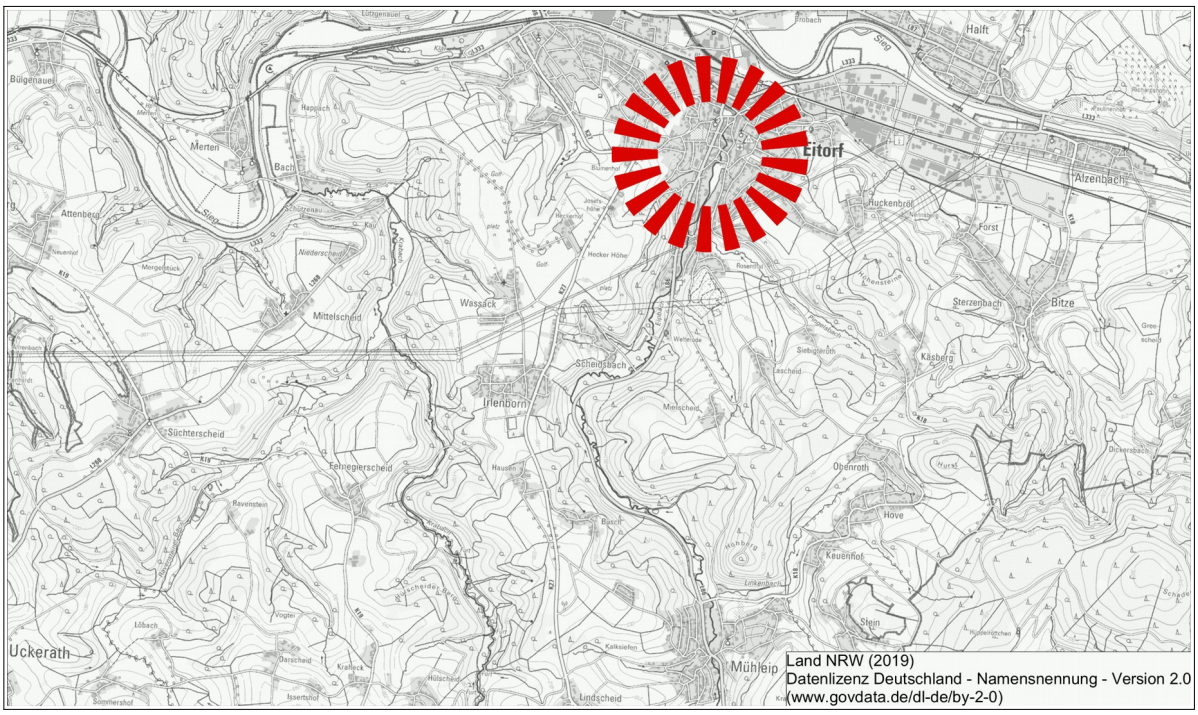
GEMEINDE EITORF



Lage des Bebauungsplan-Geltungsbereichs

10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 der Gemeinde Eitorf 'Ortskern II Teilplan C'

Begründung (Entwurf)

Planungsstand: 09.03.2019
Planverfasser:

ARCHITEKTUR + STÄDTEBAU
Erika Grobe - Kunz u. Lars O. Grobe GbR
Mülheimer Straße 7 – 53604 Bad Honnef
Tel.: 02224 – 940993 Fax: 02224 – 940994
info@grobe-kunz.de www.grobe-kunz.de

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung....1
2 Plangebiet und Planverfahren....1
2.1 Lage des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich....1
2.2 Planverfahren....1
3 Planerische Rahmenbedingungen....2
3.1 Überörtliche und übergeordnete Planungen....2
3.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte....2
3.3 Flächennutzungsplan....2
3.4 Vorlaufende Bebauungsplanungen....3
3.5 Angrenzende Bebauungsplanungen....5
4 Situation im Plangebiet....5
4.1 Derzeitiger Zustand des Plangebietes, Eigentumsverhältnisse....5
4.2 Umliegende Nutzungen....5
4.3 Erschließung....6
4.3.1 Individualverkehr, öffentlicher Nahverkehr....6
4.3.2 Ver- und Entsorgung....6
5 Artenschutz....6
6 Kosten, Finanzierung....6
7 Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans....7
8 Anlagenverzeichnis....7

1 Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Der nordöstliche Teil des Bebauungsplan-Geltungsbereichs bildet den Abschluss eines Kerngebietes, das sich parallel zur Asbacher Straße nach Norden hin bis zum Grundstück der Kirche St. Patricius fortsetzt (s. Abb. 1 u. 2). Die zur Zeit rechtskräftige 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 'Ortskern II Teilplan C' setzt für das Kerngebiet in seinem Geltungsbereich fest, dass Wohnungen nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig sind. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung ging man von einer Nutzung der Erdgeschossebene durch Einzelhandels- und sonstige Dienstleistungseinrichtungen aus. Inzwischen hat sich gezeigt, dass der Standort im Vergleich zu den unmittelbaren Zentrumslagen eine geringere Attraktivität für den Einzelhandel aufweist. Das aktuelle Planungskonzept zielt daher auf eine nachfrageorientierte Flexibilität und ermöglicht die generelle Zulassung der im rechtskräftigen Bebauungsplan für das Kerngebiet (MK) festgesetzten, zulässigen Nutzungen auf allen Geschossebenen.

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien der Gemeinde Eitorf stimmte auf seiner Sitzung am 07.09.2016 einem Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 ‚Ortskern II, Teilplan C‘ 7. Änderung, vom Grundsatz her zu. Dem Antrag lag die konkrete Planung eines Vorhabenträgers zugrunde, die auch im Erdgeschoss Wohnungen vorsah.

Zwischenzeitlich wurde eine neue Vorhabenplanung vorgelegt, die die Realisierung der gewünschten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet verspricht. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, soll über die o.g. Änderungen hinaus im Bereich des Mischgebietes (MI 1) durch Verschieben der nördlichen Baugrenze die Möglichkeit eröffnet werden, nach Süden hin Außenwohnbereiche in Form von Terrassen und Balkonen anzulegen. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert.

Aus technischen Gründen soll die zulässige Gebäudehöhe in MK und MI 2 um einen Meter erhöht werden. Die entlang der Asbacher Straße festgesetzte Baulinie darf auf einer Länge von maximal 1/3 der Fassadenbreite unterbrochen werden.

2 Plangebiet und Planverfahren

2.1 Lage des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

Der rd. 1.993 m² große Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans befindet sich in der Gemarkung Eitorf, Flur 33, und umfasst die Flurstücke 27 (teilweise), 28, 29/1 und 29/2. Das Plangebiet liegt zentrumsnah im Gemeindegebiet von Eitorf in ca. 300 m Entfernung zum Marktplatz. Es grenzt im Osten unmittelbar an die Asbacher Straße an, im Norden wird es von der Müllerstraße tangiert. Im Westen schließen die rückwärtigen Hausgärten der Wohnbebauung östlich des Müllerweges an. Südlich setzt sich die Straßenrandbebauung der Asbacher Straße fort.

2.2 Planverfahren

Bei dem Änderungsbebauungsplan handelt es sich um eine unselbständige Planänderung, die sich auf die folgenden Änderungen beschränkt:

- Änderung der überbaubaren Flächen in MI 1
- Ausnahmeregelung zu der in MK und MI 2 festgesetzten Baulinie
- Änderung der Regelungen bezüglich der Zulässigkeit von Wohnungen in MK
- Änderung der zulässigen Gebäudehöhen in MK und MI 2.

Die Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans gelten gemeinsam mit den unverändert gebliebenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 der Gemeinde Eitorf ‚Ortskern II Teilplan C', die künftig in der Fassung maßgeblich ist, die sie durch die 10. Änderung erhalten hat. Die Änderungen an den textlichen Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 sind Anlage A zu entnehmen.

Durch die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5, ‚Ortskern II Teilplan C' werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Vorhaben, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, werden nicht begründet. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), durch die Planung beeinträchtigt werden. Auf Grund dieser Voraussetzungen wird der Änderungsbebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt (sog. „Bebauungsplan der Innenentwicklung"). Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB:

- es wird keine Umweltprüfung durchgeführt
- es werden kein Umweltbericht nach § 2 a BauGB erstellt und keine Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB gemacht, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- eine zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird nicht erstellt

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

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Überörtliche und übergeordnete Planungen

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

3.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegt der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans nicht im Bereich eines Schutzgebietes. Es liegen keine Schutzobjekte im Planbereich.

3.3 Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf stellt die Flächen des Änderungsbebauungsplans als gemischte Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar. Der Änderungsbebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB), eine Anpassung im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 3. Halbsatz BauGB) ist nicht erforderlich.

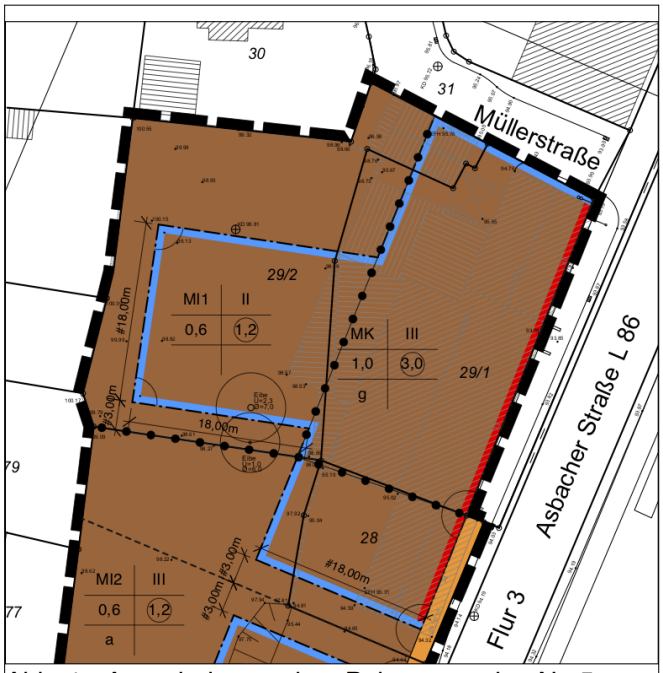


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 5 ‚Ortskern II Teilplan C' 7. Änderung

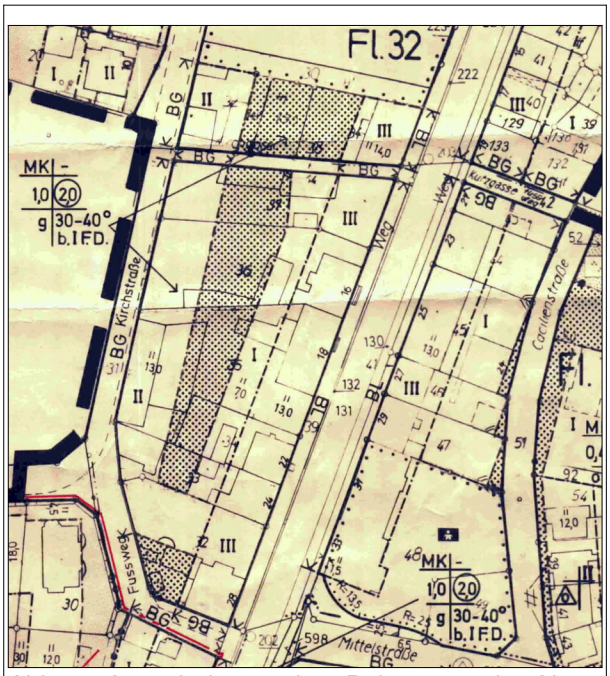


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 5 ‚Ortskern II Teilplan C'

3.4 Vorlaufende Bebauungsplanungen

Das Plangebiet des Änderungsbebauungsplans umfasst einen Teilbereich des Geltungsbereichs des seit dem 19.12.2014 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5 der Gemeinde Eitorf ‚Ortskern II Teilplan C', 7. Änderung (s. Abb. 1), der für die Flächen des Plangebietes u.a. Folgendes festsetzt:

Kerngebiet MK

- max. 3 Vollgeschosse, geschlossene Bebauung (g)
- Grundflächenzahl GRZ = 1,0 (als Höchstmaß)
- Geschossflächenzahl GFZ = 3,0 (als Höchstmaß)
- eine Baulinie, auf der gebaut werden muss (parallel zur Asbacher Straße)
- Zulässigkeit von Wohnungen in Gebäuden nur oberhalb des Erdgeschosses
- maximal zulässige Gebäude-/ Firsthöhen.
-

Mischgebiet MI 1

- max. 2 Vollgeschosse
- Grundflächenzahl GRZ = 0,6 (als Höchstmaß)
- Geschossflächenzahl GFZ = 1,2 (als Höchstmaß)
-

Mischgebiet MI 2

- max. 3 Vollgeschosse, abweichende Bauweise (a)
- Grundflächenzahl GRZ = 0,6 (als Höchstmaß)
- Geschossflächenzahl GFZ = 1,2 (als Höchstmaß)
- eine Baulinie, auf der gebaut werden muss (parallel zur Asbacher Straße)
- maximal zulässige Gebäude-/ Firsthöhen.

Abb. 3: Das Gebäude des ehemaligen Gasthofs Dresen

Abb. 4: Asbacher Straße nördlich des Plangebietes mit Einmündungsbereich / Müllerstraße

Abb. 5: Asbacher Straße Richtung Norden, links Wohngebäude, dahinter ehem. Gasthof Dresen mit Anbau, vorne rechts Parkflächen

3.5 Angrenzende Bebauungsplanungen

Nördlich des Änderungsbebauungsplan-Geltungsbereichs setzt der Ursprungsplan des Bebauungsplans Nr. 5, ‚Ortskern II Teilplan C' (s. Abb. 2) u.a. ein Kerngebiet MK fest, darüber hinaus eine Grundflächenzahl GRZ = 1,0, eine Geschossflächenzahl GFZ = 2,0 sowie eine geschlossene Bebauung.

4 Situation im Plangebiet

4.1 Derzeitiger Zustand des Plangebietes, Eigentumsverhältnisse

Die zur Asbacher Straße hin orientierten Flächenanteile des Plangebietes sind mit dem Gebäude einer ehemaligen Gaststätte (Gasthof Dresen, s. Abb. 3 und 5) bebaut sowie mit diversen Nebengebäuden und Anbauten, die teilweise in das westlich angrenzende, im Übrigen unbebaute Flurstück 29/2 hineinreichen. Das südlich anschließende, zweigeschossige Wohngebäude (Flurstück 28) ist unmittelbar an das Gaststättengebäude angebaut. (s. Abb. 5).

Die Grundstücksflächen im Plangebiet befinden sich in privatem Eigentum.

4.2 Umliegende Nutzungen

Nördlich des Bebauungsplan-Geltungsbereichs, jenseits der Müllerstraße, grenzt die geschlossene Straßenrandbebauung der Asbacher Straße an (s. Abb. 4), die aus überwiegend 2-geschossigen Wohn- und Geschäftshäusern mit traufseitig zur Straße hin ausgerichteten Satteldächern besteht. Die Gebäude wurden in der Regel ohne Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet; hierdurch und aufgrund annähernd einheitlicher Gebäudehöhen und Dachformen ergibt sich, trotz unterschiedlicher Gestaltung der einzelnen Hausfassaden, ein homogenes Straßenbild.

Südlich des Plangebietes befindet sich ein erst in jüngster Zeit fertiggestelltes, mit Abstand zu den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtetes Wohn- und Geschäftshaus. Der dreigeschossige Neubau mit Staffelgeschoss wurde ohne Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet und setzt damit die nördlich angrenzende Gebäudeflucht fort. Dem Gebäude zugeordnet ist eine private Pkw-Stellplatzanlage im nordwestlichen Grundstücksbereich.

Auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite der Asbacher Straße befinden sich mit Abstand zur Straße hin verschiedene Einzelhandels- und Gewerbebetriebe. Die nicht bebauten Grundstücksflächen werden überwiegend als Pkw-Stellplatzflächen genutzt (s. Abb. 5).

4.3 Erschließung

4.3.1 Individualverkehr, öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen - Müllerstraße im Norden, Asbacher Straße im Osten - erschlossen.

Die Erschließung durch den öffentlichen Nahverkehr ist über die örtlichen Buslinien mit Haltepunkten in der Asbacher Straße (Haltestelle Schümmerichstraße) südlich des Plangebietes bzw. am Marktplatz nördlich des Plangebietes sichergestellt. Vom Markt aus ist der Bahnhof der Deutschen Bahn mit Zugverbindungen u.a. nach Siegen, Köln, Siegburg und Aachen mit dem Bus oder in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

4.3.2 Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans sind an die vorhandene Kanalisation sowie an das örtliche Versorgungsnetz der Gemeinde Eitorf angeschlossen.

5 Artenschutz

Im Rahmen des Verfahrens zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 ‚Ortskern II Teilplan C‘ im Jahre 2014 wurde zur Einschätzung und Beurteilung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit aufgrund künftiger Eingriffe im Plangebiet sowie zur Bewertung möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände eine Artenschutzprüfung der Stufe I durchgeführt.

Für das aktuelle Bebauungsplan-Änderungsverfahrens fand eine Überprüfung statt, ob die 2014 in der ASP Stufe 1 formulierten Vorgehensweisen auch bei der jetzt geplanten Änderung greifen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Benennung weiterer Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen oder eines Risikomanagements nicht notwendig sind (s. „Artenschutzrechtliche Stellungnahme zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C, Gemeinde Eitorf / Anlage B).

6 Kosten, Finanzierung

Der Vorhabenträger hat sich auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages mit der Gemeinde Eitorf gemäß § 11 BauGB verpflichtet, die Kosten für die städtebauliche Planung einschließlich der erforderlichen Fachgutachten zu tragen.

7 Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans

Außer der in Teil A „Planzeichnung“ festgesetzten Änderung

- der Baugrenzen in MI 1

bleiben alle zeichnerischen Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 ‚Ortskern II, Teilplan C‘ unverändert wirksam.

Außer der in Teil B „Textliche Festsetzungen“ festgesetzten Änderungen

- bezüglich der Baulinie in MK und MI 2
- bezüglich der Gebäudehöhen in MK und MI 2
- bezüglich der Zulässigkeit von Wohnnutzung in MK

bleiben alle textlichen Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 ‚Ortskern II Teilplan C‘ unverändert wirksam.

8 Anlagenverzeichnis

Zu der Begründung gehören die folgenden Anlagen:

Anlage A:

Änderungen an den Textlichen Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 der Gemeinde Eitorf ‚Ortskern II Teilplan C‘

Anlage B:

Artenschutzrechtliche Stellungnahme zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C, Gemeinde Eitorf

---

Eitorf, den ……..

……
Der Bürgermeister

Anlage A

Änderungen an den Textlichen Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 ‚Ortskern II Teilplan C' (Änderungstext fett kursiv):

In Ergänzung zu Teil A: Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Mischgebiet (MI1, MI2)

§ 1 Abs. 2 Nr. 6 i.V.m. § 6 BauNVO

(1) Nicht zulässig sind (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO):

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

(2) Ausnahmen gem. § 6 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig (gem. § 1 Abs.6 BauNVO).

1.2 Kerngebiet (MK)

§ 1 Abs. 2 Nr. 7 i.V.m. § 7 BauNVO

(1) Nicht zulässig sind (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO):

1. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen

(2) Ausnahmen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

(3) ~~In den Gebäuden sind Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses zulässig (§ 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB).~~ ***Wohnungen gem. § 7 Abs. 3 Nr. 2 sind allgemein zulässig.***

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Gebäudehöhen in Mischgebiet (MI2) und Kerngebiet (MK)

(1) ~~Im Bereich des Kerngebiets MK und des Mischgebiets MI2 sind zulässig:~~

~~- Bei geneigten Dächern eine Firsthöhe von 108,50m ü.NHN als Höchstmaß.~~

~~- Bei Flachdächern eine Gebäudehöhe, bestimmt als höchster Punkt von Attika bzw. Dachhaut, von 106,50m ü. NHN als Höchstmaß.~~

Im Bereich des Kerngebietes MK und des Mischgebietes MI2 sind zulässig:

- Bei geneigten Dächern eine Firsthöhe von 109,50m ü.NHN als Höchstmaß

- Bei Flachdächern eine Gebäudehöhe, bestimmt als höchster Punkt von Attika bzw. Dachhaut, von 107,50m ü. NHN als Höchstmaß.

3. Bauweise, *überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen*

§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB

(1) Der Bebauungsplan setzt im Mischgebiet MI2 gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise fest. Innerhalb der durch Baulinien und / oder Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen ist ohne Grenzabstand zu bauen.

(2) Baulinien dürfen auf einer Länge von maximal 1/3 der jeweiligen Gebäudebreite durch ein Zurücksetzen der Außenwand unterbrochen werden (§ 23 Abs. 2 BauNVO).

4. Private Stellplätze, Garagen, Carports, Zu- und Ausfahrten

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

(1) Ober- und unterirdische Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(2) Flächen für Stellplätze und Zufahrten werden gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO auf die Überschreitung der GRZ dann nicht angerechnet, wenn sie wasserdurchlässig ausgeführt werden (z.B. Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen).

5. Maßnahmen zum Artenschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.1 Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen und brütenden Vogelarten

(1) Flurstücke 27, 28, 29/1, 29/2

Zum vorsorglichen Schutz von potenziellen Fledermaus-Sommerquartieren und brütenden Vogelarten sind Abrissarbeiten und Gehölz-Rodungen in der Zeit vom 01. November bis 28. Februar durchzuführen. Alternativ können Rückbau und Rodungsarbeiten auch außerhalb dieses Zeitraums erfolgen, wenn maximal 14 Tage vor Beginn der Arbeiten durch einen Sachverständigen bei einer Ausflugskontrolle keine Fledermäuse und keine brütenden Vögel im oder am Gebäude sowie in den Gehölzen festgestellt werden.

(2) Flurstück 159

Die Planung zum Rückbau des Wohnhauses Asbacher Straße 38 auf Flurstück 159 bedarf einer vorherigen vertieften Artenschutzprüfung. Die Untersuchung muss in ausreichendem Maß den Brutvogelschutz und den Fledermausschutz berücksichtigen. Daher sind weitere Untersuchungen nicht nur in der ersten Jahreshälfte, sondern auch im Sommer bis in den Monat September erforderlich.

6. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

6.1 Dachformen, Dachneigungen

(1) Im Bereich des Kerngebiets MK und des Mischgebiets MI2 sind zulässig:

- Sattel- oder Walmdächer, Dachneigung 30°-40°.
- Staffelgeschosse mit Flach- oder Pultdächern, Dachneigung 15° als Höchstmaß.

6.2 Dachaufbauten

(1) Stehende Dachfenster (Gauben) sind bis 1:3 der Länge der jeweiligen Dachseite zulässig.

6.3 Standplätze für Abfallbehälter

(1) Standplätze für bewegliche Abfallbehälter und Mülltonnenplätze sind so dicht zu bepflanzen, dass die Behälter von öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingesehen werden können.

Anlage A

Hinweise und nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB

1. Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

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

2. Bodenschutz, Altlasten

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

3. Bodendenkmale

Vor- und frühgeschichtliche Funde sind unverzüglich der Gemeinde Eitorf oder dem Landschaftsverband (Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland) zu melden, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung über das weitere Vorgehen zu schützen (§§ 15, 16 DschG).

4. Kampfmittel

Bei Kampfmittelfunden während der Erd- / Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständigen Ordnungsbehörden zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungene etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Anlage B

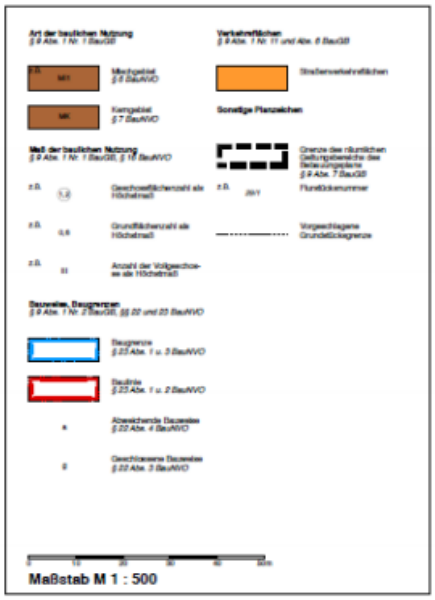
Artenschutzrechtliche Stellungnahme zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C, Gemeinde Eitorf

Der rechtkräftige Bebauungsplan Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C der Gemeinde Eitorf erfuhr im Jahr 2014 eine Änderung im Bereich der Asbacher/Müllerstraße. Gemäß den gesetzlichen Vorgaben wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe 1[1] erstellt. Das Ergebnis der Prüfung wurde in die textlichen Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplans aufgenommen.

Abbildung 1: Auszug 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C der Gemeinde Eitorf

Teil A: Planzeichnung

Legende



5. Maßnahmen zum Artenschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.1 Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen und brütenden Vogelarten

(1) Flurstücke 27, 28, 29/1, 29/2

Zum vorsorglichen Schutz von potenziellen Fledermaus-Sommerquartieren und brütenden Vogelarten sind Abrissarbeiten und Gehölz-Rodungen in der Zeit vom 01. November bis 28. Februar durchzuführen. Alternativ können Rückbau und Rodungsarbeiten auch außerhalb dieses Zeitraums erfolgen, wenn maximal 14 Tage vor Beginn der Arbeiten durch einen Sachverständigen bei einer Ausflugskontrolle keine Fledermäuse und keine brütenden Vögel im oder am Gebäude sowie in den Gehölzen festgestellt werden.

(2) Flurstück 159

Die Planung zum Rückbau des Wohnhauses Asbacher Straße 38 auf Flurstück 159 bedarf einer vorherigen vertieften Artenschutzprüfung. Die Untersuchung muss in ausreichendem Maß den Brutvogelschutz und den Fledermausschutz berücksichtigen. Daher sind weitere Untersuchungen nicht nur in der ersten Jahreshälfte, sondern auch im Sommer bis in den Monat September erforderlich.

© beide Abbildungen: ARCHITEKTUR + STÄDTEBAU, Erika Grobe-Kunz, Lars O. Grobe, Bad Honnef, Planungsstand 06.08.2014

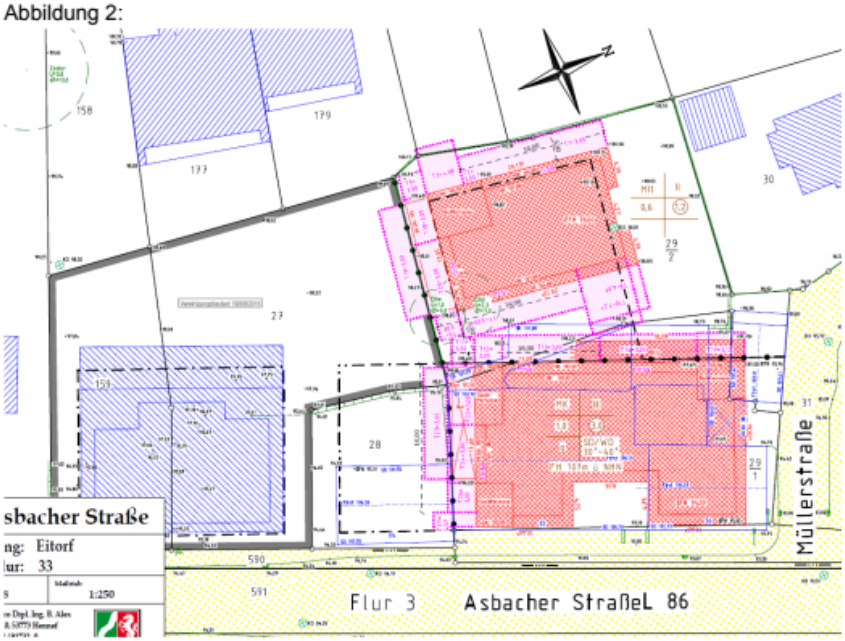
[1] Änderung des Bebauungsplans Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C der Gemeinde Eitorf im Bereich Asbacher / Müllerstraße unter Berücksichtigung einer Neubebauung nach teilweisem Abbruch, Büro für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung, Bonn, Stand 10. April 2014

Anlage B

Die neuerliche Änderung des Bebauungsplans Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C beinhaltet eine geringfügige Verschiebung der Baugrenzen für das Flurstück Gemarkung Eitorf, Flur 33, Flurstück 29/2 (vergl. Abb. 3). Weitere Änderungen sind, für im Bebauungsplangebiet befindliche Flächen, nicht vorgesehen.

Im Vorfeld wurde mit der Genehmigungsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises, Untere Naturschutzbehörde, das Vorhaben und die Tiefe der Bearbeitung bzgl. möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte besprochen. Es wurde festgehalten, dass eine Abschichtung in Form einer artenschutzrechtlichen Stellungnahme für das Vorhaben ausreichend ist.

Abbildung 2:



© Vermessungsbüro Dipl.- Ing. B. Alex, Hennef, Stand 12.102018

Die unbeträchtliche Verschiebung der Baugrenzen (vergl. Abb. 3) nach Norden besitzt keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Arten. Verstöße gegen § 44 BNatSchG werden nicht prognostiziert.

Die von den Fachkollegen in der ASP der Stufe 1 von 2014 formulierte Vorgehensweise greift auch bei der jetzt vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C. Die Benennung weiterer Vermeidungs-, Minderungsmaßnahmen oder eines Risikomanagement sind nicht notwendig.

Bonn, 31.01.2019

Ute Lomb, Dipl. Geogr.
Von-Sandt-Str.41
53225 Bonn
T. 0228-38762418
M. 0177-6332306