

Planungs- und Bauaufsichtsamt

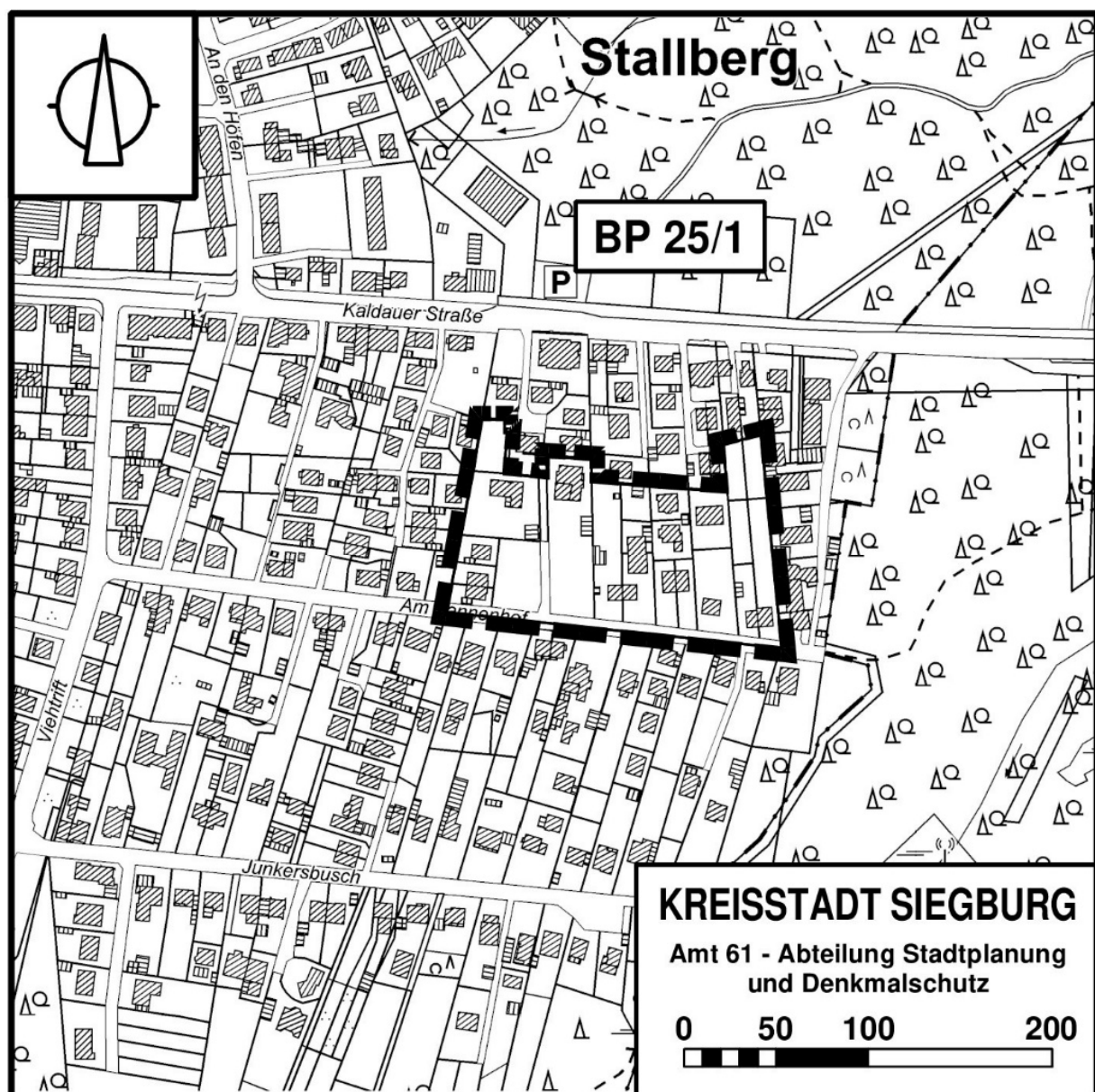
Gremium: Planungsausschuss
Sitzung am 07.03.2024

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 25/1

Plangebiet: Bereich nördlich der Straße Am Tannenhof im Siegburger Stadtteil Stallberg

- Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
- Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes



Sachverhalt:

1. Bisheriger Verfahrensablauf

Der Planungsausschuss der Stadt Siegburg hat in seiner Sitzung am 20.09.2021 für einen ca. 38.500 qm großen Bereich zwischen Kaldauer Straße im Norden und Westen, einem bestehenden Wald im Osten und der Straße Am Tannenhof im Süden, in der Gemarkung Wolsdorf, Flur 2 einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 25/1 gefasst. Das Plangebiet wurde mit Beschluss vom 14.02.2022 von ca. 38.500 qm auf ca. 14.500 qm verkleinert. Der neue Geltungsbereich umfasst den Bereich nördlich der Straße Am Tannenhof. Westlich, nördlich und östlich wird das Plangebiet von privaten Grundstücksgrenzen, hin zur dichter werdenden Bebauung, begrenzt

Im Zeitraum vom 07.03. bis 01.04.2022 fand die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 28.02. bis 01.04.2022 beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 25.02.2022.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen gem. der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurden von behördlicher Seite 14 Stellungnahmen abgegeben, von privater Seite wurde eine Stellungnahme vorgebracht. Alle von privater und behördlicher Seite eingegangenen Stellungnahmen sind nachfolgend aufgelistet und werden in Anlage Nr. 1 behandelt.

Lfd.-Nr.	Privatperson/en	Datum des Schreibens	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme
1	Privatperson A	31.03.2022	Eine Bebauung des Plangebietes mit Einzel- und Doppelhäusern wird befürwortet.

Lfd.-Nr.	Behörden und Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme
1	Stadtverwaltung Siegburg Untere Denkmalbehörde Amt 611 – Denkmalschutz	01.03.2022	Das Plangebiet grenzt unmittelbar an eine archäologisch relevante Fläche und ein Bodendenkmal, dessen Bereich möglicherweise größer gefasst werden muss als derzeit vom LVR-Amt für Bodendenkmalpflege vorgegeben. In die Textlichen Festsetzungen sollte ein Hinweis auf die §§ 15, 16 DSchG NRW aufgenommen werden.
2	Wahnbachtalsperrenverband	01.03.2022	Es sind keine Anlagen betroffen.
3	Deutsche Flugsicherung	01.03.2022	Keine Bedenken.

4	Stadtverwaltung Siegburg, Kommunales Mobilitätsmanagement	02.03.2022	Keine Bedenken.
5	Rhein-Sieg Netz GmbH	02.03.2022	Keine Bedenken. Im Planungsgebiet liegen Versorgungsleitungen Gas, Wasser, Strom und Beleuchtung. Diese Leitungen sind in ihrem Bestand zu sichern.
6	Amprion GmbH	03.03.2022	Im Plangebiet verlaufen keine Höchstspannungsleitungen. Planungen liegen nicht vor.
7	PLEdoc GmbH - Leitungsauskunft im Auftrag der • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig • Mittel-Europäische Gasleitungs- gesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransport- leitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungs- gesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • GasLINE Telekommunikationsnetz- gesellschaft deutscher Gasversorgungs- unternehmen mbH & Co. KG, Straelen	04.03.2022	Die Versorgungsanlagen der aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber sind nicht betroffen.
8	RSAG AöR	09.03.2022	Keine Bedenken. Hinweise zu Einbahnstraßen und privaten Erschließungswegen
9	Flughafen Köln/Bonn GmbH	11.03.2022	Das Plangebiet liegt in der Nacht- schutzzone des Lärmschutzbereiches des Flughafens Köln/Bonn. Das FluLärmG ist zu beachten.
10	Stadtwerke Bonn GmbH	17.03.2022	Weder Anlagen noch Versorgungsleitungen der Stadtwerke Bonn GmbH sind betroffen.
11	Umweltamt Stadt Siegburg	22.03.2022	Hinweis zu Starkregenereignissen.
12	Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Regionalforstamt Rhein- Sieg-Erft	29.03.2022	Hinweis zum Baumbestand auf den Flurstücken 2956 und 4575. Bei Inan- spruchnahme der Waldflächen sind Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1:1 möglichst innerhalb des Gemeinde- gebietes vorzunehmen.

13	Rhein-Sieg-Kreis, Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung	29.03.2022	Anregungen und Hinweise zu den Themen Abfallwirtschaft, Natur-, Landschafts- und Artenschutz und Klimaschutz.
14	LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland	13.04.2022	Keine Konflikte erkennbar. Es soll ein Hinweis zum Thema Boden- denkmalpflege aufgenommen werden.
15	Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst	05.10.2022	Keine Hinweise auf Vorhandensein von Kampfmitteln erkennbar. Eine Überprüfung des Plangebietes ist nicht erforderlich.

Weitere Einzelheiten sind den angefügten Unterlagen zu entnehmen.

3. Mindestgrundstücksgrößen, Artenschutzprüfung und Waldumwandlung

Nach eingehender Prüfung der Grundstücksgrößen und der Differenzierung der Gebäudearten (Einfamilienhaus, Doppelhaus, Mehrfamilienhaus) ist die Verwaltung zu dem Schluss gekommen, die geforderten Mindestgrundstücksgrößen im Vergleich zum Vorentwurf um 50 qm zu verkleinern, um den Mittelwert der bereits bebauten Grundstücksgrößen aufzuzeigen. Die Mindestgrundstücksgrößen dürfen zum einen nicht zu klein sein, da dies eine stärkere Versiegelung der Flächen fördern würde und gleichzeitig Vorgaben hinsichtlich der Klimaanpassung im Zusammenhang mit einer geeigneten Gebäudegröße nicht umsetzbar sind. Zum anderen muss die geforderte Grundstücksgröße, die Situation vor Ort widerspiegeln können. Aus Sicht der Verwaltung kann die Grundstücksgröße für Einzelhäuser mit 300 qm größer ausfallen als für Doppelhaushälften mit 200 qm. Je mehr Wohneinheiten geplant sind, desto mehr Fläche muss für eine Bauvorhaben zur Verfügung stehen – 100 qm je zusätzliche Wohneinheit. Im Plangebiet sollen je Einzelhaus maximal vier Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig sein.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange machte der Landesbetrieb Wald und Holz NRW darauf aufmerksam, dass die Flurstücke 2956, 4575 und 1422 entlang der Straße Am Tannenhof als Wald gemäß § 1 Landesforstgesetz (LForG NRW) i.V. mit § 2 Abs. 1 Bundeswaldgesetz (BWaldG) zu beurteilen sind. Demnach soll bei Inanspruchnahme der Waldflächen eine Ersatzaufforstung – möglichst innerhalb des Stadtgebietes – in einem Flächenverhältnis mindestens 1:1 ausgeglichen werden. Alternativ soll die Umwandlung zu einer bebaubaren Fläche mittels einer Ausgleichszahlung möglich sein. Zuvor ist ein Antrag auf Waldumwandlung durch die Eigentümer der Grundstücke beim Landesbetrieb zu stellen. Insgesamt ist eine Fläche von ca. 2000 m² betroffen. Da sich die Flurstücke nicht im städtischen Eigentum befinden, ist seitens der Stadt Siegburg keine Waldumwandlung zu beantragen oder durchzuführen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Artenschutzprüfung Stufe 1 (ASP I) durchgeführt. Der Gutachter ist zu dem Ergebnis gekommen, dass von den 37 untersuchten planungsrelevanten Arten vier Fledermausarten und zwei Vogelarten das Plangebiet als potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte nutzen könnten. Der Gutachter empfahl eine Artenschutzprüfung Stufe 2 (ASP II) durchzuführen, um das Vorkommen der v.g. planungsrelevanten Arten im Plangebiet auszuschließen. Da nicht abzuschätzen ist, wann einzelne Grundstücke bebaut werden sollen und eine Artenschutzprüfung spätestens nach 7 Jahren erneut durchgeführt werden müsste, schlug die Verwaltung vor, die Artenschutzprüfung Stufe II auf die Baugenehmigungsverfahren zu verlagern. Im Rahmen eines Bauantrages sollte nachgewiesen werden, dass eine Betroffenheit der vorgenannten bzw. im Fachbeitrag benannten Arten im Plangebiet nicht vorliegt. Nach Einschätzung des Gutachters hätten bei einer Betroffenheit der vorgenannten im Plangebiet potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten wirksame Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden können.

Entgegen dem Vorschlag der Verwaltung beschloss der Planungsausschuss am 29.09.2022, dass eine vertiefende Untersuchung des Artenschutzes (ASP II) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt werden soll.

Die Anfang 2023 in Auftrag gegebene ASP II wurde im Februar 2024 abgeschlossen. Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis:

Zur Abschätzung der möglichen Artenschutzrechtlichen Betroffenheit wurden 2023 Kartierungen der Vogel- und Fledermausfauna sowie eine Aktualisierung der Betrachtung der potentiell vorkommenden planungsrelevanten Arten durchgeführt.

Zur Erhebung der lokalen Fledermausfauna und möglicher Fledermausquartiere wurden unter anderem Schwarm- sowie Ein- bzw. Ausflugkontrollen an den Bäumen auf den Waldgrundstücken sowie umgebenden Gebäuden zwischen Mai und September 2023 durchgeführt. Neben dem Fokus auf Grundstücken mit Bauvoranfragen wurden auch weitere Gartenbereiche mit umfangreichem Baumbestand im Geltungsbereich untersucht. Daneben wurden die Brutvögel mit morgendlichen und abendlichen Begehungen sowie weitere planungsrelevante Tiergruppen mit Übersichtsbegehungen erfasst.

Im Ergebnis wurden innerhalb des Geltungsbereichs keine genutzten Fledermausquartiere festgestellt, auch wenn Höhlenpotential an Bäumen sowie Spaltenpotential an Gebäuden vorhanden ist. Es wurde auch kein Schwärmen an Bäumen oder Gebäuden im Geltungsbereich festgestellt. Es erfolgte der einmalige Nachweis eines Sommer-Einzelquartiers einer Zwergfledermaus an einem Wohnhaus außerhalb westlich des Geltungsbereichs. Da Fledermäuse einen Quartiersverbund nutzen, sind weitere Fledermäuseinzelquartiere im Geltungsbereich und Umfeld nicht auszuschließen. Als weitere Arten wurden noch der Große Abendsegler sowie die Wasserfledermaus mit Transferflügen festgestellt.

Im Rahmen der Brutvogelkartierung wurden insgesamt 27 Arten nachgewiesen, darunter der planungsrelevante Star, der mit einem Brutrevier auf dem östlichen der Waldgrundstücke erfasst wurde. Die planungsrelevanten bzw. streng geschützten Arten Grünspecht, Schwarzspecht und Turmfalke wurden nur als seltene Nahrungsgäste im Geltungsbereich oder Umfeld mit Einzelnachweisen festgestellt. Daneben wurden 13 häufige „Allerweltsarten“ als Brutvögel (bzw. mit Brutverdacht) im Geltungsbereich festgestellt.

Der Geltungsbereich bietet für planungsrelevante Amphibienarten keine geeigneten Laichhabitate bzw. terrestrischen Lebensräume.

Der Geltungsbereich bietet für planungsrelevante Reptilienarten keine geeigneten Lebensräume. Im Rahmen der Übersichtsbegehungen erfolgten auch keine Nachweise.

Für planungsrelevante Arten der Gruppe der Schmetterlinge können Vorkommen auf Grund fehlender Habitate im Wirkraum ebenfalls ausgeschlossen werden.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG kann für folgende Arten nicht ausgeschlossen werden: Zwergfledermaus (Jagdhabitat, angrenzende Quartiere), Star, Planungsrelevante und ubiquitäre Brutvögel der Siedlungsnahen Gehölze

Für diese Arten werden folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen formuliert:

- ASP-V1 – Notwendige Baumfällungen und Gebüschrodungen zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar, Minimierung von Gehölzeingriffen; bauzeitlicher Schutz angrenzender Gehölze.
- ASP V2 – Durchführung von Rückbauarbeiten an Gebäuden nach vorheriger Kontrolle vor Abrissbeginn auf einen Besatz von Fledermäusen über eine Kontrollbegehung und Ein- bzw. Ausflugkontrollen oder Rückbau zwischen Mitte Dezember und 28./29. Februar innerhalb der Winterschlafperiode einheimischer Fledermausarten
- ASP-V3 – Abnahme/ Verschluss der Nistkästen im Falle einer Betroffenheit der Bäume nach Kontrolle auf Besatz und möglichst Wiederanbringung der Nistkästen an Gehölzen außerhalb der Eingriffsbereiche zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar.
- ASP-V4 – Einrichtung einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) bei einer Flächeninanspruchnahme oder dem Rückbau zwischen 01. März und 30. September
- ASP-V5 – Allgemeine Minderung lichtbedingter Wirkungen

- ASP-V6 – Einsatz von lärmgedämpften Baumaschinen und Geräten
- ASP-V7 – Absicherung der Fassadenbereiche bei Neubebauung gegen Vogelschlag
- CEF-A1 – Installation von 3 Starenkästen bei der Fällung von Höhlenbäumen⁹ auf dem östlichen Waldgrundstück. Flurstück Nr. 1422 für eine Neubebauung

Bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ASP V1 – V7 sowie der ggf. erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme CEF-A1 sind keine signifikanten Konflikte in Bezug auf die Tötung und Störung geschützter oder planungsrelevanter Tierarten oder die Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten.

Ein Auslösen der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1-3 BNatSchG durch das geplante Vorhaben kann somit unter Berücksichtigung und Einhaltung der o.g. Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist als Voraussetzung zur Genehmigung des geplanten Vorhabens nicht erforderlich.

Das Ergebnis der ASP II wurde in den Textteil des Bebauungsplanes und die Planbegründung aufgenommen.

Mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der zugehörigen Unterlagen können die Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentliche Auslegung) und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Stellungnahme zum Planentwurf und der Planbegründung) nun erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen:

Für die Kosten der ggf. erforderlichen Fachbeiträge sowie der während des Verfahrens erforderlichen ortsüblichen Bekanntmachungen stehen Mittel im Verwaltungshaushalt zur Verfügung.

Leit- und strategische Ziele:

Betroffene Leitziele:

Leitziel A – Die nachhaltige und umweltschützende Stadtentwicklung

Betroffene strategische Ziele:

Strategisches Ziel Nr. 3 – Siegburg optimiert die Wohnqualität

Strategisches Ziel Nr. 4 – Siegburg schützt die Umwelt und erhält die Landschaft

Zielauswirkungen: Gewährleistung einer umweltverträglichen, städtebaulichen Entwicklung.

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss erklärt sich mit der von der Stadtverwaltung vorgeschlagenen Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen einverstanden und beauftragt die Verwaltung mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25/1 die Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Siegburg, den 15.02.2024

Anlagen:

Anlage 1 – Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge

Anlage 2 – Bebauungsplan 25/1 (Entwurf)

Anlage 3 – Textliche Festsetzungen und Hinweise (Entwurf)

Anlage 4 – Planbegründung (Entwurf)

Anlage 5 – Artenschutzprüfung Stufe 1

Anlage 6 – Artenschutzprüfung Stufe 2