bis 17.00 Uhr
freitags	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr

Während der Offenlegung kann jedermann Stellungnahmen schriftlich oder mündlich zur Niederschrift abgeben. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Nach Ablauf der Frist prüfen der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien und der Rat der Gemeinde Eitorf die vorgebrachten Stellungnahmen und teilen das Ergebnis mit. Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes müssen die Inhalte der bis dato vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen genannt werden.

Arten umweltbezogener Informationen:

Während der ersten öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen (RSK) zu folgenden umweltrelevanten Themen eingegangen:

- Überschwemmungsgebiet/Hochwasserrisikogebiet
- Grundwasserschutz
- Altlasten

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung können außerdem folgende umweltbezogene Informationen eingesehen werden:

Umweltbezogene Informationen in Fachgutachten:

- Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1+2, Ute Lomb, Landschaftsplanung, Bonn, 05.06. 2018
- Altlastenuntersuchung im Rahmen der Neubaumaßnahme zweier Mehrfamilienwohnhäuser, Geotechnisches Büro Dr. Leischner GmbH, Bonn, vom 13.02.2018
- Hydraulische Stellungnahme gem. § 78 WHG, Firma Hydrotec, Ingenieurgesellschaft für Wasser und Umwelt mbH, Aachen, September 2018

Die o.g. Unterlagen enthalten nachfolgende Angaben zu umweltrelevanten Informationen:

Artenschutzrechtliche Belange:

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP), Stufen 1+2, wurde geprüft, inwieweit Belange des Artenschutzes durch Vorhaben, deren Zulässigkeit durch den Bebauungsplan begründet wird, betroffen sind.

Eingangs stellt das Gutachten fest, dass es sich bei dem Plangebiet um eine fast vollständig versiegelte Fläche handelt, deren Überplanung keinen Verlust an nennenswerter Vegetation zur Folge haben wird. Wenn auch aufgrund der Gegebenheiten dem Plangebiet keine herausragende Bedeutung für den Natur- und Landschaftsraum zukommt, wurde bei ersten Begehungen in und an den vorhandenen Gebäuden die Existenz potenzieller Nistplätze für Höhlen- und Nischenbrüter sowie potenzieller Fledermausquartiere ausgemacht.

Aufgrund von Beobachtungen während mehrerer aufeinanderfolgender Ortstermine im Februar, April und Mai wurde eine Betroffenheit für Vögel und Fledermäuse unterstellt, die eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände zur Folge hatte (Stufe 2 der artenschutzrechtlichen Prüfung). Nachgewiesen wurden Übertagungsquartiere der Zwergfledermaus sowie einer weiteren Fledermausart, bei der aufgrund ihres Jagd- und Flugverhaltens vermutet wird, dass es sich um die Teich- oder Wasserfledermaus handelt. Beide Arten nutzen aktuell die vorhandenen Gebäude als Ruhestätten.

Eine aktuelle oder vorjährige Nutzung als Brutplatz für gebäudebrütende Vögel wurde nicht verifiziert, obwohl die Gebäude zahlreiche potenzielle Nistplätze vorhalten. Eine Bedeutung als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 und 3 wird attestiert.

Ein Verbotstatbestand gegen § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 4 besteht nicht, da keine wild lebenden Pflanzen der besonders geschützten Arten im Plangebiet vorkommen.

Insofern sind im Hinblick auf den geplanten Gebäudeabriss Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, die das Auslösen von Verbotstatbeständen nach dem Bundesnaturschutzgesetz ausschließen. In diesem Sinne schlägt das Gutachten eine Beschränkung der Bauzeiten für die Baufeldräumung (Abbruch der Gebäude) vor, die das Brutgeschäft der national geschützten Vogelarten ebenso berücksichtigt wie die Quartiersnutzung der Fledermäuse. Darüber hinaus sollen, als Ersatz für den Wegfall der Übertagungsquartiere, Fledermauskästen sowie Nisthilfen für Höhlen- bzw. Halbhöhlenbrüter an den zukünftigen Gebäuden angebracht werden. Außerdem wird in dem Gutachten darauf hingewiesen, dass Fahrbewegungen im Bereich der geplanten Pkw-Stellplätze durch den Lichteintrag zu Irritationen von über den Wasserflächen jagenden Fledermäusen führen könnten. Daher ist die vorhandene Mauer zu erhalten bzw. durch eine neue Mauer zu ersetzen.

Altlasten, Bodenschutz

Die Flächen des ehemaligen Tankstellengrundstücks sind unter der Nummer 5210/2097 im Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises aufgeführt. Zur Überprüfung möglicher nutzungsspezifischer Verunreinigungen der gewachsenen oder aufgefüllten Böden wurde vor Beginn des Bauleitplanverfahrens eine Altlastenuntersuchung durchgeführt. An zehn nutzungsspezifischen Verdachtspunkten wurden Kleinrammbohrungen vorgenommen. Die entnommenen Proben wurden auf die typischen Schadstoffe einer Tankstelle hin untersucht und ausgewertet.

In einzelnen Bodenhorizonten einiger Bohrungen wurde bei der organoleptischen Prüfung ein muffiger Geruch festgestellt, der auf biologisch umgesetzte Mineralöl-Kohlenwasserstoffe hinweist. Der Bodenhorizont einer weiteren Bohrung wies einen leichten Geruch nach Vergaserkraftstoff auf. Außerdem wurden in den Auffüllungen zum Teil Fremdbestandteile wie Asphaltbruch, Asche und Beton angetroffen.

Die chemische Analyse der Bodenluft ergab nur minimale Belastungen mit leichtflüchtigen BTEX-Aromaten, die keine Gefährdung darstellen. Leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe wurden nicht nachgewiesen. Eine Gefährdung zukünftiger Nutzer bzw. eine Gefährdung der Umwelt durch aromatische Kohlenwasserstoffe und Schwermetalle ist nach Aussage der Gutachter aufgrund der festgestellten geringen Konzentrationen nicht zu befürchten.

In der Schlussbewertung wird festgestellt, dass sich bei den durchgeführten Untersuchungen keine Hinweise auf einen Schadstoffaustritt aufgrund des Tankstellenbetriebes ergaben und eine Gefährdung für die zukünftigen Nutzer oder das Grundwasser nicht zu erwarten ist.

Die Gutachter weisen darauf hin, dass „die durchgeführten Bohrungen punktförmige Bodenaufschlüsse darstellen, die nur Angaben über die Schadstoffbelastung an den jeweiligen Untersuchungsstellen geben. Hieraus werden die schadstofftechnischen Verhältnisse für den gesamten Untersuchungsbereich interpoliert. Abweichende Verhältnisse zwischen den Untersuchungspunkten sind daher möglich“ (Zitat).

Ausführliche Informationen zu den durchgeführten Untersuchungen sowie die labortechnischen Einzelergebnisse sind Anlage B „Altlastenuntersuchung im Rahmen der Neubaumaßnahme zweier Mehrfamilienhäuser auf dem ehemaligen Tankstellengrundstück Cäcilienstraße 27 in 53783 Eitorf“ zu entnehmen.

Wasserrechtliche Belange –Überschwemmungsgebiet, Hochwasserrisikogebiet

Nach dem aktuellen Stand der Hochwassergefahrenkarten NRW liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Eipbaches. Aufgrund der gehäuften Hochwasserereignisse der vergangenen Jahre empfahl der Rhein-Sieg-Kreis in seiner -im Rahmen der formellen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen -Stellungnahme zu untersuchen bzw. darzustellen, ob durch die Neufestsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung gegenüber der bestehenden Bebauung nachteilige Auswirkungen auf Ober- oder Unterlieger zu erwarten sind. Im weiteren Verfahren wurde der Bebauungsplan-Entwurf im Rahmen einer hydraulischen Untersuchung hinsichtlich der Kriterien nach § 78 Abs. 3 WHG geprüft. Darüber hinaus wurde der in Folge der Planung verlorengelassene Rückhalteraum ermittelt. Den Berechnungen wurden die im Bebauungsplan-Entwurf festgesetzten bebaubaren Flächen (Baufenster) zugrunde gelegt. Diese Flächen werden in der Regel

bei späterer Planrealisierung nicht zu 100 % ausgenutzt, insofern stellen die ermittelten Werte einen sog. Worst-Case-Fall dar.

Im Ergebnis stellt das Gutachten fest, dass

- in Folge der Planung der Wasserspiegel HQ100 gegenüber dem aktualisierten Ist-Zustand lokal niedriger bzw. höher liegt, die Unterschiede liegen zwischen 0,02 m und 0,03 m. Nach Aussage der Gutachter ergeben sich hierdurch keine negativen Auswirkungen auf die Ausdehnung der Überflutungsfläche.
- nur lokale und geringfügige Änderungen der Fließgeschwindigkeiten gegenüber dem Ist-Zustand HQ100 HWGK feststellbar sind, die keine Verschlechterung der Hochwassersituation verursachen,
- das Retentionsvolumen sich um 8 m³ verkleinert und
- dass unter der Annahme eines erfolgenden umfangs-, funktions- und zeitgleichen Retentionsraumausgleichs aus hydraulischer Sicht der Planung nichts entgegensteht.

Weitere Einzelheiten zu den Untersuchungen sind Anlage C der Begründung („Hydraulische Stellungnahme lt. § 78 WHG, Bauvorhaben Gemeinde Eitorf, Bebauungsplan Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C, 9. Änderung (Cäcilienstraße)“, September 2018) zu entnehmen.

Der Bebauungsplan enthält in Teil B (Text) Hinweise zum Hochwasserschutz.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag auf Normenkontrolle nach § 47 VwGO unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgt gemäß § 18 der Hauptsatzung der Gemeinde Eitorf vom 11.03.2008, zuletzt geändert am 17.02.2012.

Anlage dieser Bekanntmachung ist eine Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfes.

Eitorf, 02.10.2018

R. Storch

Dr. Rüdiger Storch
Bürgermeister

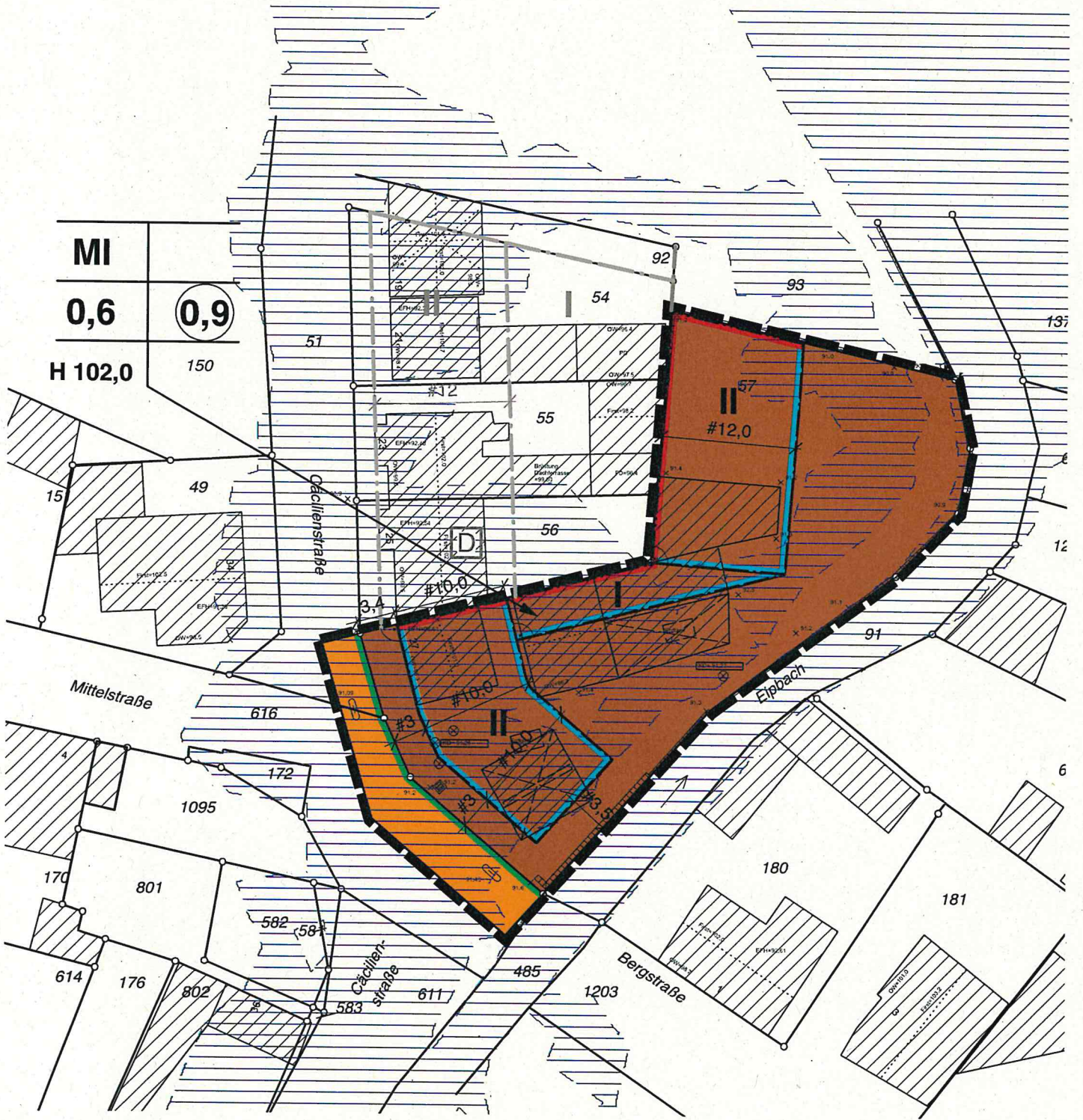
R. Storch 02.10.18

2. AL 60 z.K.
3. Dez. II. z.K.

2/10

4. Amt 10 m.d.B. um Veröffentlichung inkl. Planauszug

*(Spätestens am 05.10.18)
Danke*



Legende

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



Mischgebiet (MI)
§ 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

z.B. **0,6**

Grundflächenzahl als Höchstmaß
§ 19 BauNVO

z.B. **0,9**

Geschossflächenzahl als Höchstmaß
§ 20 BauNVO

z.B. **II**

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
§ 20 BauNVO

z.B. **H 102,0**

Höhe baulicher Anlagen bei zweigeschossiger Bauweise als Höchstmaß in Meter über Normal-Höhennull (NHN), zu messen als höchster Punkt der Dachhaut.
§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

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



Baugrenze
§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO



Baulinie
§ 23 Abs. 1 und 2 BauNVO

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB



Öffentliche Straßenverkehrsflächen



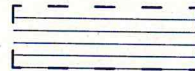
Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen



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

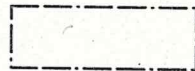
Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



Festgesetztes Überschwemmungsgebiet des Eipbaches
§ 9 Abs. 6a BauGB

z.B. **II**

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß im angrenzenden Geltungsbereich des Ursprungsplans



Baugrenze im angrenzenden Geltungsbereich des Ursprungsplans



Baudenkmal
§ 9 Abs. 6 BauGB