

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 20.11.2018 vor der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 21.11.2018 bis 21.12.2018 eine Informationsveranstaltung statt, die verfahrensmäßig als initiale Beteiligung zum Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu werten ist.

Lfd. Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Inhalt der Anregungen	Abwägung/Beschlussvorschlag
1	<p>Infoveranstaltung zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85N "Gästehäuser Eischeid-Süd" Dorfhaus in Eischeid</p>	<p>20.11.2018 18.30 Uhr bis 19.30 Uhr</p>	<p>Die Informationsveranstaltung wurde den beiden Verfahrensschritten zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgeschaltet.</p> <p>In der Veranstaltung wurden die Grundzüge der Planung im Bebauungsplan auf einem recht detaillierten Niveau dargestellt und erläutert.</p> <p>Anfragen wurden ausschließlich bezüglich des Bebauungsplanes und der potenziellen Bauausführung seitens der Bürger in das Verfahren eingestellt, hier insbesondere zur Höhe der geplanten baulichen Anlagen, zum Umfang und zur Größe der vorgesehenen Gästehäuser, zum Stellplatzangebot der Planung sowie zum Erhalt der durch den Vorhabenträger errichteten Natursteinmauer, die seitens der ansässigen Bevölkerung als visuell erhaltenswerter Bestandteil im Straßenbild der Sternstraße gewertet wurde.</p>	<p>Der Bebauungsplan sieht die Schaffung von zwei neuen Gebäuden vor und beinhaltet planerisch auch das Bestandsgebäude, die ehemalige Dorfschule.</p> <p>Schwerpunkt bildet das Beherbergungsgewerbe in Kombination mit Ferienwohnungen/-appartements und untergeordnet das Dauerwohnen. Der Bebauungsplan ist so ausgerichtet, dass die Fremdenbeherbergung und das Ferienwohnen die maßgeblichen Funktionen darstellen.</p> <p>Die Festsetzung der überbaubaren Flächen sichert das bestehende Gebäude und ermöglicht den Bau von zwei maximal zweigeschossigen Gebäuden, in denen die zukünftigen Gästehäuser realisiert werden sollen. Maximal sind acht neue Appartementwohnungen vorgesehen. Die Größe der überbaubaren Flächen ist dem örtlichen Gefüge angepasst und auf max. 12 m x 17 m beschränkt. Das Plangebiet setzt somit eine lockere, dem Ortsbild angepasste Bebauung fest, dessen Höhenentwicklung auf maximal 228 m NHN beschränkt ist und somit maximal 25 cm über das bestehende Gebäude reicht. Die Planung integriert sich vollumfänglich in die vorhandene Höhenentwicklung des Ortsteils Eischeid mit Firsthöhen von ca. 228 m einpasst.</p> <p>Der wertvolle Eichenbestand sowie die vorhandene Weißdornhecke bleiben weitgehend erhalten. Im Westen sind, wo die Erweiterung eine Beseitigung der vorhandenen Weißdornhecke zur Folge hat, neue</p>

Lfd. Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Inhalt der Anregungen	Abwägung/Beschlussvorschlag
				<p>Anpflanzungen zu einer orts- und landschaftsbildgerechten Eingrünung des Plangebietes beitragen.</p> <p>Im Plangebiet werden dem zukünftigen Vorhaben 10 Stellplätze zugewiesen, sodass der gesamte ruhende Verkehr auch im Plangebiet untergebracht werden kann. Eine Belastung der Sternstraße findet somit nicht statt.</p> <p>Auch integrieren sich die Wirkungen des Vorhabens gut in den Misch-, Wohn- bzw. Dorfgebietscharakter der angrenzenden Siedlungsstrukturen. Die Immissionsbelastungen des Sondergebietes entsprechen im Wesentlichen jenen eines allgemeinen Wohngebietes.</p> <p>Der Vorhabenträger versichert ferner, dass die jenseits des eigentlichen Bauleitplanverfahrens von ihm errichtete Natursteinmauer im Bereich der Sternstraße vollends erhalten bleibt.</p> <p>Auf Basis der vorgestellten Planentwürfe wurden keine Anregungen in das weitere Verfahren eingestellt.</p> <p>Die Verwaltung wies zum Abschluss der Veranstaltung darauf hin, dass vertiefte oder neue Anregungen in die folgenden beiden Beteiligungen der Öffentlichkeit zusätzlich eingestellt werden können.</p> <p>Da dies, wie in den folgenden Abschnitten der Abwägung ersichtlich, nicht mehr der Fall war, kann der Satzungsbeschluss auf Basis zum vorliegenden Entwurf ohne Änderungen getroffen werden.</p>

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 21.11.2018 bis 21.12.2018 wurden keine Anregungen vorgetragen.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 21.11.2018

Lfd. Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Inhalt der Anregungen	Abwägung/Beschlussvorschlag
1	Wahnbachtalsperrenverband	22.11.2018	Ich kann Ihnen mitteilen, dass keine Anlagen des Wahnbachtalsperrenverbands Siegburg betroffen sind. Gegen Ihr Vorhaben besteht seitens des Wahnbachtalsperrenverbands kein Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2	Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst	22.11.2018	Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das Merkblatt für Baugründeinriffe.	Abwägung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen. Beschlussvorschlag: Die öffentliche Auslegung des Entwurfs wird beschlossen.
3	Rhein-Sieg Netz GmbH	23.11.2018	Gegen den o. g. Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung bestehen unsererseits keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4	Bezirksregierung Köln, Dezernat 33 (Ländliche Entwicklung und Bodenordnung)	27.11.2018	Gegen die Planung sind aus Sicht der von mir wahrzunehmenden öffentlichen Belange der allgemeinen Landeskultur und der Landentwicklung keine Bedenken vorzubringen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 N „Gästehäuser Eischeid-Süd“ – Abwägung

Lfd. Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Inhalt der Anregungen	Abwägung/Beschlussvorschlag
5	RSAG AöR	03.12.2018	Vonseiten der RSAG AöR werden zu dem Bebauungsplan in der vorgesehenen Lage keine Bedenken erhoben. Das Plangebiet wird an die „Sternstraße“ angebunden, damit wäre eine Abfallentsorgung, durch unsere Abfallsammelfahrzeuge gewährleistet. Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen entnehmen Sie bitte der DGUV Information 214-033 (vorher BGI 5104) und RASSt 06.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
6	Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW	11.12.2018	Die vorbezeichnete Planmaßnahme befindet sich über dem auf Blei- und Manganz verlienen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Hans Sachs“ sowie über den auf Eisenstein verlienen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern „Heine“ und „Jean Paul“. Die letzten Eigentümerinnen der Bergwerksfelder „Hans Sachs“, „Heine“ und „Jean Paul“ sind nach meinen Erkenntnissen nicht mehr erreichbar. Entsprechende Rechtsnachfolgerinnen sind hier nicht bekannt. Ausweislich der derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7	DFS Deutsche Flugsicherung	11.12.2018	Das Plangebiet liegt ca. 14,9 km von unserer Flugsicherungsanlage Köln/Bonn VORDME entfernt. Aufgrund der Art und der Höhe der Bauvorhaben werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig. Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt. Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Eingabensteller/in	Datum	Inhalt der Anregungen	Abwägung/Beschlussvorschlag
8	Landesbetrieb Wald und Holz, Regionalforstamt Rhein-Sieg-Erft	14.12.2019	Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus forstfachlicher Sicht seitens des Regionalforstamtes Rhein-Sieg-Erft keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
9	Rhein-Sieg-Kreis Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung Fachbereich 01.3	17.12.2018	<p>Natur-, Landschafts- und Artenschutz Zur öffentlichen Auslegung sollte eine Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet selbst sowie ggf. auf externen Flächen erfolgen (Zuordnungsfestsetzung). Es wird darauf hingewiesen, dass die Aussage auf Seite 13 des Umweltberichtes („...die Beseitigung des westlichen Abschnitts der Weißdornhecke...“) im Widerspruch zu der tabellarischen Eingriffsbewertung sowie der Aussage auf Seite 9 („Die Hecke sowie... werden nur untergeordnet in Anspruch genommen.“) steht.</p> <p>Bodenschutz Gegen die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85N bestehen keine Bedenken, wenn - wie im Umweltbericht zum Bebauungsplan auf Seite 17 angekündigt - der Eingriff in und der Ausgleich für das Schutzgut Boden im weiteren Verfahren ermittelt werden. Es wird jedoch angeregt, die Ausführungen zum Schutzgut Boden im Umweltbericht auf Seite 16 und 17 zu korrigieren. Hier wird mehrfach angeführt, dass im Plangebiet keine schutzwürdigen Böden Vorkommen, bzw. „durch die Planung und deren Umsetzung keine Bodenbildungen schützenswerter pedologischer Ausprägung in Anspruch genommen“ werden. Datengrundlage für diese Aussagen ist lt. Literatur-/Quellenverzeichnis die webbasierte Bodenkarte 1:50.000 des Geologischen Dienstes NRW (2013). In dieser Karte (auch in der Neuauflage von 2018) ist die Schutzwürdigkeit des anstehenden</p>	<p>Abwägung: Es ist vorgesehen, die Zuordnung des externen Ausgleichsbedarfs (7384 Punkte) einem anerkannten Ökokonto der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft zuzuordnen. Dabei wird die Zuordnung sowohl für die Kompensation bezüglich der Inanspruchnahme betroffener Biotoptypen als auch für pedologische Beeinträchtigungen erfolgen. Die Zuordnung wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert und bis zum Satzungsbeschluss vorliegen. Entsprechende Anmerkungen werden in den Umweltbericht und die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Vor diesem Hintergrund wird die öffentliche Auslegung des Entwurfs beschlossen.</p> <p>Abwägung: Die Anregungen des Bodenschutzes wurden aufgenommen, dass neue Bewertungsverfahren des Rhein-Sieg-Kreises in die Planunterlagen eingestellt. Bezüglich der Inanspruchnahme von Böden ergibt sich ein Punktedefizit von ca. 4546 Punkten. Diese werden, wie oben schon erwähnt, einem entsprechenden anerkannten Ökokonto zugeordnet.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die öffentliche Auslegung des Entwurfs wird beschlossen.</p>

Lfd. Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Inhalt der Anregungen	Abwägung/Beschlussvorschlag
			<p>Bodens nicht bewertet. Dies bedeutet, dass die natürlichen Bodenfunktionen keinen hohen bzw. sehr hohen Funktionserfüllungsgrad aufweisen (nur diese beiden Funktionserfüllungsgrade werden kartografisch dargestellt). Der nicht dargestellte bodenspezifische Funktionserfüllungsgrad (mittel, gering, sehr gering) sollte durch den Fachplaner - z. B. auf Grundlage der vom Geologischen Dienst in der Neuauflage „Die Karte der schutzwürdigen Böden von NRW 1:50.000 - dritte Auflage 2018“ zur Verfügung gestellten Datengrundlage - ermittelt werden.</p> <p>Diese Daten sollten bei der Eingriffs-/Ausgleichsbewertung berücksichtigt werden.</p> <p>Hinweise:</p> <p>Zur Bilanzierung der Eingriffe in Schutzgut Boden wird das vom Rhein-Sieg-Kreis entwickelte Verfahren „Quantifizierende Bewertung von Eingriffen in Böden im Rahmen der Bauleitplanung“, Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, November 2018 empfohlen. Dieses kann mit Erläuterungen und Beispielen auf der Internetseite des Rhein-Sieg-Kreises abgerufen werden: https://www.rhein-sieg-kreis.de/vv/produkte/Amt66/Abteilung66.2/195010100000012527.php</p> <p>Im Falle einer (wie auf Seite 17 des Umweltberichtes in Betracht gezogenen) verbalargumentativen Bewertung wird angeregt,</p> <ul style="list-style-type: none"> • alle natürlichen Funktionen des Bodens (z. B. gemäß der Klassifizierung des Geologischen Dienstes) zu betrachten und zu bewerten. Dies sollte sowohl für die Eingriffs- als auch für die Ausgleichsfläche vorgenommen werden; • die Prognose der Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens bei Realisierung der Planung detailliert darzustellen; • die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen auf der Eingriffsfläche den Aufwertungen der natürlichen Bodenfunktionen auf der Ausgleichsfläche gegenüberzustellen, so dass nachvollzogen werden kann, wie die Ausgleichsmaßnahme zur Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden beiträgt. 	

Lfd. Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Inhalt der Anregungen	Abwägung/Beschlussvorschlag
			<p>Abfallwirtschaft Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke 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, Amt für Umwelt- und Naturschutz - Sachgebiet „Gewerbliche Abfall Wirtschaft“ - anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.</p> <p>Schmutz-/Niederschlagswasserbeseitigung Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass für die geplante Rigolenversickerung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz zu beantragen ist.</p>	<p>Abwägung: Entsprechende Anmerkungen werden in den Umweltbericht und die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die öffentliche Auslegung des Entwurfs wird beschlossen.</p> <p>Abwägung: Die Schmutzwasserbeseitigung ist gesichert. Die Niederschlagswasserbeseitigung wird in einem eigenständigen wasserrechtlichen Verfahren im Zuge des Bauantrages erstellt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist die Festsetzung der Flächen für die schadlose Niederschlagswasserbeseitigung ausreichend. Entsprechende Anmerkungen werden in den Umweltbericht und die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die öffentliche Auslegung des Entwurfs wird beschlossen.</p>
10	Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung West	18.12.2018	<p>Im Bereich Ihrer Maßnahme sind Telekommunikationslinien/-anlagen der Telekom Deutschland GmbH vorhanden. Bei der Ausführung Ihrer Maßnahme sind die vorhandenen Telekommunikationslinien/-anlagen nicht unmittelbar betroffen. Sollte Ihre Maßnahme auch der Versorgung einer neuen Bebauung dienen, bitten wir Sie uns Informationen zur neuen Bebauung zuzusenden, damit wir eine Mitverlegung zur Versorgung der neuen Bebauung prüfen können.</p>	<p>Abwägung: Der vorhandene Leitungsbestand der Telekom ist in den Planunterlagen nachrichtlich übernommen worden. Im Plangebiet handelt es sich ausschließlich um private Leitungen, die durch die Umsetzung des Vorhabens nicht gefährdet sind. Vertiefende und weitergehende Regelungen werden im Zuge des Bauantrages erstellt.</p>

Lfd. Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Inhalt der Anregungen	Abwägung/Beschlussvorschlag
			<p>Bei der Ausführung Ihrer Maßnahme sind die vorhandenen Telekommunikationslinien/-anlagen zu berücksichtigen. Ein Überbau in der Längstrasse ist nicht zulässig. Bei Arbeiten im Bereich der vorhandenen Telekommunikationslinien/-anlagen ist die Kabelschutzanweisung zu beachten. Das Tiefbauunternehmen hat (die Tiefbauunternehmen haben) die aktuellen Bestandslagepläne auf der Baustelle bereitzuhalten. Die aktuellen Bestandslagepläne und die Kabelschutzanweisung sind aus dem Internet zu ziehen. In besonderen Einzelfällen können die Bestandslagepläne von unserer Planauskunft unter folgender Anschrift angefordert werden: Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung West, PTI 13, Planauskunft Saarstr. 12- 14, 47058 Duisburg Telefon 0203 364-7770, Telefax 0391 580157324 E-Mail Planauskunft.West@telekom.de</p> <p>Durch unterschiedliche Verlegetiefen und Änderungen im Verlauf der Leitungen wird kein Mitverschulden der Telekom Deutschland GmbH nach § 254 BGB begründet. Die genaue Lage der Telekommunikationslinien/-anlagen sind durch Suchgräben festzustellen.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wird auf Basis des vorliegenden Entwurfs gefasst.</p>
11	LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland	20.12.2018	<p>Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. Von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich.</p> <p>Ich verweise daher auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und bitte Sie, folgenden Hinweis in die Planungsunterlagen aufzunehmen: Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden.</p>	<p>Abwägung: Der Hinweis wird auf den Urkundsplan und in Umweltbericht sowie in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Mit integriertem Hinweis erfolgt der Beschluss zur öffentlichen Auslegung.</p>

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 N „Gästehäuser Eischeid-Süd“ – Abwägung

Lfd. Nr.	Eingabensteller/in	Datum	Inhalt der Anregungen	Abwägung/Beschlussvorschlag
			<p>Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.</p>	
12	Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen	20.12.2018	<p>Gegen die 18. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 85 N „Gästehäuser Eischeid-Süd“ bestehen seitens der Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis, keine grundsätzlichen Bedenken. Wir regen an, die für den Bebauungsplan notwendigen Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen so weit möglich im Plangebiet vorzunehmen. Darüber hinaus sollte eine weitere Flächeninanspruchnahme aus der Landwirtschaft durch Maßnahmen, die nach dem Landschaftsgesetz § 4a vorgesehen sind, vermieden werden.</p> <p>Für die darüber hinaus notwendig werdenden weiteren Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen regen wir an, diese mit den im Rahmen der EU-Wasserrahmenrichtlinie geplanten Maßnahmen am Wahnbach zusammenzulegen.</p> <p>Bei der Berechnung des erforderlichen Kompensationsmaßnahmenbedarfs an Fließgewässer und in Auen wäre die Berechnung nach der „Kompensation Blau“ anzuwenden, die mindestens eine Verdopplung der Öko-Punkte vorsieht. Alternativ ermöglicht die Anwendung des MKULNV Verfahrens (Koenzen) eine Vervielfachung der Öko-Punkte um den Faktor 2,5.</p> <p>Für weitere möglicherweise notwendig werdende Maßnahmen schlagen wir die Umsetzung produktionsintegrierter Maßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen in Zusammenarbeit mit der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft vor.</p>	<p>Abwägung: Der notwendige externe Ausgleich erfolgt durch Zuordnung zu einem Ökokonto der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft. Hierdurch kann der bestmögliche funktionale Ausgleich erzielt werden. Die Sicherung dieser Zuordnung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag vor Satzungsbeschluss. Entsprechende textliche Ergänzungen werden in Begründung und Umweltbericht aufgenommen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Mit Integration der Anregung in die Planung erfolgt der Beschluss zur öffentlichen Auslegung.</p>
13	Bezirksregierung Köln, Höhere Naturschutzbehörde Dezernat 51	21.12.2018	<p>Gegen das oben angeführte Vorhaben werden aus der Sicht der von hier zu vertretenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine grundsätzlichen Bedenken geäußert, sofern die folgenden Nebenbestimmungen entsprechende Berücksichtigung finden:</p> <p>Aufgrund der exponierten Kuppenlage des geplanten Standortes ist für eine möglichst naturnahe Gestaltung der nördlichen Grundstücksgrenze im Übergangsbereich zur freien Landschaft</p>	<p>Abwägung: Die notwendige Planung sieht den Ersatz der zu beseitigenden Heckenbereiche vor. Es sind Sträucher der Gehölzliste von Neunkirchen-Seelscheid zu verwenden. Dies beinhaltet schon der Vorentwurf, der der Höheren Naturschutzbehörde vorlag.</p>

Lfd. Nr.	Eingabensteller/in	Datum	Inhalt der Anregungen	Abwägung/Beschlussvorschlag
			<p>und als Ersatz für die zu entnehmenden Gehölze die Anlage einer möglichst 2-reihigen Hecken- Anpflanzung vorzusehen. Es sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Gehölze anzupflanzen, die im Rahmen einer freiwachsenden Hecke dazu geeignet sind, eine funktionsfähige und möglichst naturnahe Ortsrandeingrünung im Übergangsbereich zur freien Landschaft sicherstellen zu können.</p> <p>Da sich der nördliche Bereich der überplanten Flächen im Landschaftsschutzgebiet der Gemeinden Windeck, Eitorf, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppichteroth und Much sowie den Städten Hennef und Siegburg im Rhein-Sieg-Kreis erstreckt, verweise ich auf die Notwendigkeit einen Antrag auf Entlassung aus dem Landschaftsschutz bei der Bezirksregierung Köln zu stellen. Im Rahmen eines solchen förmlichen Verfahrens sind die Naturschutzverbände zu beteiligen, bevor von mir die Entlassung aus dem Landschaftsschutz zunächst in Aussicht gestellt werden kann. Sobald mir aus Ihrem Hause der entsprechende Ratsbeschluss zum Bebauungsplan vorliegt, kann dann die konkrete Entlassung aus dem Landschaftsschutz durchgeführt werden.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs wird gefasst.</p> <p>Abwägung: Die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid hat das Verfahren zur Entlassung aus dem Landschaftsschutz eingeleitet. Dies wird als Ergänzungen in Begründung und Umweltbericht aufgenommen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wird mit den genannten textlichen Ergänzungen gefasst.</p>
14	Geologischer Dienst NRW	21.12.2018	<p>Zu o. g. Verfahren gebe ich Ihnen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur zukünftigen Nutzung der aktuellen Auflage der Karte der schutzwürdigen Böden und zur Verwendung von Mutterboden folgende Informationen und Hinweise:</p> <p><u>Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden</u> Von der Karte der schutzwürdigen Böden ist inzwischen die 3. Auflage erarbeitet worden (online seit 2018). Im Rahmen der Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes sind die betroffenen Böden, deren Bodenschutzstufen und Bodenfunktionen zu benennen, falls es sich um schutzwürdige Böden (Böden mit hoher bis sehr hoher Funktionserfüllung) handelt.</p> <p>Für die Erstellung zukünftiger Umweltberichte bitte ich darum, dafür die aktuelle Karte heranzuziehen. Diese ist zu finden unter:</p>	<p>Abwägung: Die aktuellen Angaben sind verwendet worden. Die Berücksichtigung der Betroffenheit der pedologischen Verhältnisse ist in die vorliegende Planung integriert.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs wird gefasst.</p>

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 N „Gästehäuser Eischeid-Süd“ – Abwägung

Lfd. Nr.	Eingabensteller/in	Datum	Inhalt der Anregungen	Abwägung/Beschlussvorschlag
			<ul style="list-style-type: none"> • Geoportal.NRW (www.geoportal.nrw) > GeoViewer > Adresseingabe (Adressfeld) > Geographie und Geologie > Boden und Geologie > IS BK50 Bodenkarte von NRW 1 : 50 000 - WMS > Zusatzauswertungen > Schutzwürdigkeit der Böden (dies ist die 3.Auflage). <p><u>Hinweis zum Umgang mit Mutterböden</u> Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.</p>	<p>Abwägung: Der Hinweis wird auf den Urkundsplan aufgenommen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs wird gefasst.</p>

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.10.2019 bis 15.11.2019 und deren Wiederholung vom 14.07.2021 bis 20.08.2021 wurden keine Anregungen vorgetragen.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 02.10.2019 bis 15.11.2019 und der Wiederholung vom 14.07.2021 bis 20.08.2021

Lfd. Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Inhalt der Anregungen	Beschlussvorschlag
15	Westnetz GmbH	07.10.2019	Wir danken für die Benachrichtigung und teilen Ihnen mit, dass vonseiten der Westnetz GmbH keine Bedenken gegen die o. g. Verfahren bestehen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
16	Wahnbachtalsperrenverband	07.10.2019	Ich kann Ihnen mitteilen, dass keine Anlagen des Wahnbachtalsperrenverband Siegburg betroffen sind. Gegen Ihr Vorhaben besteht seitens des Wahnbachtalsperrenverbandes kein Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
17	Rhein-Sieg-Kreis Amt 38.10-Bevölkerungsschutz -Brandschutzdienststelle-	21.10.2019	Für das Plangebiet ist eine ausreichende Löschwasserversorgung bereitzustellen. Im vorliegenden Fall wird eine Löschwassermenge von 800 Liter/Min.= 48 m ³ /h für erforderlich gehalten. Die gesamte Löschwassermenge ist in einem Radius von 300 m jedes Gebäude herum sicherzustellen. In einem Abstand von max. 100 m ist eine Entnahmestelle für die Feuerwehr vorzusehen. Auf das Arbeitsblatt W 405 des Verbands der Gas- und Wasserfachleute - DVGW- wird hingewiesen.	In der Sternstraße liegt eine Löschwasserversorgung von 1.600 l/min = 96 m ³ /h vor. Der nächstgelegene Hydrant befindet sich unmittelbar in der Sternstraße vor dem alten Schulhaus, sodass das gesamte Gebiet deutlich im 300 m Radius liegt. Die ordnungsgemäße Löschwasserversorgung sowie die notwendigen Abstände zum nächstgelegenen Hydranten sind gewahrt. Vor diesem Hintergrund wird der Satzungsbeschluss gefasst.
18	Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen	22.10.2019	Gegen die 18. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 85 N „Gästehäuser Eischeid-Süd“ bestehen seitens der Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis, keine Bedenken. Wir begrüßen ausdrücklich, dass der notwendige externe Ausgleich durch die Umsetzung produktionsintegrierter Maßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen in Zusammenarbeit mit der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft vorgenommen wird.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
19	Rhein-Sieg Netz GmbH	24.10.2019	Gegen die Änderung des o. g. Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Inhalt der Anregungen	Beschlussvorschlag
20	Rheinischer Landwirtschafts-Verband e.V.	25.10.2019	In vorbezeichneter Angelegenheit schließen wir uns in vollem Umfang der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer NRW an.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
21	Aggerverband	06.11.2019	Auf Ihre E-Mail teile ich Ihnen mit, dass aus Sicht der Abwasserbehandlung keine Bedenken bestehen. Der Bereich ist im aktuellen Netzplan der Kläranlage Neunkirchen enthalten. Aus Sicht des Bereiches Gewässerunterhaltung und -entwicklung bestehen ebenfalls keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
22	Rhein-Sieg-Kreis Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung - Fachbereich 01.3 -	11.11.2019	Zum oben genannten Plan wird wie folgt Stellung genommen: Natur-, Landschafts- und Artenschutz In der Begründung wird ausgeführt, dass der Ausgleich über ein bei der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft bestehendes Ökokonto erfolgen und hierzu vor Satzungsbeschluss ein entsprechender städtebaulicher Vertrag geschlossen werden soll. Nach dem Kenntnisstand des Amtes für Umwelt- und Naturschutz des Rhein-Sieg-Kreises liegen derzeit weder eine unterschriebene Ökokontovereinbarung der Stiftung mit dem Rhein-Sieg-Kreis noch abgestimmte und eingebuchte Maßnahmen der Stiftung im relevanten Naturraum vor. Insofern ist sicherzustellen, dass beide Voraussetzungen vor Satzungsbeschluss erfüllt sind. Es wird gebeten über den entsprechenden Vollzug das Amt- für Umwelt und Naturschutz zu unterrichten. Hinweis Es wird darum gebeten, das Amt für Umwelt- und Naturschutz des Rhein-Sieg-Kreises über den erfolgten Satzungsbeschluss zu unterrichten und gemäß § 17 Abs. 6 BNatSchG i. V. m. § 34 Abs. 1 LNatSchG das Ergebnis der Satzung in Bezug auf die vertraglich vereinbarten Kompensationsflächen und -maßnahmen mitzuteilen, damit die Flächen und die darauf durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in das Kompensationsflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises eingetragen werden können. Hierzu ist ein entsprechendes	Am 17.02.2020 fand mit der Gemeindeverwaltung sowie Vertretern der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft und Flächenagentur Rheinland GmbH ein Erörterungstermin statt, in dem das grundsätzliche Prozedere zur Zuordnung von Ökopunkten des Ökokontos der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft abgestimmt wurde. Die Zuordnung von Ökopunkten der Stiftung wird nach Rücksprache mit dem Vorhabenträger am 18.02.2020 angenommen. Die Stiftung wird den notwendigen Ausgleich für Biotope und Boden eng mit den entsprechenden Behörden des Rhein-Sieg-Kreises abstimmen und dem Vorhabenträger ein Angebot unterbreiten. Sowohl bei der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft als auch beim Rhein-Sieg-Kreis werden diese Ausgleichsflächen dauerhaft gesichert und in das zugehörige Kataster aufgenommen. Die notwendigen Grundbucheintragen erfolgen ebenfalls gemäß Forderung und Hinweis des Fachbereiches 01.3 des Rhein-Sieg-Kreises. Sobald die Verwaltung über den Vertrag informiert ist, kann die Satzung durch den Gemeinderat beschlossen werden. Gemäß Rücksprache wird der Vorhabenträger den Kompensationsbedarf direkt auslösen, obwohl das Bauvorhaben wahrscheinlich

Lfd. Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Inhalt der Anregungen	Beschlussvorschlag
			<p>Formblatt als Anlage beigelegt. Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Umsetzung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen dem Amt für Umwelt- und Naturschutz als katasterführende Stelle gemäß § 34 Abs. 1 LNatSchG mitzuteilen ist. Ferner wird darum gebeten, das Amt für Umwelt- und Naturschutz über das Ergebnis der erneuten „Artenschutz-Begehung“ zu unterrichten, die gem. ASP I im Zuge der Erarbeitung des Bauantrages vorgesehen ist.</p>	<p>erst später realisiert wird. Rechtzeitig vor Baubeginn verpflichtet sich der Vorhabenträger, eine erneute artenschutzrechtliche Begehung durchführen zu lassen um festzustellen, ob evtl. im Bereich der Bauwirkungen Brutpaare der Mehlschwalbe geschädigt werden könnten.</p> <p>Vor diesem Hintergrund erfolgt der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat.</p>
			<p>Bodenschutz</p> <p>Die im Umweltbericht (Seite 18-Seite 23) durchgeführte Bewertung der von Eingriffen bzw. Beeinträchtigungen betroffenen Böden ist richtig durchgeführt worden. Die Zuordnung der Beeinträchtigungsfaktoren (Eingriffsfaktoren) in der Tabelle auf Seite 25 ist jedoch fehlerhaft. Aus der ermittelten Gesamtbewertung für die Parabraunerde L32 / Grünlandnutzung von 4 (mittlere Bodenwertstufe) den Pseudogley S2 / Grünlandnutzung von 5 (hohe bis mittlere Bodenwertstufe) den Pseudogley S2 / Gartennutzung von 4 (mittlere Bodenwertstufe) ergibt sich folgende Bilanzierung: <i>(Die Tabelle ist in der Originalstellungnahme ersichtlich)</i> * Es wurden Eingriffsfaktoren angesetzt, die nicht zu den auf den Seiten 18 - 23 des Umweltberichtes ermittelten Bodenwertstufen passen (vgl. Tabelle Seite 25). Hierdurch erhöht sich das Kompensationsdefizit auf 6.289,6 Biotopwertpunkte. Es wird angeregt, dieses Defizit durch externe Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.</p>	<p>Im Umweltbericht wurden die Beeinträchtigungswirkungen gegenüber dem Normalverfahren Rhein-Sieg-Kreis abgewertet, da hier wesentlich Beeinträchtigungen auf Böden stattfinden, die unter Gartennutzung stehen. Nach Rücksprache mit dem Vorhabenträger, die letztendlich den entsprechenden Kompensationsumfang zu tragen haben, soll die Abschichtung der Beeinträchtigungswirkungen nicht vollzogen werden. Hier sind die Beeinträchtigungsfaktoren des Rhein-Sieg-Kreises anzuwenden. Somit ergibt sich eine Forderung von 6.289,6 Punkten zur Kompensation der Bodenbeeinträchtigungen. Auch dies wurde der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft mitgeteilt. Diese wird das entsprechende Prozedere zur Zuordnung relevanter Flächen ihres Ökokontos mit dem Rhein-Sieg-Kreis abstimmen. Es ist vorgesehen Maßnahmen umzusetzen, die auf gleicher Fläche sowohl eine Aufwertung des betroffenen Biotopotenzials als auch des Bodenpotenzials bewirken. Rückläufe liegen hierzu zurzeit noch nicht vor.</p> <p>Sobald die notwendigen vertraglichen Regelungen getroffen wurden, wird der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gefasst.</p>

Lfd. Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Inhalt der Anregungen	Beschlussvorschlag
			<p>Bauordnung Es wird angeregt, die Länge der Dachgauben zu beschränken.</p>	<p>Im Bereich der gewachsenen Dorfstruktur Eischeid-Süd ist eine Beschränkung der Länge der Dachgauben städtebaulich nicht erforderlich. Die Einbettung der beiden neuen Gebäude, die Lage zueinander mit den großen Abständen, die Einbettung in die vorhandenen Vegetationsbestände und die Größe der Baukörper weisen nicht die Notwendigkeit auf, über die getroffenen Regelungen hinaus weitere Regelungen zur Ausgestaltung der Dachformen bzw. Dachaufbauten festzusetzen.</p> <p>Der vorliegende Entwurf wird unverändert als Satzung beschlossen.</p>
			<p>Erneuerbare Energien / Klimaschutz 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. Nach Auskunft des Solardachkatasters des Rhein-Sieg-Kreises besitzt das entsprechende Plangebiet ein solarenergetisches Flächenpotenzial zwischen 1.021-1.031 kWh/m²/a. Daher wird angeregt, den Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet zu prüfen. Hierfür sind insbesondere Fotovoltaikanlagen und Blockheizkraftwerke - unter Berücksichtigung der jeweiligen Flächenansprüche - zur energetischen Versorgung des Standortes in die Prüfung mit einzubeziehen. Die Wirtschaftlichkeit einer Fotovoltaikanlage kann berechnet werden unter www.rhein-sieg-solar.de. Hinsichtlich der Festsetzungen im Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die individuelle Sicherung der Bauwerke gegen Zutritt von Oberflächenabfluss bei Starkregen angeregt.</p>	<p>Der Bebauungsplan trägt den Erfordernissen zum Klimaschutz schon insofern Rechnung, als das er den wertvollen alten, großen klimameliorisierende Gehölzbestand durch Erhaltungsfestsetzungen sichert. Bei der Ausgestaltung der Rigolenanlagen wurden in Absprache mit der unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises die anerkannten Regeln der Technik umgesetzt. Der Einsatz erneuerbarer Energien kann standortabhängig ohne Einschränkung umgesetzt werden. Hier hat der Bauherr alle Möglichkeiten, die der Standard bietet. Die konkrete Ausgestaltung findet auf der Ebene der Bauanträge statt. Aufgrund der Kuppenlage sowie der günstigen Proportionen Überbauung und Freifläche ist es ausreichend im Zuge des Bauantrages die Ausgestaltung der baulichen Anlagen so vorzunehmen, dass sie gegenüber einem Zutritt von Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen gesichert sind.</p>

Lfd. Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Inhalt der Anregungen	Beschlussvorschlag
				Eine Änderung der getroffenen Festsetzungen ist städtebaulich nicht erforderlich. Die vorgelegte Planung wird als Satzung beschlossen.
23	Bezirksregierung Köln Dezernat 51	18.11.2019	<p>Gegen das oben angeführte Vorhaben werden aus der Sicht der von hier zu vertretenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine grundsätzlichen Bedenken geäußert, sofern die folgenden Nebenbestimmungen entsprechende Berücksichtigung finden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dem Erhalt der ortsbildprägenden alten Einzelgehölze im Westen des Grundstücks ist trotz des geringen Abstands zu dem unmittelbar angrenzenden Baufenster grundsätzlich der Vorrang zu geben und jegliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen. - Der westliche Teil der nördlich des Grundstücks verlaufenden Hecke ist im Bereich der dort stockenden Altgehölze weiterhin auf möglichst langer Strecke zu erhalten und die Neuanpflanzung im östlichen Teil auf ein Mindestmaß zu begrenzen, damit eine rasche Eingrünung gewährleistet werden kann. Sofern es sich um einen Darstellungsfehler in der B-Plan-Karte handelt, erübrigt sich diese Nebenbestimmung. 	<p>Die Erhaltungsfestsetzung gilt. Beschädigungen der erhaltungswürdigen Gehölzbestände durch den Baubetrieb sind nicht zulässig.</p> <p>Die Hecke wird nur dort beseitigt, wo dies die baulichen Anlagen zur Folge haben. Die Nachpflanzungen sind zweireihig festgesetzt, während der betroffene Bestand aus einer einreihigen Weißdornhecke besteht. Der funktionale Erhalt der Weißdornhecke im Plangebiet ist somit gesichert. Der Satzungsbeschluss zum BP Nr. 85N Gästehäuser Eischeid-Süd wird somit ohne Änderung des vorliegenden Entwurfs getroffen.</p>