

**Gemeinde Wachtberg  
Ortsteil Arzdorf**

**Aufstellung des Bebauungsplans  
Nr. 01-04 „Remagener Weg“  
Ortsteil Arzdorf**

**Abwägungen und Beschlussvorschläge  
zu den vorgebrachten Stellungnahmen gemäß  
§§ 2 (2), 3 (1) und 4 (1) BauGB**

**Stand: März 2025**

**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



Sehr geehrter Herr Bürgermeister Schmidt,  
sehr geehrte Damen und Herren Mitglieder des Gemeinderates,

die Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Öffentlichkeit und der benachbarten Gemeinden aus den Verfahren gemäß §§ 2 (2), 3 (1) und 4 (1) BauGB liegen vor. Die Ergebnisse sind durch den Planungsausschuss der Gemeinde Wachtberg zu bewerten, abzuwägen und im weiteren Verfahren zu beachten.“

Folgende eingebrachte Anregungen sind zu würdigen:

<b>I. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB.....</b>	<b>4</b>
1. Rhein-Sieg-Kreis, Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Krisenentwicklung, Postfach 1551, 53705 Siegburg, Schreiben vom 11.12.2023	4
2. Rhein-Sieg-Kreis, Amt 38.10 Bevölkerungsschutz, Brandschutzdienststelle, Postfach 1551, 53705 Siegburg, Schreiben vom 17.11.2023 .....	10
3. Bezirksregierung Düsseldorf, Stabsstelle Brand- und Zivilschutz, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf, Schreiben vom 27.11.2023 .....	11
4. Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Regionalniederlassung Vile-Eifel, Jülicher Ring 101-103, 53879 Euskirchen, E-Mail vom 16.01.2024 .....	14
5. Geologischer Dienst NRW, Landesbetrieb, 40208 Düsseldorf, Schreiben vom 30.11.2023 .....	16
6. Landwirtschaftskammer NRW, Gartenstraße 11, 50765 Köln, Schreiben vom 21.12.2023 .....	19
7. Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung West, PT124 BB4, Bonner Weg 100, 53113 Bonn, E-Mail vom 16.11.2023.....	20
8. e-regio GmbH & Co. KG, Netzplanung Gas / Wasser, Rheinbacher Weg 10, 53881 Euskirchen, E-Mail vom 19.12.2023 .....	22
9. Vodafone West GmbH, Ferdinand-Braun-Platz 1, 40549 Düsseldorf, E-Mail vom 11.12.2023 .....	23
10. BUND Rhein-Sieg, Steinkreuzstraße 4, 53757 St. Augustin, Schreiben vom 19.12.2023 .....	24
11. NABU Kreisgruppe Bonn, Waldstraße 31, 53913 Swisttal, Schreiben vom 13.12.2023 .....	32
12. Gemeinde Wachtberg, Stabsstelle Brand- und Zivilschutz, Rathausstraße 34, 53343 Wachtberg, Schreiben vom 04.12.2023 .....	35
13. RSAG AöR, Pleiser Hecke 4, 53721 Siegburg, Schreiben vom 24.11.2023 .....	36
14. Kath. Kirchengemeinde St. Augustin-Wachtberg, Am Bollwerk 7, 53343 Wachtberg-Berkum, Schreiben vom 23.11.2023 .....	37
15. LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Abteilung Denkmalschutz/ Praktische Bodendenkmalpflege, Endericher Straße 133, 53115 Bonn, E-Mail vom 07.02.2024 .....	39



16. Gemeindewerke Wachtberg, AÖR, Auf dem Krummgraben 5, 53343 Wachtberg, Schreiben vom 13.02.2024.....	42
Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und benachbarter Kommunen ohne Anregungen oder Bedenken .....	46
II. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB .....	47
1. Bürgerbeteiligung am 05.12.2023, Protokoll vom 04.01.2024.....	47
III. Stellungnahmen gemäß § 2 (2) BauGB .....	51
1. Stadtverwaltung Meckenheim, Fachbereich 61 Stadtplanung Liegenschaften, Postfach 1180, 53333 Meckenheim, Schreiben vom 30.11.2023 .....	51

Die Stellungnahmen werden zunächst zusammengefasst (kursiv gedruckt), danach erfolgt die Abwägung und diese mündet, falls erforderlich, in einem Beschlussvorschlag. Dem Abwägungsdokument ist eine Zusammenstellung aller Stellungnahmen beigelegt

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

i.A. Kai Schad / bo  
B. Eng. Landschaftsarchitektur  
Boppard-Buchholz, März 2025



## I. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

### 1. Rhein-Sieg-Kreis, Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Krisenentwicklung, Postfach 1551, 53705 Siegburg, Schreiben vom 11.12.2023

*Seitens des Rhein-Sieg-Kreis, Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Krisenentwicklung werden folgende Stellungnahmen abgegeben:*

im unter Bezug genannten Verfahren werden folgende Anregungen vorgebracht:

#### **Bauaufsicht**

Textliche Festsetzungen:

#### Ziffer 1.2

Bei identischer zulässiger Gebäudehöhe für Flachdächer und geneigte Dächer werden bei Staffelgeschossen deutlich größere Volumina im Nichtvollgeschoss möglich als bei geneigten Dächern. Aus städtebaulichen Gründen wird daher empfohlen, eine differenzierte Gebäudehöhe (GH) festzusetzen.

#### **Abwägung:**

Um eine der Umgebung angepasste Bauweise zu bewahren, gleichzeitig aber moderne Bauformen zu ermöglichen ist eine separate Höhenbeschränkung für Gebäude mit Flachdächern ein effektiver Weg. Gleichzeitig sollten Staffelgeschossen gegenüber der Fassade mindestens 1 Meter zutrücktreten, um eine Fassadengliederung zu erreichen.

#### Ziffer 1.7

Mit dem am 17.11.2023 bekannt gemachten zweiten Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung NRW wurde eine grundsätzliche Verpflichtung zur Installation und dem Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf geeigneten Dachflächen in Nordrhein-Westfalen etabliert. Das Gesetz tritt zum 01.01.2024 in

#### **Abwägung:**

Aus Gründen der Rechtssicherheit und im Sinne der Energiewende ist es sinnvoll, die Festsetzung zu Solaranlagen zu streichen und damit die beschriebenen Vorschriften der Landesbauordnung NRW gelten zu lassen.



<p>Kraft. Bei der Installation von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie ist danach <b>jeweils das technisch-wirtschaftliche Optimum</b> der Dachflächen auszuschöpfen. Für Nichtwohngebäude gilt die Verpflichtung ab dem 1. Januar 2024, für Wohngebäude ab dem 1. Januar 2025.</p> <p>Wenn Kommunen, beispielsweise in Bebauungsplänen oder anderen Satzungen, abweichende Festlegungen über die Errichtung und den Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie treffen, sind diese maßgeblich. Beschränkungen der in der Landesbauordnung geregelten Verpflichtungen müssen jedoch städtebaulich begründet werden.</p> <p>Es wird angeregt die beabsichtigte Festsetzung zu überprüfen, da sie die gesetzlichen Mindeststandards deutlich unterschreitet.</p>	
<p><u>Ziffer 2.2</u></p> <p>Zu Dachaufbauten</p> <p>Da sich die ersten Festsetzungen ausschließlich auf Hauptgebäude beziehen ergibt sich automatisch, dass bei Nebenanlagen und Garagen alle Dachneigungen/-formen zulässig sind. Zudem handelt es sich dabei nicht um Dachaufbauten. Es wird angeregt dies zu überprüfen.</p>	<p><b><u>Abwägung:</u></b></p> <p>Konkrete Regelungen dieser Art existieren für die angrenzende Bebauung ebenfalls nicht bzw. nicht in relevanter Form. Eine zunehmende planerische Einschränkung müsste gut begründet sein und ist vorliegend nicht Ziel der Planung, welche auch modern gestaltete, bauliche Entwicklung zulassen möchte.</p>
<p><b>Verkehrssicherheit</b></p> <p>Der Vorentwurf sieht vor, eine neue 6,5 breite Straße bzw. Verkehrsfläche anzulegen.</p> <p>Eine Begründung liegt nicht vor. Es kann von hier nicht beurteilt werden, ob diese Ausmessungen ausreichend sind oder die Straße verbreitert werden muss, denn je nach Nutzung der Straße und abhängig von der angedachten Anordnung der Parkflächen sind verschiedene Breiten vorgesehen. Es wird um ergänzende Angaben (Nutzung, Parken, ...) diesbezüglich gebeten.</p> <p>Auch wird um Aussagen gebeten, ob die Verkehrsflächen später als verkehrsberuhigter Bereich gekennzeichnet werden sollen.</p>	<p><b><u>Abwägung:</u></b></p> <p>Eine Straßenplanung ist vorgesehen und wird eine ausreichende Bemessung der Verkehrsflächen sicherstellen. Aufgrund des aktuellen Planungsstands können keine Aussagen über mögliche verkehrsberuhigende Maßnahmen getroffen werden.</p>



<p>Das WA 1 grenzt an die L 123. Die Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche vor dem neuen Grundstück (Flurstücke 339 und 23) ist als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gekennzeichnet. Darüber hinaus befindet es sich außerhalb der festgesetzten OD.</p> <p>Das Grundstück hat folglich keine eigene Ein- und Ausfahrt. Um die Erschließung sicherzustellen, werden Teile des benachbarten Grundstücks (Flurstück 340) in den Vorentwurf einbezogen. Da es sich bauordnungsrechtlich um ein anderes Grundstück handelt, sollte die Erschließung über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht planungsrechtlich gesichert werden.</p>	<p>Die Sicherung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts des Flurstücks 339 über das Flurstück 340 ist sinnvoll und sollte ergänzt werden, um möglichen späteren Konflikten zur Erschließung des Flurstücks vorzubeugen (Notwegerecht).</p>
<p><b>Immissionsschutz</b></p> <p>Gemäß Planvorentwurf rückt die Wohnbebauung, für die der Schutzanspruch eines WA-Gebietes vorgesehen ist, näher an östlich und südöstlich gelegene landwirtschaftliche Betriebe (u. a. Rinderhaltung mit Ställen, Silagelager und Güllebecken) heran. Aufgrund immissionsschutzrechtlicher Konflikte (erhebliche Geruchsmissionen) können diese in ihrem Bestand gefährdet werden.</p> <p>Es wird deshalb angeregt, im weiteren Verfahren die durch landwirtschaftliche Betriebe verursachten Geruchsmissionen im Plangebiet gutachterlich untersuchen zu lassen. Grundlage hierfür ist der Anhang 7 der TA Luft 2021.</p>	<p><b>Abwägung:</b></p> <p>Für das Plangebiet wurde ein Geruchsgutachten erstellt: „Gutachterliche Stellungnahme zu den Geruchsmissionen im Bebauungsplangebiet Nr. 01-04 „Remagener Weg“ in Arzdorf“. Es kommt zu dem Ergebnis, dass für das Plangebiet (und den angrenzenden Siedlungskörper) historische Prägungen durch die Landwirtschaft vorliegen und damit die für Wohngebiete im Übergang zum Außenbereich relevanten Werte eingehalten werden können.</p>



<p><b>Schmutz-/Niederschlagswasserbeseitigung</b></p> <p>Das aktuelle Abwasserbeseitigungskonzept der Gemeinde plant für den Bereich des Bebauungsplans größtenteils eine Niederschlagsbeseitigung im Trennverfahren. Da eine Versickerung laut den textlichen Festsetzungen aufgrund der Bodenverhältnisse nur sehr eingeschränkt möglich sein soll, müsste das Niederschlagswasser in den Arzdorfer Bach eingeleitet werden. Angaben über die geplante Art und Weise der Niederschlagswasserentsorgung (Einleitung in den Arzdorfer Bach) fehlen.</p> <p>Eine abschließende Aussage zur Niederschlagsentwässerung ist daher derzeit nicht möglich.</p>	<p><b>Abwägung:</b></p> <p>Eine Entwässerungsplanung wurde zwischenzeitlich erarbeitet und mit den Behörden hinreichend abgestimmt. Diese sollte nachrichtlich in die Unterlagen übernommen werden.</p>
<p><b>Gewässerschutz</b></p> <p>Es wird darum gebeten im nächsten Verfahrensschritt prüffähige Unterlagen zur geplanten Niederschlagswasserentsorgung und gegebenenfalls zur geplanten Einleitung in den Arzdorfer Bach vorzulegen. Des Weiteren wird auch um die Vorlage eines Bodengutachtens gebeten.</p>	<p><b>Abwägung:</b></p> <p>Vgl. vorangegangener Punkt.</p> <p>Die Niederschlagswasserbewirtschaftung wird nach zwischenzeitig erfolgter Abstimmung mit den Wasserbehörden über eine Rückhaltung und gedrosselte Einleitung in den Arzdorfer Bach erfolgen. Ein Bodengutachten wurde nicht erstellt und kann daher nicht vorgelegt werden.</p>
	<p><b>Abwägung:</b></p> <p>Eine überschlägige Artenschutzprüfung (ASP Stufe I) wurde erstellt und zum nächsten Verfahrensschritt vorgelegt.</p>



### **Natur- und Landschafts- und Artenschutz**

Entsprechend der gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010 zum Artenschutz ist in der Bauleitplanung für das Vorhaben eine Artenschutzprüfung durchzuführen. Maßgeblich für die Prüfung des Artenspektrums sind die Planungsrelevanten Arten, die das LANUV NRW für das Messtischblatt MTB benennt, in der die Planung erfolgt - unter Berücksichtigung der tatsächlich von der Planung betroffenen Lebensräume -:

<http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt>

Es wird empfohlen, für die Artenschutzprüfung die vom LANUV bereitgestellten Prüfprotokolle zu verwenden. Im konkreten Fall ist das MTB 5308, Quadrant 4 zu berücksichtigen. Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie §1a BauGB ist zudem eine Umweltprüfung durchzuführen. In dem Umweltbericht sind insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die Belange Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu beschreiben und zu bewerten, ferner die geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG). Bei der Bewertung der vorgezeichneten Eingriffe wie auch der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind die einschlägigen Bewertungsverfahren anzuwenden. Der Rhein-Sieg-Kreis favorisiert dabei das Verfahren nach Froelich & Sporbeck.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet:

- Gebäude mit Flachdächern werden auf maximal 7,5m Gesamthöhe beschränkt. Staffelgeschosse müssen gegenüber der Fassade mindestens 1 Meter zutrücktreteten.
- Die Festsetzung zu Solaranlagen auf Dachflächen wird ersatzlos gestrichen.
- Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht des Flurstücks 339 gegenüber Flurstück 340 wird ergänzt zur Sicherung der Erschließung



- Eine zwischenzeitig erarbeitete Entwässerungsplanung wird in den Unterlagen ergänzt
- Eine Artenschutzvorprüfung (ASP I) wurde unter Berücksichtigung der von Seiten der Kreisverwaltung bereitgestellten Daten zur Offenlage erarbeitet.

**Beratungsergebnis:**

ein- stimmig	mit Stimmen- mehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschluss- vorschlag



2. Rhein-Sieg-Kreis, Amt 38.10 Bevölkerungsschutz, Brandschutzdienststelle, Postfach 1551, 53705 Siegburg, Schreiben vom 17.11.2023

*Seitens des Rhein-Sieg-Kreis, Amt 38.10 Bevölkerungsschutz wird folgende Stellungnahme abgegeben:*

Zu dem v.g. Bauvorhaben wird in brandschutztechnischer Hinsicht wie folgt Stellung genommen:

Für das zu betrachtende Gebiet ist nach §3 BHKG eine ausreichende Löschwasserversorgung bereit zu stellen. Im vorliegenden Fall wird eine Löschwassermenge von 800 Liter/Min. = 48 m<sup>3</sup>/h für erforderlich gehalten.

Die gesamte Löschwassermenge ist in einem Radius von 300 m die jeweiligen Gebäude herum sicherzustellen. In einem Abstand von max. 75 m ist eine Entnahmestelle für die Feuerwehr vorzusehen.

Auf das Arbeitsblatt W 405 des Verbands der Gas- und Wasserfachleute –DVGW– wird hingewiesen.

**Abwägung:**

Die Gemeinde Wachtberg, Stabsstelle Brand- und Zivilschutz, Rathausstraße 34, 53343 Wachtberg, Schreiben vom 04.12.2023 teilt in ihrer Stellungnahme (vgl. Nr. 12) mit, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung zur Verfügung gestellt werden kann. Brandrisiken in der Ortslage bleiben unverändert.

**Ein Beschluss ist nicht erforderlich.**



3. Bezirksregierung Düsseldorf, Stabsstelle Brand- und Zivilschutz, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf, Schreiben vom 27.11.2023

*Seitens der Bezirksregierung Düsseldorf, Stabsstelle Brand- und Zivilschutz wird folgende Stellungnahme abgegeben:*

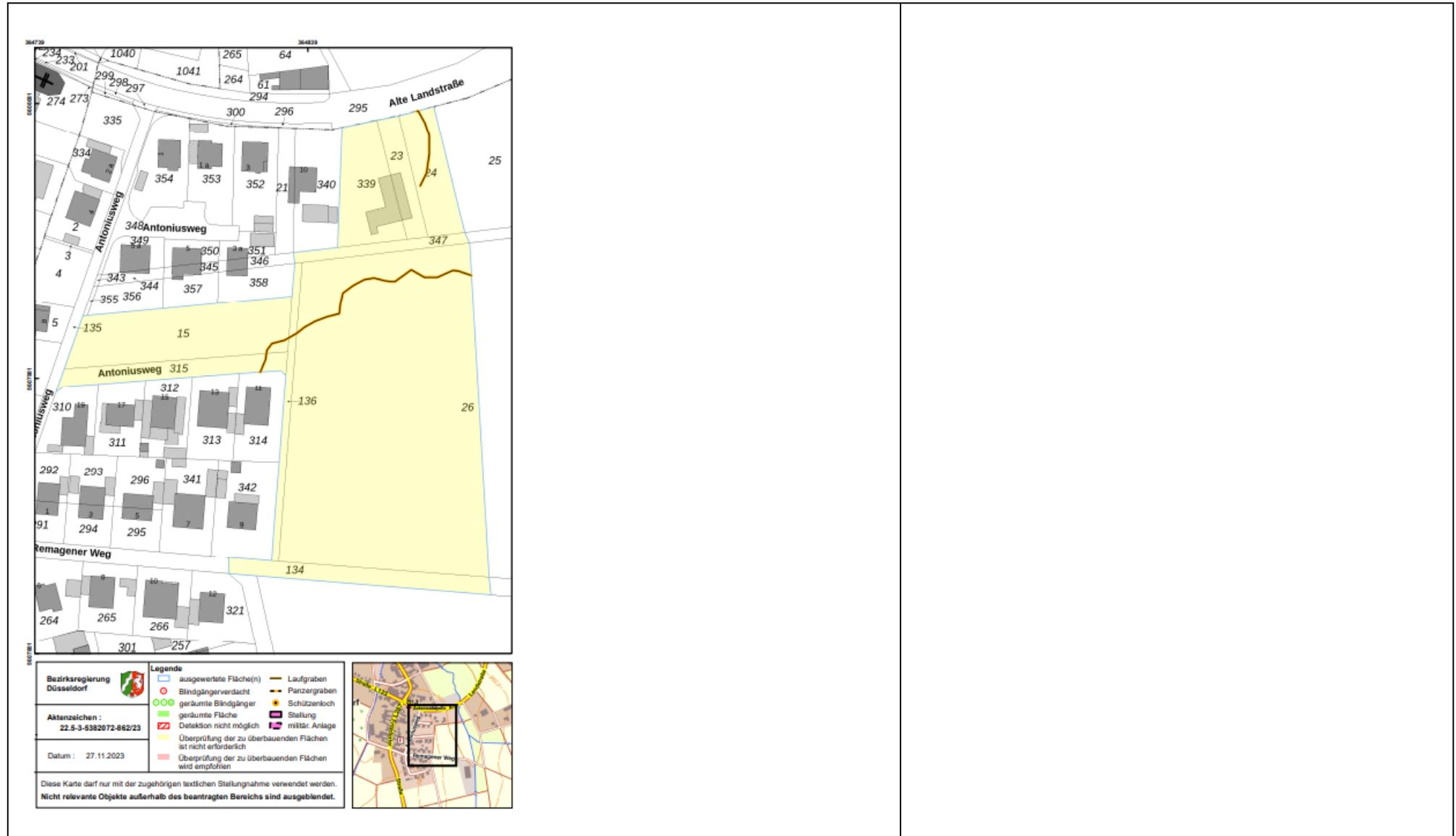
Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten, in der beigefügten Karte dargestellten Verdacht auf Kampfmittel. **Ich empfehle die Überprüfung der Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (Laufgraben).** Eine darüber hinausgehende Untersuchung auf Kampfmittel ist nicht erforderlich. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular [Antrag auf Kampfmitteluntersuchung](#).

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleifen.

Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Bohrlochdetektion. Beachten Sie in diesem Fall den [Leitfaden](#) auf unserer Internetseite.

**Abwägung:**

Die Stellungnahme betrifft mögliche Risiken zum Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet. Hierzu liegt auch ein separates Schreiben der Bezirksregierung vom 04.10.2024 vor, in welchem Untersuchungsergebnisse mitgeteilt, allerdings keine Kampfmittelfreiheit garantiert wurde. Diese sind im Rahmen der baulichen Ausführung hochrelevant und sollten daher nachrichtlich in die Unterlagen zum Bebauungsplan übernommen werden.





**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Unterlagen zum Bebauungsplan werden nachrichtlich um die Informationen ergänzt.

**Beratungsergebnis:**

ein- stimmig	mit Stimmen- mehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschluss- vorschlag



4. Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Regionalniederlassung Vile-Eifel, Jülicher Ring 101-103, 53879 Euskirchen, E-Mail vom 16.01.2024

*Seitens des Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Vile-Eifel wird folgende Stellungnahme abgegeben:*

derzeit versuchen wir nach besten personellen Kräften den von den Kommunen eingehenden Aufforderungen zur Stellungnahme nachzukommen. Für die zugesprochene Fristverlängerung zur Stellungnahme bedanken wir uns.

Gegen die vorgelegte Bauleitplanung bestehen von Seiten des Straßenbaulastträgers grundsätzlich keine Bedenken.

Die geplante Erschließung des Gebietes erfolgt im Westen über den Antoniusweg sowie im Süden über den Remagener Weg, welcher an die L 267, Abschnitt 2 (Fritzdorfer Straße), angebunden ist.

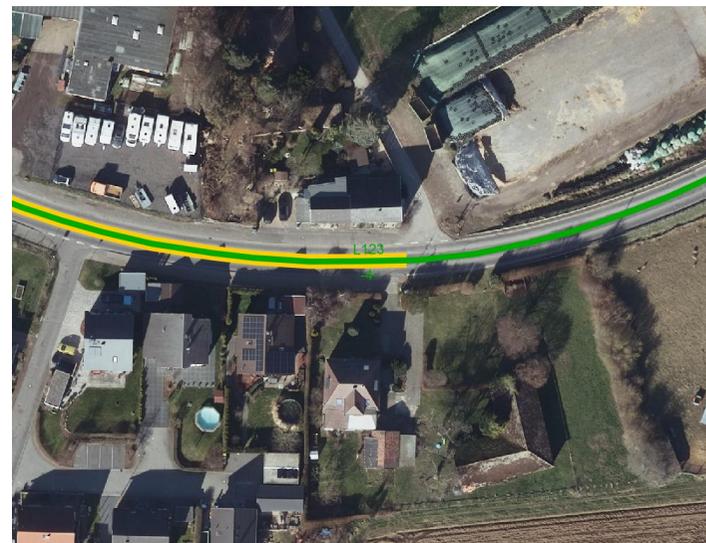
Der nördliche Teil des Planungsgebietes grenzt an die L 123, Abschnitt 4 (Alte Landstraße), an freier Strecke (außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt).

Entlang der Landesstraßen, außerhalb der Ortsdurchfahrt, gilt gem. § 25 Straßen- und Wegegesetz eine Anbaubeschränkungszone von 40,0 m gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße. Sollten Maßnahmen vorgesehen sein, die gem. Landesbauordnung baugenehmigungsfrei sind, so entbehrt dies nicht der Genehmigung/ Zustimmung des Straßenbaulastträgers. Diese Aussage gilt auch für Werbeanlagen jeder Art, Hochbauten, bauliche Anlagen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Einfriedungen usw. im Abstand bis zu 40,0 m vom Fahrbahnrand der Landesstraße.

Entlang einer Landesstraße, außerhalb der Ortsdurchfahrt, darf insbesondere aus Gründen der Straßenunterhaltung zudem in einem Abstand von 10,0 m (gemessen vom Fahrbahnrand)

**Abwägung:**

Die Baubeschränkungszone (40 m) und eine konkret benannte Bauverbotszone (10 m) sind außerhalb der Ortsdurchfahrt nachrichtlich in die Planunterlagen zu übernehmen. Hierbei wird es absehbar zu einer geringfügigen Verschiebung des nördlichsten Baufensters kommen müssen.



Ortsdurchfahrt gelb markiert<sup>1</sup>

<sup>1</sup> <https://www.nwsib-online.nrw.de/>



keine Anlage errichtet werden.

Zur Vereinfachung bitte ich die 10,0 m sowie 40,0 m Abstände in die zeichnerische Darstellung einzutragen.

Im Entwurf des Bebauungsplans ist im nördlichen Plangebiet keine Verkehrsfläche vorgesehen. Eine Zuwegung oder Zufahrt zur L 123 an dieser Stelle erfolgt nicht. Die freie Strecke von Landesstraßen dient im Übrigen nicht der Erschließung. Dies ist gem. Straßen- und Wegegesetz NRW grundsätzlich ausschließlich Gemeindestraßen vorbehalten.

Zur L 123 ist eine durchgehende Einfriedung des Grundstückes zur freien Strecke vorzusehen.

Für die weitere Bauleitplanung der Gemeinde Wachtberg behalte ich mir weitere Äußerungen vor.

Die Erschließung des Flurstücks 339 erfolgt über das Flurstück 340, damit nicht über die offene Strecke, wie durch einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt bereits verbindlich festgesetzt.

Eine Durchgehende Einfriedung gegenüber der freien Strecke (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) sollte nachrichtlich in die Planunterlagen übernommen werden.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

- Die Unterlagen werden nachrichtlich um Bauverbots- und Baubeschränkungszone ergänzt, diese werden planerisch beachtet, ggfs. notwendige Verschiebungen oder Anpassungen von Baufenstern implementiert.
- Die Planunterlagen werden um Auflagen zur Einfriedung von Grundstücken an der freien Strecke ergänzt.

**Beratungsergebnis:**

ein- stimmig	mit Stimmen- mehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschluss- vorschlag



5. **Geologischer Dienst NRW, Landesbetrieb, 40208 Düsseldorf, Schreiben vom 30.11.2023**

*Seitens des Geologischen Dienst NRW, Landesbetrieb werden folgende Stellungnahmen abgegeben:*

zu o. g. Verfahren gebe ich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung folgende Informationen und Hinweise:

**Erdbebengefährdung**

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.

- Das hier relevante Planungsgebiet liegt in der Gemeinde Wachtberg, Gemarkung Arzdorf und ist der **Erdbebenzone 1** sowie der **geologischen Untergrundklasse R** zuzuordnen.

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

**Abwägung:**

Die Informationen zur Erdbebengefährdung sind für die spätere bauliche Umsetzung wesentlich und sollten daher nachrichtlich in die Unterlagen zur Planung übernommen werden.



Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen etc.

### **Schutzgut Boden**

Informationen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Umweltbericht) für das Schutzgut Boden, zur Verwendung von Mutterboden sowie zur Nutzung der Karte der schutzwürdigen Böden:

#### Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden

Nach der Karte der schutzwürdigen Böden (3. Auflage) sind im Rahmen der Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes die betroffenen Böden, deren Bodenschutzstufen und Bodenfunktionen zu benennen. Zudem sind die Folgen des Eingriffs auf das Schutzgut Boden zu bewerten.

Hinweise zu den Böden im Plangebiet können über die Karte der schutzwürdigen Böden auf GEOportal.NRW<sup>1</sup> abgerufen werden.

Kompensationsmaßnahmen für den Verlust an schutzwürdigen Böden sind folgender Veröffentlichung zu entnehmen (Kap. 3.7, S. 24):

- Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung<sup>2</sup>.

#### Verwendung von Mutterboden

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.

#### **Abwägung:**

Die Stellungnahme ist zur Kenntnis zu nehmen und in der Ausgleichsplanung zu beachten. Diese wird zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

Die Inhalte der Stellungnahme sind bereits in den Hinweisen der Textfestsetzungen (4.5, Schutz des Oberbodens) enthalten.



**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Hinweise der Textfestsetzungen, sowie Begründung und Umweltbericht werden um die relevanten Aussagen zur Lage in einer Erdbebenzone 1 ergänzt, die Thematik des Bodenausgleichs wird in den Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt werden.

**Beratungsergebnis:**

ein- stimmig	mit Stimmen- mehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschluss- vorschlag



**6. Landwirtschaftskammer NRW, Gartenstraße 11, 50765 Köln, Schreiben vom 21.12.2023**

*Seitens der Landwirtschaftskammer NRW wird folgende Stellungnahme abgegeben:*

der Aufstellung des Bebauungsplanes stehen insofern landwirtschaftliche / agrarstrukturelle Bedenken entgegen, weil landwirtschaftliche Flächen dauerhaft der Nutzung entzogen werden. Jedoch schließt sich das Plangebiet an die bestehende Bebauung an, so dass eine Planung an dieser Stelle deutlich außenbereichsschonender ist, als an anderer Stelle.

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebiets werden begrüßt. Es ist bei der Randbegrünung darauf zu achten, dass es auf der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche nicht zu Nutzungseinschränkungen durch Beschattung oder Bewuchs kommt.

**Abwägung:**

Die Unterhaltung der Randeingrünung ist durch die Flächenbesitzer zu gewährleisten, um Einschränkungen der Nutzung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen zu vermeiden. Ein entsprechender Passus sollte in die Maßnahme aufgenommen werden.

**Beschlussvorschlag:**

Die Textfestsetzungen zur „Randeingrünung“ (3.1.2, 3.2.1) werden um eine Verantwortlichkeit der Eigentümer gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit angrenzender nachrichtlich Flächen ergänzt.

**Beratungsergebnis:**

ein- stimmig	mit Stimmen- mehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschluss- vorschlag



7. Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung West, PTI24 BB4, Bonner Weg 100, 53113 Bonn, E-Mail vom 16.11.2023

Seitens der Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik NL West wird folgende Stellungnahme abgegeben:

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Seitens der Deutsche Telekom Technik GmbH sind keine Baumaßnahmen geplant.

Gegen den Bebauungsplan bestehen unsererseits keine Bedenken, jedoch bitten wir um Beachtung unserer bestehenden Anlagen deren Lage Sie in unserem Internetportal „Trassenauskunft Kabel“ einsehen können.

<https://trassenauskunftkabel.telekom.de>

Beigefügter Telekom Lageplan hat eine begrenzte Gültigkeit und Änderungen an der TK Anlage sind möglich.

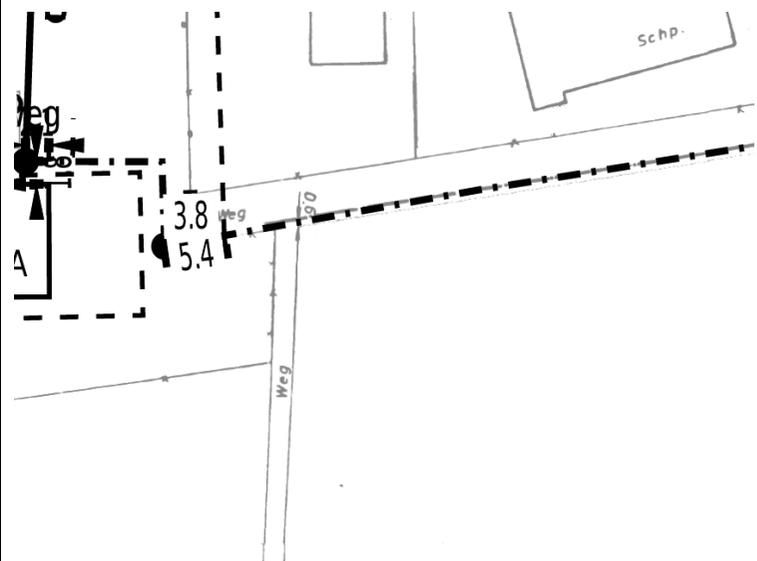
Durch unterschiedliche Verlegetiefen und Änderungen im Verlauf der Leitungen wird kein Mitverschulden der Telekom Deutschland GmbH nach § 254 BGB begründet.

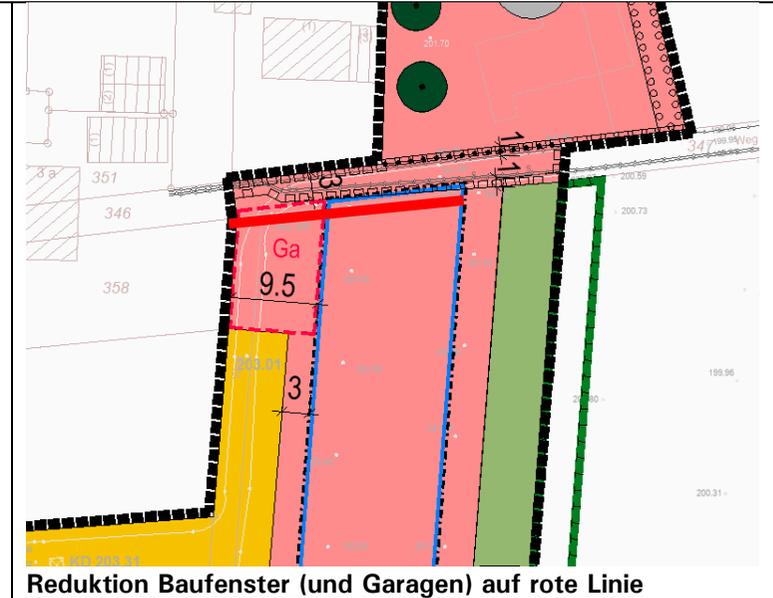
Die genaue Lage der Telekommunikationslinien/-anlagen sind durch Suchgräben festzustellen.

Lageplan (fehlt bei den Stellungnahmen)

**Abwägung:**

Eine erneute Prüfung der Planunterlagen zeigt, dass eine Leitung der Telekom unmittelbar nördlich eines zukünftigen Baufensters verlaufen dürfte. Da die Darstellungen mit einer gewissen Unsicherheit verbunden sind, sollten das Baufenster und der Garagenbereich so reduziert werden, dass 1 m Abstand vom eingetragenen Leitungsverlauf eingehalten werden. Die Leitungsrechte sollten entsprechend erweitert werden, um die Möglichkeit einer Wartung der Leitung sicherstellen zu können.





**Beschlussvorschlag:**

Die Planzeichnung wird so angepasst, dass Leitungsrechte für die Versorger auf 1m Abstand von der Telekomleitung erweitert werden, das Baufenster mit Garagenbereich wird entsprechend verkleinert.

**Beratungsergebnis:**

ein- stimmig	mit Stimmen- mehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschluss- vorschlag



**8. e-regio GmbH & Co. KG, Netzplanung Gas / Wasser, Rheinbacher Weg 10, 53881 Euskirchen, E-Mail vom 19.12.2023**

*Seitens der e-regio GmbH wird folgende Stellungnahme abgegeben:*

als Eigentümerin des Erdgas-Versorgungsnetzes teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits gegen das beabsichtigte Verfahren keine Bedenken bestehen, solange der Bestand unserer Leitungsanlagen gewährleistet wird. Innerhalb des dargestellten Planbereiches sind teilweise Leitungsanlagen der e-regio zur Erdgas-Versorgung vorhanden.

**Hinweis zu Baumstandorten / Bepflanzungen:**

Wir weisen darauf hin, dass eventuell geplante Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere das Anpflanzen von Bäumen, grundsätzlich außerhalb von Leitungstrassen anzustreben sind. Weitere Informationen hierzu enthält das technische Merkblatt DVGW GW 125 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", aktualisiert erschienen im Februar 2013, ergänzt durch das Beiblatt zu GW 125, erschienen im März 2016.

Es gilt, Präventivmaßnahmen zu ergreifen zum Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen vor dynamischen und statischen Belastungen durch Baumwurzeln. Der Präventivschutz reicht von der Baumart-Auswahl bis zu sinnvollen und wirksamen technischen Schutzmaßnahmen. Zu den kritischen Baumarten zählen nach derzeitigem Kenntnisstand: Ahorn, Götterbaum, Roskastanie, Pappel, Platane und Blauzeder. Wir bitten, dies bei der Aufstellung der Pflanzliste entsprechend zu berücksichtigen.

**Abwägung:**

Die Stellungnahme ist zur Kenntnis zu nehmen. Die Anlagen der e-regio befinden sich im bereits existierenden Antoniusweg, der Bestand ist entsprechend sichergestellt. Die Hinweise zu Bepflanzungen sind im Rahmen der späteren Ausführungsplanung zur Erschließung zu beachten.

**Ein Beschluss ist nicht erforderlich.**



**9. Vodafone West GmbH, Ferdinand-Braun-Platz 1, 40549 Düsseldorf, E-Mail vom 11.12.2023**

*Seitens der Vodafone West GmbH wird folgende Stellungnahme abgegeben:*

Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird.

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlose Vodafone West-Planauskunft ist erreichbar via Internet über die Seite

<https://immobilienwirtschaft.vodafone.de/partner-der-immobilienwirtschaft/kontakt-planauskunft/planauskunft.html>

Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.

Bitte beachten Sie eine weitere Planauskunft für Bestandsnetz der Vodafone GmbH und Vodafone Deutschland GmbH anzufordern unter:

<https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WelcomePage.aspx>

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.

**Bitte beachten Sie:**

Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

**Abwägung:**

Die Stellungnahme verweist auf das Planauskunftsportal von Vodafone. Im und um das Plangebiet sind offenbar keine Leitungen von Vodafone vorhanden. Eine Betroffenheit ergibt sich daher nicht.

**Ein Beschluss ist nicht erforderlich.**



10. BUND Rhein-Sieg, Steinkreuzstraße 4, 53757 St. Augustin, Schreiben vom 19.12.2023

Seitens des BUND Rhein-Sieg werden folgende Stellungnahmen abgegeben:

**Der BUND-Arbeitskreis Voreifel lehnt den Bebauungsplan und das Bauvorhaben am Ortsrand von Arzdorf ab.**

### **Begründung**

#### **1. Bauen am Ortsrand (geschützter Außenbereich)**

Mit dem vorliegenden BP „sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung der Ortslage Arzdorf am südöstlichen Ortsrand geschaffen werden“.

Die größere Teilfläche WA 2 liegt insgesamt im geschützten Außenbereich.

Das postulierte Entwicklungsziel entspricht nicht der politischen und gesellschaftlichen Vorgabe, weitere Flächenversiegelungen zu minimieren bzw. ganz zu vermeiden.

Es führt zur Ausdehnung des Siedlungsraumes in den im § 35 BauGB geschützten Außenbereich.

Dazu das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr in NRW im „NRW-Flächenportal“, „... dass die Begrenzung der Bodenversiegelung das wichtigste Ziel zum Schutz der Bodenfunktionen und zur Erhaltung naturnaher Flächen ist.

Notwendig ist hierzu eine Minimierung der Flächeninanspruchnahme auf das unumgänglich notwendige Maß... (<https://www.flaechenportal.nrw.de/>)

Gemäß §1a BauGB sollte unbedingt geprüft werden, ob die Inanspruchnahme der vorgesehenen, überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen am Ortsrand zur Wohnraumschaffung tatsächlich unumgänglich ist.

### Abwägung:

Die Planungshoheit liegt bei den Gemeinden. Vorliegend folgt die planungsrechtliche Entwicklung den Vorgaben der übergeordneten Planungsebene, dem Flächennutzungsplan von Wachtberg.

Eine Erweiterung des Siedlungskörpers von Arzdorf erfolgt aufgrund eines Mangels an Bauland. Es ist aktuell unklar, wann der Eigentümer des unmittelbar westlich des Plangebiets befindlichen Flurstücks eine bauliche Entwicklung anstrebt.



<p>Die vorausgehende Erfassung der Baupotentiale im Innenbereich durch Ermittlung dortiger Brachflächen und Baulücken ist aus Sicht des BUND unbedingt zu leisten (Siehe hierzu auch Abschnitt 4 „Verlust von Ackerboden“).</p>	
<p><b>2. Bauen im Landschaftsschutzgebiet</b></p> <p>Das geplante Baugebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet der Gemeinden Alfter und Wachtberg.</p> <p>Landschaftsschutzgebiete (LSG) sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen nach § 26 Abs. 1 BNatSchG "ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,</li> <li>2. wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder</li> <li>3. wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung."</li> </ol> <p>Eine Teilentlassung aus dem Landschaftsschutz verbunden mit der Minderung des sich aus den o.g. Landschaftsschutzgebietenfunktionen ergebendem erheblichen Nutzen für die Allgemeinheit lehnen wir ab.</p>	<p><b>Abwägung:</b></p> <p>Die Stellungnahme ist zur Kenntnis zu nehmen. Eine Verträglichkeit der Ausgliederung des Plangebiets aus dem Landschaftsschutzgebiet ist im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) nachgewiesen worden.</p>
<p><b>3. Hoher Versiegelungsgrad - unvereinbar mit Zielen der Wohnbauentwicklung</b></p> <p>Es werden zwei Baufenster (WA 2 mit 15 x 110 Meter = 1.650 qm) und (WA 1 mit 13 x 15 Meter = 195 qm) beschrieben.</p>	<p><b>Abwägung:</b></p> <p>Die wohnbauliche Entwicklung in der Gemeinde muss der Umgebung angemessen und bedarfsgerecht erfolgen. Die ist mit der vorliegenden Planung der Fall:</p>



Darauf dürfen Einzel- bzw. Doppelhäuser mit jeweils zwei Wohnungen entstehen. Damit ist innerhalb der Baufenster eine sehr dichte Bebauung möglich. Neben den eigentlichen Gebäuden sind in den Baufenstern auch Nebenanlagen z. B. Terrassen, Carports, Gartenhäuser möglich.

Damit würde sich eine sehr massive Bebauung pro Wohnparzelle ergeben.

Dies verschärfend kommt hinzu, dass durch die Bebauung ein neuer Innenbereich entsteht, der später mit allen negativen Folgen weiterer Verdichtung für Klima-, Arten- und Überflutungsschutz bebaut werden kann.

Der nachweislich hohe Flächenverbrauch pro Person widerspricht der dem Allgemeinwohl geschuldeten Notwendigkeit, mit knapper Fläche und anderen Ressourcen sparsam umzugehen. Die deutschlandweit anhaltende Zunahme der Wohnfläche pro Kopf (und damit des Flächenverbrauchs) ist laut Umweltbundesamt in der „immer noch zunehmenden Versorgung mit Eigenheimen...“ begründet.

**Das Bauvorhaben in Arzdorf würde diese wohnbaupolitisch unerwünschte Entwicklung fort-schreiben.**

Beim sorgfältigen Umgang mit knapper Fläche fällt der **Kommune besondere Verantwortung** zu:

- Sie trifft bei ihren Entwicklungsplanungen die wesentlichen flächenrelevanten Entscheidungen.

- Die beschriebene Bauweise erreicht eine verdichtete Baunutzung gegenüber dem angrenzenden Bestand bei Berücksichtigung dessen optischen Erscheinungsbilds.
- Die Flächennutzung ist mit der für Wohngebiete typischen und der Baunutzungsverordnung entsprechenden Grundflächenzahl von 0,4 begrenzt, eine Festsetzung zur Begrünung der nicht überbauten Flächen besteht.
- Eingriffe in den Naturhaushalt durch den Verlust von Flächen wird im Rahmen eines Ausgleichskonzepts bzw. Zugriffs auf Ökokontoflächen ausgeglichen.
- Die Planung muss dem tatsächlichen Bedarf entsprechen. Eine rechtliche Sicherung von Flächen, die aufgrund zu weit gehender Einschränkungen im Endeffekt nicht nachgefragt werden, ist nicht sinnvoll.



<p>- Sie hat gemäß des Flächenportals der NRW-Landesregierung (s.u.) die obengenannten Ziele auf allen Planungsebenen und bei allen bodenrelevanten Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Dazu die NRW-Landesregierung: „...<b>Somit sind die Kommunen die flächenpolitischen Hauptakteure...</b>“ <a href="https://www.flaechenportal.nrw.de/index.php?id=32">https://www.flaechenportal.nrw.de/index.php?id=32</a>:</p> <p><b>Mit der vorliegenden Planung wird die Kommune dieser Verantwortung aus Sicht des BUND AK Voreifel nicht gerecht.</b></p>	
<p><b>4. Verlust von Ackerboden</b></p> <p>Der gesamte Bereich - mit Ausnahme einer kleinen Teilfläche auf dem Flurstück 340 (gemeinsame geplante Zufahrt, ca. 100 qm) und dem Ausbau der Straße Antoniusweg (576 qm) - wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.</p> <p>Dazu das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr NRW: <i>„...die Neuinanspruchnahme landwirtschaftlicher Produktionsflächen ist zu reduzieren, denn es gehen weiterhin im Durchschnitt 17 Hektar pro Tag an landwirtschaftlichen Flächen verloren...“</i> (<a href="https://www.umwelt.nrw.de/umwelt/umwelt-und-ressourcenschutz/boden-und-flaechen/flaechenverbrauch/">https://www.umwelt.nrw.de/umwelt/umwelt-und-ressourcenschutz/boden-und-flaechen/flaechenverbrauch/</a>)</p> <p>Ackerböden sind Grundlage für die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe.</p> <p>Durch fortschreitende Versiegelung landwirtschaftlicher Flächen gehen in Wachtberg und deutschlandweit zunehmend Produktionsmöglichkeiten für regional und umweltverträglich hergestellte Nahrungs- und Futtermittel sowie nachwachsender Rohstoffe verloren.</p>	<p><b>Abwägung:</b> Die Planungen sind mit dem bewirtschaftenden Landwirt abgestimmt. Aufgrund der insgesamt eher geringen Flächenverluste an einer bereits bestehenden Erschließung ist nicht von erheblichen Auswirkungen auf die Landwirtschaft auszugehen.</p> <p>Der Ortsteil Arzdorf ist vollständig von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Eine Entwicklung in den Außenbereich führt damit zwingend zu einem Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen.</p> <p>Zur Thematik der Innenpotenziale wird auf Punkt 1 der Abwägung zu dieser Stellungnahme verwiesen.</p>



Auch deshalb schreibt der Gesetzgeber eine **Begründungs- und Abwägungspflicht gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Umwidmungssperrklausel)** bezüglich der Inanspruchnahme u.a. landwirtschaftlicher Fläche im Sinne von § 201 BauGB vor.

In der Begründung muss

- dargelegt werden, welche Auswirkungen damit verbunden sind, die Fläche für die Landwirtschaft zugunsten der geplanten Bebauung unwiederbringlich aufzugeben.
- nachgewiesen werden, dass die geplante Wohnbebauung nicht an anderer Stelle – z. B. im Rahmen der Nachverdichtung (s.o.) – realisiert werden kann.  
Der Gesetzgeber fordert hier eine Betrachtung auf Ebene des Gemeindegebietes und nicht allein des Ortsteils, in dem das Plangebiet liegt.  
(s. hierzu Merkblatt der Bezirksregierung Köln unter <http://url.nrw/Z74>).

Ein "unabweisbarer Bedarf" im Sinne des § 201 BauGB für die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen wird von uns nicht erkannt.

**Wir halten daher eine transparente Darstellung der Ergebnisse der verpflichtenden Begründung und Abwägung für unverzichtbar.**

### 5. Bauen im Überflutungsgebiet

Das geplante Bebauungsgebiet ist durch ein Gefälle hinunter bis zum Arzdorfer Bach gekennzeichnet. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche dient bei Starkregen als Versickerungsfläche. Trotzdem kam es schon bisher zu massiven Überschwemmungen im Gebiet (siehe Bilder des Bürgervereins Arzdorf aus 2016: <https://www.buergerverein-arzdorf.de/was-im-ort-so-laeuft/unwetter-ueber-arzdorf/>)

### Abwägung:

Es wird auf S.40 des Umweltberichts und die dort abgebildete Hochwassergefahrenkarte verwiesen. Das Plangebiet befindet sich erheblich über dem Niveau der Alten Landstraße, deren Damm im beschriebenen Starkregenereignis zu einem Rückstau des Arzdorfer Bachs und damit erheblichen Überschwemmungen sorgte. Eine relevante Betroffenheit durch Hochwasser (und Starkregen) ist nicht zu erkennen. Eine



<p>Eine weitere Versiegelung würde diese Situation verschärfen.</p>	<p>Versickerung von Wasser ist bei extremen Regenereignissen nicht mehr in relevantem Maß möglich, im Gegenteil wird mit einer eigenen Entwässerungsplanung die Regenwasserrückhaltung verbessert.</p>
<p><b>6. Klimaschutz</b></p> <p>Eine Bebauung an dieser Stelle (Außenbereich) und in dieser Form (hohe Baudichte) stellt für uns die in Abschnitt 5 des Bundesklimaschutzgesetzes geforderte Vorbildfunktion der öffentlichen Hand infrage, wonach die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck dieses Gesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen haben.“ (§13 Berücksichtigungsgebot).</p> <p>Klimarelevante Folgen wie absehbare Temperaturerhöhungen durch großflächige Versiegelung werden in Kauf genommen.</p>	<p><b>Abwägung:</b> Lokale Temperaturerhöhungen durch Versiegelungen sind unausweichlich im Rahmen baulicher Entwicklung und unterliegen der planerischen Abwägung. Dies gilt sowohl im Falle einer Nachverdichtung im Innenbereich, als auch einer Entwicklung im Außenbereich. Mit einer Begrenzung auf eine Grundflächenzahl von 0,4 und einer verpflichtenden Begrünung nicht überbauter Bereiche, sowie die Nutzung bereits bestehender Erschließung werden die Effekte minimiert.</p>
<p><b>7. Artenschutz</b></p> <p>Die BP-Aufstellung enthält keine Angaben zu planungsrelevanten Pflanzen- und Tierarten.</p> <p><b>Auf eine Artenschutzprüfung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) darf aus unserer Sicht nicht verzichtet werden.</b></p> <p>Das durch einen kleinstrukturierten Wechsel aus Acker- und Grünlandflächen charakterisierte Plangebiet unweit des Arzdorfer Baches, mit bachtypischer Begleitvegetation und von Gräben durchzogener Offenlandschaft, bietet gemäß der LANUV-Messtischblätter Rheinbach/Bad Godesberg Lebensraum für verschiedene planungsrelevante Säugetiere und Vögel.</p>	<p><b>Abwägung:</b> Die Planung sieht eine einzeilige Bebauung an einer bestehenden Erschließung mit randlicher Eingrünung vor. Leitstrukturen für Fledermäuse werden damit erhalten und sogar verbessert.</p> <p>Bäume sind von der Planung nicht in planungsrechtlich relevanter Weise betroffen, damit sind auch keine Arten, welche auf Bäume als Lebensraum (z. B. zur Nutzung als Nistplatz, Fortpflanzungsstätte) angewiesen sind, betroffen. Sollte ein Rückbau von bestehenden</p>



Ein offenes landwirtschaftliches Wirtschaftsgebäude im nördlichen Plangebiet, zwei davor befindliche große Bäume und weitere landwirtschaftliche Gebäude in der Umgebung des Plangebietes können als Fledermausquartiere oder –ruhestätten fungieren. Fledermausjagdgebiete und –flugschneisen sollten unbedingt beachtet werden.

Der absehbare **Wirkraum der Planung** sollte zudem unbedingt bei der Artenschutzprüfung eingeschlossen werden:

Die Bebauung selbst, neue Straßen, zusätzliche Beleuchtung, zunehmende Unruhe durch Verkehr und Bewohner, jagende Haustiere u.v.m. strahlen weit in die Umgebung aus und beeinflussen wildlebende Arten.

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befinden sich alte Streuobstwiesen mit nachgewiesenen, vom NABU-Bonn beobachteten **Steinkauzvorkommen** (Verantwortungsart in NRW).

(In diesem Zusammenhang weisen wir auf die Stellungnahme des NABU-Bonn, Peter Meyer, zum BPlan hin, die der Gemeinde Wachtberg ebenfalls vorliegt.)

Gebäuden geplant sein, gilt vom Bebauungsplan unabhängig das Bundesnaturschutzgesetz mit dem Artenschutzparagrafen 44.

Die Planung führt keine grundsätzlich neuen Flächennutzungen ein. Tatsächlich findet eine Einbeziehung eines 22 m breiten Streifens (Allgemeines Wohngebiet) in den Innenbereich zur Schaffung einer Wohnbebauung statt. Naturgemäß erweitert sich der Wirkraum des Siedlungskörpers damit ebenfalls um die entsprechenden 28 m (Allgemeines Wohngebiet und Gartenflächen). Betroffen sind dabei die selben Flächentypen wie im Bestand und das für das Plangebiet relevante MTB (Messtischblatt) 5308, Quadrant 4 zur Prüfung des Artenspektrums innerhalb der ASP I). Dieses führt den Steinkauz nicht als vorkommende Art auf. Er kann aufgrund der Hinweise aber in die Art-für-Art Betrachtung der ASP I mit aufgenommen werden. Das Plangebiet wird aktuell überwiegend von einer Ackerfläche eingenommen. Die artenschutzrechtlich relevanten Bäume im Norden des Plangebiets werden in der Planung erstmalig zum Erhalt festgesetzt. Eine besondere Relevanz der Ackerfläche als Jagdgebiet für die Art ist nicht gegeben, da sie weder eine kurzrasige Viehweide noch eine Streuobstwiese bzw. -garten oder anderweitig geeignete Nahrungsfläche darstellt.

Das potenzielle Vorkommen von Feldlerche und Rebhuhn wird in der ASP I bereits betrachtet.



Der Steinkauz bevorzugt kurzrasige Viehweiden sowie Streuobstgärten als Jagdgebiet. Für die Bodenjagd ist eine niedrige Vegetation mit ausreichendem Nahrungsangebot von entscheidender Bedeutung, was jeweils im Plangebiet vorgefunden wird.  
Da sein Brutrevier eine Größe von 5 bis 50 ha erreichen kann, ist das gesamte, über den Planbereich hinausgehende Nahrungsgebiet als essenzielle und damit geschützte Lebensstätte zu betrachten (s.o.).

Aus Sicht des BUND AK Voreifel ist zudem das Vorkommen von

- Rebhühnern
- Feldlerchen

zu prüfen. Beide Arten kommen im Planungsbereich vor.

**Fazit**

Aus den dargestellten Gründen lehnt der **BUND-Arbeitskreis Voreifel den Bebauungsplan und das Bauvorhaben im Außenbereich am Ortsrand von Arzdorf ab.**

Beide Arten gelten als empfindlich gegenüber Vertikalstrukturen, welche vergrämd auf die Arten wirken. Solche liegen durch die unmittelbar angrenzende bzw. im Gebiet bereits vorhandene Bebauung sowie zahlreiche umliegende Baumgruppen vor. Eine besondere Relevanz für die Arten ist aufgrund der direkten Siedlungsnähe, der umgebenden Wegstrukturen und aufragenden Vertikalstrukturen nicht zu erwarten.

**Beschlussvorschlag:**

- Die Unterlagen werden um Ausführungen zum Baulandpotenzial und der Nachfrage an Bauland ergänzt.
- Die Unterlagen werden um Ausführungen zum Steinkauz ergänzt.

**Beratungsergebnis:**

ein- stimmig	mit Stimmen- mehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschluss- vorschlag



**11. NABU Kreisgruppe Bonn, Waldstraße 31, 53913 Swisttal, Schreiben vom 13.12.2023**

*Seitens der NABU Kreisgruppe Bonn werden folgende Stellungnahmen abgegeben:*

Zum o.g. Bauplan in Wachtberg-Arzdorf wird die NABU Kreisgruppe Bonn eine gemeinsame Stellungnahme mit dem BUND-Arbeitskreis Voreifel vorlegen. Im Rahmen der frühzeitigen öffentlichen Beteiligung schließen wir uns den Ausführungen des BUND-Entwurfes an und fügen einige Ergänzungen hinzu.

Die NABU Kreisgruppe Bonn ist seit mehr als 35 Jahren mit einem großen Artenschutzprojekt zum Schutz und zur Erhaltung des Steinkauzes und der für ihn geeigneten Lebensräume im linksrheinischen Rhein-Sieg-Kreis aktiv und verfügt daher über langjährige und gesicherte Daten über die Populationen dieser geschützten Eulenart in den einzelnen Kommunen.

Da die geplante Bebauung sich unmittelbar und massiv auf das örtliche Steinkauz-Vorkommen auswirken würde, machen wir daher unabhängig von dem Ergebnis u.a. der Artenschutzprüfung die folgenden Anregungen geltend:

**1.) Überflutungsbereich und Niederschlagswasser**

Der alleinige Hinweis auf die Speicherung von Regenwasser ist nicht ausreichend. Es müssen verbindliche Vorgaben zur Versickerung von Oberflächenwasser und die Schaffung von Zisternen oder Ähnlichem gemacht werden. Hierdurch kann sowohl die private, als auch die öffentliche Bewässerung von Grün- und Ausgleichsflächen erfolgen.

**Abwägung:**

Eine Festsetzung von Zisternen (Einrichtungen zur Niederschlagswassernutzung) ist nicht möglich (vgl. Urteil Bundesverwaltungsgericht vom 30. August 2001 (4 CN 9.00 -, BWGZ 2002, S. 42 ff.)). Hier kann nur an die Bauherrenschaft appelliert werden.



## 2.) Artenschutzprüfung

die Untersuchungen müssen neben dem Steinkauz auch sogenannte „Allerweltsarten“

umfassen. Jede europäische Vogelart ist geschützt, außerdem ist der Bestand einzelner Arten bereits vor Ort stark rückläufig oder sogar bestandsgefährdend.

Hierzu zählen u.a. Feldsperling, Rebhuhn, Girlitz, Schleiereule, Feldlerche, Mehl- und Rauchschnalbe. Natürlich ist dies nur eine unvollständige Auflistung.

Auch Fledermäuse wären genauer zu kartieren und angemessen zu berücksichtigen.

Entsprechende Vermeidungs- oder sonstige Ausgleichsmaßnahmen sind zu treffen.

Die allgemeinen gesetzlichen Verbote wie Brutraumschutz und zeitliche Rodungsverbote sind nicht ausreichend.

### **Abwägung:**

Die Vogelschutzrichtlinie der Europäischen Union sieht in der Tat den Schutz aller heimischen Vogelarten vor. Dabei findet im Rahmen der Artenschutzprüfung (vgl. Inhalt derselben) eine Abschichtung von Arten entsprechend ihrer Gefährdung und Schutzrelevanz vor. Sog. Allerweltsarten, welche in der Betrachtung der ASP I nicht artspezifisch geprüft werden, sind auch nach Umsetzung der Planung nicht in ihrem Bestand gefährdet. Für Kulturfolgende, störungsunempfindliche Arten stellt das Plangebiet auch noch nach Umsetzung ein Habitat durch die Gartenstrukturen dar.

Der Steinkauz ist in den für die ASP I heranzuziehenden Daten des MTB (Messtischblatt) 5308, Quadrant 4, nicht erfasst. Er kann nachträglich aufgrund der Hinweise mit in die Prüfung innerhalb der ASP I aufgenommen werden. Für eine vorläufige Bewertung wird auf die Abwägung der Stellungnahme des BUND verwiesen (s. oben).

Da durch die Planung kein Eingriff in potenzielle Fledermausquartiere erstmals vorbereitet wird, ist eine Erfassung vorkommender Arten für das Projekt obsolet. Es findet eine Veränderung von Nahrungs-/Jagdhabitaten statt, welche aufgrund der Nutzung der Ackerflächen aber ohnehin bereits eine geringe Eignung aufweisen.



### 3.) Abstandsflächen / Grünflächen

Grundsätzlich sind Abstandsflächen als öffentliche Flächen, z.B. als SPE-Fläche vorzugeben.

Eine Ausweisung als Grünfläche im privaten Bereich kann die notwendigen vorgegebenen Schutzzwecke in der Regel nicht sicherstellen.

Ob eine Reduzierung der geplanten Bebauung und eine Ausweitung der Abstandsflächen überhaupt ausreicht ist eher fraglich.

#### **Abwägung:**

Es ist anzunehmen, dass mit den „Abstandsflächen“ die Gartenfläche gemeint sind. (SPE = Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft). Die Planung sieht die Schaffung von Gartenflächen als Grünflächen im Übergangsbereich zur offenen Landschaft vor, ein konkreter Ausgleich ist in diesem Bereich dagegen nicht vorgesehen. Es handelt sich auch nicht um eine im Sinne des Nachbarschaftsrechts relevante Abstandsfläche. Eine Ausgleichsfläche ist unmittelbar östlich des Plangebiets in Form einer Randeingrünung vorgesehen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, ergänzend zum Beschluss im Rahmen der Stellungnahme des BUND Rhein-Sieg wird der Steinkauz noch explizit in die zu bewertenden Arten aufgenommen.

#### **Beratungsergebnis:**

ein- stimmig	mit Stimmen- mehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschluss- vorschlag



12. Gemeinde Wachtberg, Stabsstelle Brand- und Zivilschutz, Rathausstraße 34, 53343 Wachtberg, Schreiben vom 04.12.2023

*Seitens der Gemeinde Wachtberg, Stabsstelle Brand- und Zivilschutz wird folgende Stellungnahme abgegeben:*

unsererseits wurden die Unterlagen zum Bebauungsplan „Remagener Weg“ in Wachtberg-Arzdorf auf der Grundlage der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) § 4 Abs. 1 Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden und § 5 Abs. 1 Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken überprüft.

Bei der Löschwasserversorgung kann ich ihnen mitteilen, dass im direkten Umfeld des geplanten Neubaugebietes eine rechnerische Löschwassermenge von rund 75 – 80 m<sup>3</sup>/Stunde zur Verfügung steht. Im Rahmen der geplanten Bebauung im Bereich der Gebäudeklasse 1 wird nach Arbeitsblatt W 405 der DVGW eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/Stunde erforderlich sein.

Bei der Aufstellung des Brandschutzbedarfsplans im Jahr 2022 wurde eine Risikoanalyse für Wachtberg unter Zugrundelegung der Gebäudeklassen durchgeführt. Das geplante Neubaugebiet mit maximal einem Vollgeschoss, wird nicht zur Veränderung der Einstufung in die Gefahrenklasse 1 führen und die Eintreffzeiten für das Schutzziel 1 und 2 müssten weiterhin eingehalten werden können.

**Abwägung:**

Eine ausreichende Löschwassermenge kann im Plangebiet absehbar zur Verfügung gestellt werden, Brandrisiken in der Ortslage bleiben unverändert.

**Ein Beschluss ist nicht erforderlich.**



**13. RSAG AöR, Pleiser Hecke 4, 53721 Siegburg, Schreiben vom 24.11.2023**

*Seitens der RSAG AöR, Siegburg wird folgende Stellungnahme abgegeben:*

Von Seiten der RSAG AöR werden zu dem Bebauungsplan in der vorgesehenen Lage keine Bedenken erhoben.

Aus den von Ihnen eingereichten Unterlagen entnehmen wir, dass die Erschließung über den Remagener – und Antoniusweg erfolgen soll. Somit kann die Abfallentsorgung an den öffentlichen Verkehrsflächen stattfinden.

Wir weisen darauf hin, Abfall darf nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gemäß § 16 DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ (bisher BGV C27) nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Die identische Forderung ergibt sich aus § 4 Abs. 3 Betriebssicherheitsverordnung.

Sackgassen, die nach dem Erlass der DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ (bisher BGV C27) nach dem 01.10.1979 gebaut wurden oder baulich verändert werden, bei denen der Feststellungsbeschluss nach dem 01.10.1979 rechtskräftig wurde, müssen eine geeignete Wendeanlage vorweisen. Zu den Wendeanlagen gehören in diesem Zusammenhang Wendekreise, Wendeschleifen und Wendehämmer.

Weitere sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen entnehmen Sie bitte der **DGUV Information 214-033** (bisher BGI 5104) und **RASt 06**.

**Abwägung:**

Die Planung sieht eine Ringerschließung über Antoniusweg und Remagener Weg vor, ein Rückwärtsfahren wird für die Müllbeseitigung nicht erforderlich sein. Die konkrete Straßenausgestaltung wird im Rahmen der entsprechenden Ausführungsplanung erfolgen. **Ein Beschluss ist nicht erforderlich.**



**14. Kath. Kirchengemeinde St. Augustin-Wachtberg, Am Bollwerk 7, 53343 Wachtberg-Berkum, Schreiben vom 23.11.2023**

*Seitens der Kath. Kirchengemeinde, Liegenschaftsausschuss wird folgende Stellungnahme abgegeben:*

Die Planungen der kath. Kirchengemeinde für zukünftige Bebauungen richten sich gemäß der Schöpfungsverantwortung nach verschiedenen Handlungsfeldern. Für diesen Bebauungsplan bietet sich das Handlungsfeld „Gebäude und Energie, Mobilität, Bildung und „Biodiversität“ an (siehe auch <https://www.klima-kirche.de/start/>).

D.h. die Bebauung sollte mit nachhaltigen Werkstoffen und nahezu CO2-freier Beheizung der Gebäude erfolgen.

Des Weiteren sollte die Anliegerstraße eine beruhigte Straße sein, damit die Gefahr für Kinder minimiert bleibt. Ein normaler Zuweg zu der neuen Bebauung sollte nur über den Antoniusweg erfolgen können. Nur für die Feuerwehr und die Müllabfuhr sollten mittels versenkbarer/umklappbarer Absperrpfosten die Möglichkeit der Einfahrt über den Remagener Weg erfolgen können.

Die Gestaltung um die Bebauung sollte nachhaltig für die Bepflanzung des Bodens erfolgen. Wünschenswert für die Ansiedelung von Bewohnern für die neue Bebauung, sind Familien, die das ländliche Leben mögen und die sich in die dörfliche Gemeinschaft mit einbringen.

**Abwägung:**

Vorliegend wurde ein Angebotsbebauungsplan gewählt, um eine ausreichende Planungsfreiheit zu gewähren. Vorgaben zu verwendenden Materialien und Heizungen können nach aktuellem Stand nicht festgesetzt werden. Entsprechende Regelungen können unabhängig vom Bebauungsplan über städtebauliche Verträge erfolgen.

Der Vorschlag kann von der Gemeinde unabhängig vom Bebauungsplan diskutiert und ggfs. implementiert werden. Eine entsprechende Entscheidung ist spätestens vor Beginn der Ausführungsplanung des Straßenraums zu treffen und Feuerwehr sowie lokalem Entsorger abzustimmen.

Eine Wahl der späteren Bewohner kann nicht im Rahmen des Bebauungsplans erfolgen. In den Festsetzungen ist eine Begründung der nicht überbauten Flächen bereits festgesetzt (2.3).



**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, an der Planung wird festgehalten. Über die vorgebrachten Aspekte kann unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren zu einem späteren Zeitpunkt im Zuge der konkreten Straßenplanung beraten werden.

**Beratungsergebnis:**

ein- stimmig	mit Stimmen- mehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschluss- vorschlag



**15. LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Abteilung Denkmalschutz/ Praktische Bodendenkmalpflege, Endericher Straße 133, 53115 Bonn, E-Mail vom 07.02.2024**

*Seitens der Gemeinde Wachtberg, Stabsstelle Brand- und Zivilschutz wird folgende Stellungnahme abgegeben:*

auf die o. g. Bauleitplanung wurde ich durch einen interessierten Bürger aufmerksam gemacht. Eine Beteiligung des LVR-Amts für Bodendenkmalpflege im Rheinland als Denkmalfachamt und Träger öffentlicher Belange erfolgte bisher nicht.

In Wachtberg-Arzdorf soll durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01-04 „Remagener Weg“ ein neues Wohngebiet realisiert werden.

1967 wurden bei Kanalbau- und Ausschachtungsarbeiten im Bereich des Remagener Wegs/Servatiuswegs etwa 140 hallstattzeitliche Keramikfragmente geborgen, die ein eindeutiger Hinweis auf eine metall-zeitliche Siedlung sind (OA 1967/0046). Eine Begrenzung der Siedlung konnte bislang noch nicht ermittelt werden.

Metallzeitliche Siedlungsreste sind regelmäßig nur noch an den als Verfärbungen erhaltenen Resten ehemaliger Holzhäuser und Abfallgruben sowie der darin befindlichen zeittypischen Keramik nachweisbar. Schon wenige bei Oberflächenbegehungen aufgesammelte Keramikfunde aus dieser Zeit lassen auf einen Siedlungsplatz schließen, da die Keramik aufgrund der Brennweise nicht sehr haltbar war und im Lauf der Zeit natürlich verwittert ist. Aus den umfangreichen Forschungen in den Braunkohletagebauebenen der rheinischen Lössböden lässt sich heute ein recht einheitliches Bild des eisenzeitlichen Siedlungstypus (Streuhoofsiedlungen) beschreiben. Es handelt sich um weitflächige Siedlungsareale von bis zu mehreren Hektar Fläche, auf denen mehrere, nicht unbedingt gleichzeitige Gehöfte standen. Diese wiesen vorwiegend vier, sechs, acht oder neun Pfosten auf und dienten als Speicher, Stall- und Wohngebäude.

Demnach ist davon auszugehen, dass sich im Plangebiet bedeutende Bodendenkmalsubstanz erhalten hat, die bei Realisierung der Planung zwangsläufig beeinträchtigt bzw. zerstört würde. Gegen die Planung bestehen deshalb zunächst Bedenken.

**Abwägung:**

Die Stellungnahme ist zur Kenntnis zu nehmen und zu berücksichtigen. Es wurde zwischenzeitlich eine Untersuchung zur archäologischen Situation mit folgenden Ergebnissen durchgeführt:

*„Die Verteilung der Oberflächenfunde zeigte keine besonderen Auffälligkeiten. Die Anzahl der Funde aus den frühen Epochen war zu gering, um einen möglichen Fundplatz zu lokalisieren. Die Funde vom Mittelalter bis in die Neuzeit zeigten den üblichen Dungschleier. Auch im Rahmen des Sondagenprogramms wurden bei Abtrag der kolluvialen Auflagen keine archäologischen Befunde erfasst.“* Wachtberg-Arzdorf B-Plan Nr. 01-04 PR 2024/0802 Abschlussbericht, Archaeonet GbR, 53115 Bonn, Februar 2025

Es bestehen damit keine Konflikte mit Bodendenkmälern. **Ein Beschluss ist nicht erforderlich.**



Im Rahmen der durchzuführenden Umweltprüfung sind auch die Auswirkungen des Vorhabens auf das archäologische Kulturgut (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB) zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten (§ 2 Abs. 4 BauGB). Darüber hinaus sind die Belange des Denkmalschutzes und die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 und 5 BauGB) bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen. Voraussetzung hierfür ist ebenfalls die Ermittlung und Bewertung der Betroffenheit dieser Belange im Rahmen der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials (§ 2 Abs. 3 BauGB). Der Schutz von Bodendenkmälern ist dabei nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig (§ 5 Abs. 2 DSchG NRW).

Im vorliegenden Fall ist zunächst eine Ermittlung und Konkretisierung der archäologischen Situation als Grundlage für die Umweltprüfung zwingend erforderlich. Das Ergebnis ist im Umweltbericht darzulegen und bei der Abwägung zu berücksichtigen. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind aus den vorgenannten Gründen entsprechend festzulegen.

Die archäologische Befundsituation im Plangebiet ist durch qualifizierte archäologische Prospektionsmaßnahmen zunächst abschließend zu klären. Zu überprüfen ist die Fläche hinsichtlich der Existenz von Bodendenkmälern. Art, Erhaltung und Ausdehnung bzw. Abgrenzung und damit die Denkmalqualität i.S.d. § 2 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) der ggf. nachgewiesenen Bodendenkmäler sind festzustellen. Das Ergebnis ist im Umweltbericht darzulegen.

Erst auf der Grundlage entsprechender Ergebnisse wird sich abschließend beurteilen lassen, ob bzw. inwieweit mit der Planung negative Auswirkungen auf das archäologische Kulturgut verbunden sind und ob bzw. inwieweit dem geplanten Vorhaben Belange des Bodendenkmalschutzes möglicherweise entgegenstehen und eine planerische Rücksichtnahme erforderlich machen. Der Zielsetzung des Denkmalschutzgesetzes NW (§ 1 iVm § 3 DSchG NW), Bodendenkmäler im öffentlichen Interesse zu erhalten und vor Gefährdung zu schützen, sowie dem Planungsleitsatz des § 14 Abs. 3 DSchG NW ist dabei Rechnung



zu tragen. Dieses Ziel gilt es, durch geeignete, die Bodendenkmalsubstanz langfristig sichernde Darstellungen und Festsetzungen zu erreichen.

Ich bitte zu berücksichtigen, dass für die Durchführung der notwendigen archäologischen Untersuchungen eine Erlaubnis gem. § 15 Abs. 1 DSchG NRW erforderlich ist, die die Obere Denkmalbehörde im Benehmen mit mir erteilt. Dem entsprechenden Antrag ist regelmäßig ein Konzept des mit der Ausführung Beauftragten beizufügen. Eine Liste archäologischer Fachfirmen ist zu Ihrer Information beigefügt.

Meine abschließende Stellungnahme im Bauleitplanverfahren werde ich Ihnen nach Vorliegen des Ergebnisses der archäologischen Prospektion zukommen lassen.



**16. Gemeindewerke Wachtberg, AÖR, Auf dem Krummgraben 5, 53343 Wachtberg, Schreiben vom 13.02.2024**

<p><i>Seitens der Gemeindewerke Wachtberg wird folgende Stellungnahme abgegeben:</i></p> <p>die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens im vergangenen Jahr unterbliebene Stellungnahme der Gemeindewerke bitte ich aufgrund der damaligen personellen Engpässe zu entschuldigen. Nachfolgend nehme ich zu den vorgelegten Unterlagen folgendermaßen Stellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das dargestellte Plangebiet ist im aktuell gültigen Abwasserbeseitigungskonzept 2020 – 2025 (ABK) der Gemeinde vollständig berücksichtigt.</li> </ul>	<p><b><u>Abwägung:</u></b> Die Stellungnahme ist zur Kenntnis zu nehmen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Fläche ist nach den gesetzlichen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 55 WHG) und des Landeswassergesetzes (§ 44 LWG NRW) vollständig im Trennsystem zu entwässern. Die Einleitung des Niederschlagswassers kann entsprechend den Ausführungen im Niederschlagswasserkonzept zum ABK 2020-2025 in den Arzdorfer Bach erfolgen.</li> </ul>	<p><b><u>Abwägung:</u></b> Die Entwässerungsplanung entspricht den Vorgaben.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• An die Schmutzwasserkanalisation dürfen keine Hausdrainagen angeschlossen werden. Auch evtl. vorhandene landwirtschaftliche Drainagen dürfen nicht an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden.</li> </ul>	<p><b><u>Abwägung:</u></b> Die Stellungnahme betrifft die spätere Ausführung und ist zu beachten. Eine Anpassung der Planungsunterlagen ist nicht erforderlich.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei der Bemessung der Regenwasserkanalisation ist DIN EN 752 zu beachten. Die Trasse des Regenwasserkanals sollte außerhalb der geplanten Erschließungsstraße über den vorhandenen Wirtschaftsweg zum Arzdorfer Bach geführt werden.</li> </ul>	<p><b><u>Abwägung:</u></b> Die Entwässerungsplanung sieht Folgendes zur Regenwasserbewirtschaftung vor (Dunkelblaue Linien):</p>



<ul style="list-style-type: none"><li>Die Einleitung des Niederschlagswasser in den Arzdorfer Bach bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Gründen der Gewässerträglichkeit von einer stark reduzierten zulässigen Einleitungsmenge in den Arzdorfer Bach auszugehen ist. Eine frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde wird dringend empfohlen.</li></ul>	<p><b>Abwägung:</b> Eine Abstimmung mit den Behörden ist erfolgt, die Entwässerungsplanung wurde entsprechend entwickelt.</p>



- In dem nachfolgendem Auszug aus der Starkregengefahrenkarte sind die Fließwege bei einem hundertjährigen Regen (N100) dargestellt. Es wird empfohlen, die sich bei der Umsetzung des Bebauungsplanes ergebenden Fließwege zu prüfen, um insbesondere Auswirkungen auf die geplante Bebauung zu ermitteln und ggfls. auszugleichen und so Haftungsansprüche gegenüber der Gemeinde zu vermeiden.



**Abwägung:**

Die Darstellung zeigt, dass von Starkregen keine relevanten Auswirkungen auf das Plangebiet anzunehmen sind.

Aufgrund der Entwässerungsplanung (Regenrückhaltung) kommt es zu keinen relevanten Auswirkungen des Plangebiets auf Dritte.

- Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollten Maßnahmen der Klimafolgenanpassung für das Gebiet geprüft und umgesetzt werden. Zur Erhöhung der Speicherung und der Verdunstung können dies Gründächer und Zisternen auf den Grundstücken für die Gartenbewässerung sein.

**Abwägung:**

Eine Festsetzung von Zisternen im engeren Sinne (Nutzung von Regenwasser) ist in einem Bebauungsplan aufgrund fehlender Rechtsgrundlage nicht möglich. Eine Begrünung hierfür besonders geeigneter Dächer (Flachdächer) ist bereits in den Festsetzungen enthalten.



- Zisternen müssen grundsätzlich an die Kanalisation angeschlossen werden.

Aktuell werden folgende Planungen bearbeitet, die die Entwässerungssituation im Einzugsgebiet des Godesberger Baches betreffen. Zum einen erfolgt eine Ermittlung der aktuellen Belastung und Auslastung der Kläranlage Pech. Desweiteren erfolgt für das gesamte Einzugsgebiet des Godesberger Baches eine Überarbeitung des Nachweises zur Regenwasserbewirtschaftung und –behandlung (Immissionsnachweis).

**Abwägung:**

Die Stellungnahme ist zur Kenntnis zu nehmen. Der Bau von Zisternen betrifft die spätere Ausführung.

**Ein Beschluss ist nicht erforderlich**



### **Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und benachbarter Kommunen ohne Anregungen oder Bedenken**

1. Bezirksregierung Köln, 50606 Köln, Schreiben vom 21.12.2023
2. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53123 Bonn, Schreiben vom 09.01.2024
3. Fraunhofer-Institut für Hochfrequenzphysik und Radartechnik FHR, Fraunhoferstraße 20, 53343 Wachtberg, Schreiben vom 17.11.2023
4. Einzelhandelsverband Bonn - Rhein-Sieg – Euskirchen e.V., Am Hof 26a, 53113 Bonn, Schreiben vom 16.11.2023
5. Polizeipräsidium Bonn, Königswinterer Straße 500, 53227 Bonn, Schreiben vom 26.10.2024
6. Regionalforstamt Rhein-Sieg-Erft, Krewelstraße 7, 53783 Eitorf, Schreiben vom 17.11.2023
7. Amprion GmbH, Asset Management, Bestandssicherung Leitungen, Robert-Schuman-Straße 7, 44263 Dortmund, E-Mail vom 20.11.2023
8. Westnetz GmbH, Kuchenheimer Straße 1-3, 53881 Euskirchen, Schreiben vom 19.12.2023
9. Wahnachtalsperrenverband f.d. Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahr, Siegelsknippen, 53721 Siegburg, E-Mail vom 30.11.2023
10. Gemeinde Wachtberg, Fachbereich 65 Hoch- und Tiefbau, Rathausstraße 34, 53343 Wachtberg, Schreiben vom 18.12.2023
11. enewa, Am Wachtbergring 2a, 53343 Wachtberg, Mail vom 14.11.2023



## II. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

### 1. Bürgerbeteiligung am 05.12.2023, Protokoll vom 04.01.2024

Seitens der Bürger wird folgende Stellungnahme in Form eines Protokolls abgegeben:

#### Protokoll

Bürgerveranstaltung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerbeteiligung)  
zum Bebauungsplan Nr. 01-04 „Remagener Weg“, Arzdorf  
am 05.12.2023 im Lehrer-Welsch-Saal in Arzdorf

Beginn der öffentlichen Sitzung: 18:00 Uhr  
Ende der öffentlichen Sitzung: 19:05 Uhr

Herr Klocke vom Bürgerverein Arzdorf begrüßt alle anwesenden Bürger (siehe Anwesenheitsliste) sowie die Mitglieder des Ortsausschusses (OA), Herrn Schad vom Planungsbüro Stadt-Land-plus aus Boppard und die Vertreter der Verwaltung. Im Anschluss erläutert Frau Herrmann den Ablauf der Veranstaltung und übergibt an Herrn Schad, der den Bürgern den aktuellen Planungsstand des o.g. Bebauungsplans anhand einer Präsentation vorstellt.

Nach Beendigung der Präsentation können die Bürger und die Mitglieder des OA Anregungen und Bedenken zum B-Plan einbringen, die nachfolgend stichpunktartig vermerkt sind:

- Es bestehen Bedenken, dass bei möglicherweise schmalen Grundstücken die Forderung nach einer Baumbepflanzung schwer umsetzbar ist.

#### Abwägung:

Die Festsetzung ermöglicht eine freie Wahl zwischen Bäumen 1. und 2. Ordnung, sowie Obstgehölzen. Grenzabstände von 1,5 m gegenüber Grundstücken Dritter wären einzuhalten, sodass bereits eine Grundstücksbreite von 3 m die Pflanzung eines Kernobstbaumes ermöglichen würde. Eine Umsetzbarkeit ist damit absehbar möglich.



<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufgrund des durchgehenden Baufensters und der Möglichkeit Doppel- und Einzelhäuser zu bauen, besteht Unsicherheit über die Anzahl der entstehenden Grundstücke/Wohnhäuser. Es wird der Wunsch geäußert, einzelne Baufenster festzusetzen, um somit z.B. einen großen Einzelbau mit einer einzigen Wohneinheit auszuschließen.</li> </ul>	<p>Eine Festsetzung einzelner Baufenster ist möglich, limitiert jedoch deutlich die planerische Freiheit und eine bedarfsgerechte Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen. Der beschriebene, große Einzelbau ist in der Tat nach aktuellem Planungsstand möglich, jedoch äußerst unwirtschaftlich.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es wird die fehlende Festsetzung öffentlicher Stellplatzflächen bemängelt. Hierzu wird erläutert, dass die neu geplante Erschließungsstraße mit einer Breite von 6,50 m ausreichend groß dimensioniert ist, um im Straßenraum Parkmöglichkeiten zu schaffen. Detailplanungen mit markierten Parkflächen wären unter Umständen in der nachgelagerten konkreten Straßenplanung möglich.</li> </ul>	<p>Eine konkrete Straßenplanung erfolgt im Anschluss an das Bauleitplanverfahren.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es wird angemerkt, dass sich der zu beplanende Bereich im Landschaftsschutzgebiet befindet. Verwaltungsseits wird berichtet, dass im Zuge der Flächennutzungsplanung 2013 dieser Bereich jedoch als Wohnbaufläche ausgewiesen und in diesem Zuge die Bezirksregierung Köln beteiligt wurde. Da in diesem Verfahren seitens der BR Köln keine Einwände für diese Fläche erfolgten, ist eine Wohnnutzung möglich. Im Zuge der Bebauungsaufstellung muss jedoch noch ein formeller Antrag zur Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet gestellt werden.</li> </ul>	<p>Es wird auf die Aussage der Verwaltung verwiesen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Festsetzung des landwirtschaftlichen Weges im Süden des Plangebietes in Verlängerung des Remagener Weges als verbreiterte Verkehrsfläche wird kritisch betrachtet, insbesondere da in diesem Bereich eine Spielplatzfläche angrenzt. Ein entsprechender Ausbau wird von Herrn Dieter Klocke kritisch und als gefährlich bewertet. Er schlägt vor, keine Zufahrtmöglichkeit zum Bebauungsplangebiet zu schaffen, sondern die Erschließung ausschließlich über den Antoniusweg zu sichern.</li> </ul>	<p>Die Verlängerung des Remagener Weges erfolgt über eine Festsetzung, um eine eventuell in Zukunft erfolgende Siedlungserweiterung Richtung Osten planerisch zu ermöglichen. Zufahrtsregelungen und Verkehrsberuhigungsmaßnahmen können unabhängig vom vorliegenden Bauleitplanverfahren im Rahmen der späteren Ausführungsplanung der Straßenverkehrsflächen erfolgen.</p>



<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine Ringerschließung über den Antoniusweg als auch den Remagener Weg, so wie im aktuellen Entwurf vorgeschlagen, wird von anderen Anwesenden, unter anderem den fünf Eigentümern der Grundstücke am Antoniusweg 11, 13, 15, 17, 19, jedoch bevorzugt. Zudem erläutert Herr Schad, dass eine „Sackgassenerschließung“ zu einer sehr große Flächeninanspruchnahme führen würde und somit Bauflächen entfallen könnten.</li> </ul>	<p>Eine Ringerschließung stellt die erschließungstechnisch simpelste und effektivste Lösung dar.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es wird gefragt, wie der Stichweg Antoniusweg, der momentan noch eine Schotterfläche darstellt, ausgebaut (gepflastert oder asphaltiert) wird. Seitens der Verwaltung wird mitgeteilt, dass der Ausbau des Antoniusweges erst in der konkreten Straßenplanung entschieden wird.</li> </ul>	<p>Baumaterialien können nicht im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans festgesetzt werden.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es wird angemerkt, dass man in der Bauphase Überreste eisenzeitlicher Siedlungen im Erdreich finden könnte. Die Verwaltung weist daraufhin, dass das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland beteiligt wurde.</li> </ul>	<p>Eine Stellungnahme des LVR-Amts liegt vor (Nr. 15), auf diese wird verwiesen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es wird die Frage gestellt, ob sichergestellt ist, dass bei einem Kellerausbau keine Überflutungsgefahr besteht. Herr Schad weist darauf hin, dass die Entwässerungsplanung noch nicht abgeschlossen ist und zu dieser Thematik noch auf die Eingaben der Behörden gewartet wird.</li> </ul>	<p>Eine Entwässerung des Plangebiets im Freispiegel (also ohne Pumpen) ist möglich. Die Starkregenhinweiskarte des Landes zeigt für das Gebiet keine relevanten Anstauhöhen, eine Überflutungsgefahr ist entsprechend absehbar nicht gegeben (vgl. auch S. 41 Umweltbericht). Zwischenzeitig wurde ein Entwässerungskonzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung mit gedrosselter Einleitung in den Arzdorfer Bach erarbeitet.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es wird nach den zu erwartenden Erschließungskosten gefragt. Verwaltungsseits wird mitgeteilt, dass bei der erstmaligen Herstellung der neuen Erschließungsanlage „Antoniusweg“ Erschließungsbeiträge nach BauGB anfallen. Das bedeutet, dass 90 % der beitragsfähigen Ausbaukosten auf die Anlieger der neu hergestellten Erschließungsanlage im Verhältnis zu den jeweiligen Grundstücksgrößen umgelegt werden. Dies trifft auf die neu herzustellende Planstraße als auch den noch nicht endausgebauten Stichweg zu.</li> </ul>	<p>Es wird auf die Aussage der Verwaltung verwiesen.</p>



Am Ende der Bürgerbeteiligung wird der weitere Verfahrensablauf zur Aufstellung des Bebauungsplanes erläutert. Der genaue zeitliche Ablauf, insbesondere wann die Offenlage erfolgt, kann noch nicht genannt werden, da neben den Bürgern auch die Träger öffentlicher Belange bis zum 22.12.2023 Eingaben machen können, was zu weiteren Untersuchungsbedarf führen könnte.

Wachtberg, den 04.01.2024

Schriftführer  
Christian Kaden

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen, an der Planung wird festgehalten.

**Beratungsergebnis:**

ein- stimmig	mit Stimmen- mehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschluss- vorschlag



### III. Stellungnahmen gemäß § 2 (2) BauGB

#### 1. Stadtverwaltung Meckenheim, Fachbereich 61 Stadtplanung Liegenschaften, Postfach 1180, 53333 Meckenheim, Schreiben vom 30.11.2023

*Seitens der Stadtverwaltung Meckenheim, FB 61 Stadtplanung Liegenschaften wird folgende Stellungnahme abgegeben:*

Die Gemeinde Wachtberg beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01-04 „Remagener Weg“ im Südost des Ortsteils Arzdorf die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung zweier Wohnbauflächen zu schaffen.

Das Plangebiet weist eine Größe von rund 0,6 ha aus und ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wachtberg als Wohnbaufläche dargestellt.

Von Seiten der Stadt Meckenheim werden gegen die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01-04 „Remagener Weg“ im Ortsteil Arzdorf im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB keine Einwendungen geltend gemacht, da wir hiervon nicht betroffen sind.

Wir bitten Sie uns im weiteren planungsrechtlichen Bauleitplanverfahren zu beteiligen.

#### **Abwägung:**

Die Stellungnahme ist zur Kenntnis zu nehmen, es bestehen keine Bedenken. **Ein Beschluss ist nicht erforderlich.**