

**Gemeinde Wachtberg  
Ortsteil Gimmersdorf**

**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 04-06  
„Auf dem Berg“**

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB**

**Stand: Februar 2022**

**Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Wachtberg**



**Stadt-Land-plus GmbH**

Büro für Städtebau  
und Umweltplanung

Geschäftsführer:  
Friedrich Hachenberg  
Dipl.-Ing. Stadtplaner  
Sebastian von Bredow  
Dipl.-Bauingenieur  
HRB Nr. 26876  
Registergericht: Koblenz  
Am Heidepark 1a  
56154 Boppard-Buchholz  
T 0 67 42 · 87 80 - 0  
F 0 67 42 · 87 80 - 88  
zentrale@stadt-land-plus.de  
www.stadt-land-plus.de



## Aufgabenstellung

Die Gemeinde Wachtberg, Ortsteil Gimmersdorf beabsichtigt - aufgrund der anhaltenden, großen Nachfrage an Bauplätzen - im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 04-06 „Auf dem Berg“ die Ausweisung von Wohngebietsflächen auf einer Gesamtfläche von ca. 1,58 ha. Die zur Verfügung stehenden Flächen im Ortsteil Gimmersdorf sind fast vollständig bebaut oder werden zum aktuellen Zeitpunkt bebaut, sodass zusätzliche Flächen benötigt werden, um die weitere städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.



Abb. 1: Standort des Plangebiets - Portal NRW Umweltdaten vor Ort – Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (02.12.2020)



## **Gebietsabgrenzungen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am südwestlichen Bebauungsrand von Gimmersdorf, entlang des Berkumer Weges (K14), ca. 800 m von Berkum entfernt.

Das Plangebiet ist Teil des Siedlungskörpers oder grenzt unmittelbar an diesen. Neben den bereits überbauten oder durch Hausgärten belegten Flächen werden im Wesentlichen intensiv genutzte Ackerflächen, eine Erwerbsobstbauanlage (Stachelbeeren) sowie eine intensiv genutzte, artenarme Weide überplant.

Das zwischen 188 und 185 m. ü. NHN liegende Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,58 ha auf und weist ein geringes Gefälle Richtung Nord- und teils Südosten auf.

Westlich und südlich des Plangebietes verläuft die Umgehungsstraße um Gimmersdorf.

## **Verfahrensverlauf**

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Wachtberg hat am 26.03.2019 gemäß § 2 (1) BauGB\* die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 04-06 "Auf dem Berg" beschlossen. Der Beschluss wurde am 11.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

\*Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

### **Frühzeitige Beteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB\* erfolgte am 19.03.2019 (öffentliche Bekanntmachung am 05.03.2019). Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB\* erfolgte vom 12.03.2019 für die Dauer von 30 Tagen.

\*Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

### **Öffentliche Auslegung**

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs Nr. 04-06 "Auf dem Berg" des Bebauungsplans gemäß § 3 (2) BauGB\* wurde am 26.05.2021 vom Planungs- und Umweltausschuss beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 04-06 "Auf dem Berg" einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB\* für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 13.09.2021 bis 15.11.2021 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 03.09.2021 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB\*\* wurde mit Schreiben vom 02.09.2021 durchgeführt.

\* Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

\*\* Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)



### **Satzungsbeschluss**

**Der Gemeinderat hat am ..... den Bebauungsplanentwurf gemäß § 10 (1) BauGB\*\* als Satzung beschlossen.**

**\*\* Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).**

### **Bekanntmachung/Inkrafttreten**

**Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 04-06 "Auf dem Berg" gemäß § 10 (3)\*\*\* BauGB sowie die Genehmigung gemäß § 10 (3)\*\*\* Nr.1 wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht . Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.**

**\*\*\* Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.**

### **Beurteilung der Umweltbelange**

**Teile des Planungsgebiets sind bereits bebaut, Teile werden von landwirtschaftlich genutzten Flächen eingenommen. Die landwirtschaftlichen Flächen unterliegen intensiven Nutzungen als Acker, Stachelbeerplantage und Weide. Die bebauten Bereiche werden von Einzelhäusern und Hausgruppen mit Hausgärten geprägt. Durch die Planung kommt es zum Verlust der landwirtschaftlich genutzten Flächen zugunsten der Errichtung von primär dem Wohnen dienenden Gebäuden. Über die Festsetzungen werden Eingriffe in den Naturhaushalt minimiert, die Nachhaltigkeit gefördert und Eingriffe ausgeglichen:**

- Dachbegrünung**
- Nutzung solarer Strahlungsenergie**
- Pflanzung von Hausbäumen**
- Randeingrünung mit heimischen Gehölzen**
- Schaffung extensiver Wiesen mit Streuobstanteil**

**Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden ausgeschlossen, indem Baufeldfreimachungen außerhalb von Brutzeiten theoretisch betroffener Arten stattfinden müssen. Es bestehen außerdem Festsetzungen zu Höhen und baulicher Gestaltung, die ein Einfügen in das Gesamtbild der Ortslage gewährleisten.**

**Mit erheblichen Umweltrisiken durch Schadstoff- oder Strahlungsemissionen ist nicht zu rechnen. Die Auslösung von Katastrophen durch das Vorhaben ist auszuschließen. Die Unfallgefahren bewegen sich im Rahmen des allgemeinen Lebensrisikos. Eine Wirkungsverstärkung im Zusammenhang mit benachbarten Vorhaben ist nicht erkennbar. Eine besondere Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel ist nicht erkennbar.**

**Im Rahmen der Planung kommt es zu Eingriffen in die Schutzgüter:**

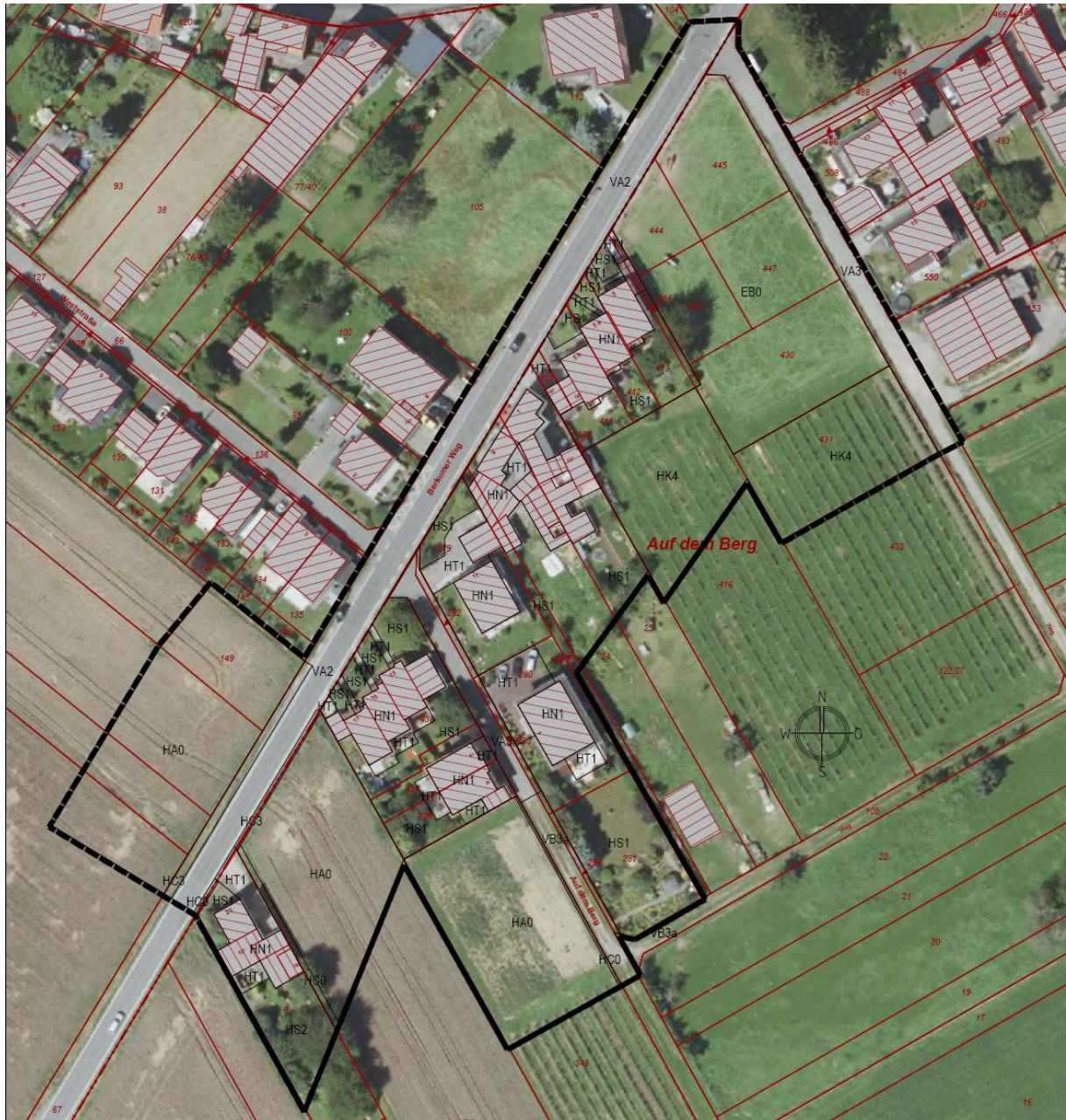
<b>Schutzgut Boden</b>	<b>hohe Eingriffserheblichkeit</b>
<b>Schutzgut Klima</b>	<b>geringe Eingriffserheblichkeit</b>
<b>Schutzgut Wasser</b>	<b>geringe Eingriffserheblichkeit</b>



<b>Schutzgut Fläche</b>	<b>hohe Eingriffserheblichkeit</b>
<b>Schutzgut Biotope</b>	<b>geringe Eingriffserheblichkeit</b>
<b>Schutzgut Tierwelt</b>	<b>geringe Eingriffserheblichkeit</b>
<b>Schutzgut Biodiversität</b>	<b>geringe Eingriffserheblichkeit</b>
<b>Schutzgut Erholung/Landschaftsbild</b>	<b>geringe Eingriffserheblichkeit</b>
<b>Schutzgut Mensch/Allgemeinwohl</b>	<b>geringe Eingriffserheblichkeit</b>
<b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b>	<b>geringe Eingriffserheblichkeit</b>

**Unter Berücksichtigung der internen und externen Ausgleichsmaßnahmen ist die Planung somit allgemein verträglich und entspricht einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.**





Überblick Bestandsbiotope (ohne Maßstab)

### Abwägungsvorgang

Die während der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (ab 12.03.2019 für 30 Tage) eingegangenen Stellungnahmen sowie die vorgebrachten Fragen, Informationen und Einwände der Öffentlichkeit im Rahmen der Bürgerbeteiligung (19.03.2019) wurden bewertet und sind in den Bebauungsplanentwurf zur Offenlage eingeflossen:

Rhein-Sieg-Kreis



**Hinweis**

Problematisierung der Themen Schallschutz, Verkehrsregelungen und Straßenplanung am Berkumer Weg  
Kritik an der Idee eines „Shared Space“ (Straßenplanung)

Diverse Eingaben zu Details der Festsetzungen und Umweltbelangen

**Beschluss**

Die Planung berücksichtigt die benannten Aspekte, ein Schallgutachten wurde erstellt.

Die Planung wird entsprechend der Eingaben in Form einer Straßenplanung angepasst.

Die Planung wird entsprechend der Eingaben präzisiert und angepasst.

**RSAG AöR**

**Hinweis**

Gewährleistung einer Befahrung des Gebiets mit 3-achsigen Müllfahrzeugen

**Beschluss**

Die Planung wird entsprechend der Eingaben präzisiert und angepasst.

**Geologischer Dienst NRW**

**Hinweis**

Eingaben zu Erdbeben, Baugrund und Schutzgut Boden

**Beschluss**

Hinweise und Umweltbericht werden entsprechend der Eingaben präzisiert und angepasst.

**Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst**

**Hinweis**

Mögliche Vorkommen von Kampfmitteln im Gebiet

**Beschluss**

Ergänzung der Hinweise um ein Kampfmittelgutachten.

**Bürgerschaft (Informationsveranstaltung)**

**Hinweis**

Favorisierung der Variante 2 (Sackstraße am Berkumer Weg)  
Möglicher Konflikt mit Umgehungsstraße  
Teilweise Baufensterreduktion gefordert  
Erweiterung des Geltungsbereichs  
Größere Freiheit in der Dachgestaltung

**Beschluss**

Den Eingaben wird gefolgt, die Planung entsprechend überarbeitet.



**Bauwerkshöhen und Bauweise  
Überarbeitung der Liste zulässiger  
Bepflanzung**

Im Rahmen der Offenlage (Auslegung vom 13.09.2021-15.11.2021 und Beteiligung Träger öffentlicher Belange für eine Dauer von mindestens 30 Tagen mit Schreiben vom 02.09.2021) sind 22 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, 2 Stellungnahmen benachbarter Gemeinden sowie 6 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit abgegeben worden.

Inhaltliche Schwerpunkte der Stellungnahmen lagen in folgenden Bereichen:

**Rhein-Sieg-Kreis**

**Hinweis**

**Hinweis zu Bauweise und  
Solarfestsetzungen  
Straßenraumgestaltung**

**Beschluss**

**Zurückweisung, die bestehenden  
Festsetzungen sind angemessen  
Eine Anpassung ist aufgrund  
bestehender Besitzverhältnisse nicht  
möglich, die Belange von  
Entsorgungsunternehmen  
berücksichtigt.**

**Bodenschutz**

**Stellenweise Lage in einem  
Landschaftsschutzgebiet, Vogelschlag,  
Lichtemissionen, Dachbegrünung**

**Beibehaltung der Maßnahmen (nach  
Klärung mit dem Kreis).  
Ergänzung der Hinweise entsprechend  
der Eingaben.**

**RSAG AÖR**

**Hinweis**

**Probleme mit Wendeanlagen**

**Beschluss**

**Wendeanlagen sind ausreichend  
dimensioniert**

**Gemeindewerke Wachtberg AÖR**

**Hinweis**

**Eingaben zu Rechtsgrundlagen und  
Wasserbewirtschaftung**

**Beschluss**

**Ergänzung der Unterlagen um die  
Eingaben.**

**Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis**

**Hinweis**

**Kritik an Ausgleichsflächen**

**Beschluss**

**Ausgleichsflächen werden beibehalten.**

**BUND Rhein-Sieg**

**Hinweis**

**Vorkommen des Steinkauzes in Pech**

**Beschluss**

**Nachrichtliche Ergänzung der Unterlagen**





## Bezirksregierung Köln

### Hinweis

Eingaben zu Landschaftsschutzgebiet,  
Grünfestsetzungen und Ausgleichsfläche

### Beschluss

Ergänzungen zu Rechtsgrundlagen,  
Artenschutz, Beibehaltung der  
Grünfestsetzung.

## Bürgerschaft

### Hinweis

Grüninseln und Wendeanlage Berkumer  
Weg  
Grünfestsetzung  
Beeinträchtigung eines Grundstücks  
Kritik an Verfahren, Festsetzungen,  
Begründung, Gutachten  
Wendeanlage am Berkumer Weg  
Beeinträchtigung eines Grundstücks

### Beschluss

Beibehaltung der Planung  
Beibehaltung der Planung  
Beibehaltung der Planung  
Beibehaltung der Planung  
Beibehaltung der Planung  
Beibehaltung der Planung

Aufgrund der Stellungnahmen und Hinweise und der Abwägung der Belange untereinander und gegeneinander wurden nach der Offenlage folgende Änderungen vorgenommen:

### Textfestsetzungen:

- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen
- Ergänzung der Angaben zur Heumulchsaat (Vorgaben NRW)

### Plandarstellungen:

- Ergänzung der Rechtsgrundlagen, Festsetzungen und Hinweise

### Hinweise:

- Ergänzung zu Wasserbewirtschaftung, Artenschutz,

### Begründung/Umweltbericht:

- Überarbeitung des Kapitels zum Thema Boden inkl. Ausgleichsbilanzierung
- Ergänzungen zum Artenschutz

Erarbeitet: Stadt-Land-plus GmbH  
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Kai Schad  
B. Eng. Landschaftsarchitektur  
Boppard-Buchholz, Februar 2022