

Gremium: Planungsausschuss  
Sitzung am: 02.12.2020

**Bebauungsplan Nr. 17/3 – Wohngebiet „An den Eichen“  
Bereich zwischen dem Nordfriedhof und den öffentlichen Verkehrsflächen „An den Eichen“  
und „Alte Poststraße“ in der Siegburger Nordstadt**

## **Eingegangene Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung**

### **1. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sind folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen:

- 1.1 Einwender A, An den Eichen, Siegburg
- 1.2 Einwender B, An den Eichen, Siegburg
- 1.3 Einwender C, Troisdorf,  
vertreten durch die Kanzlei Lenz und Johlen, Rechtsanwälte mbH

### **2. Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen:

- 2.1 LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
- 2.2 Unitymedia NRW GmbH
- 2.3 Rhein-Sieg-Kreis, Referat Wirtschaftsförderung u. Strategische Kreisentwicklung, FB 01.3
- 2.4 Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft (RSAG AöR)

### **3. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen:

- 3.1 Einwender C, Troisdorf,  
vertreten durch die Kanzlei Lenz und Johlen, Rechtsanwälte mbH

### **4. Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen:

- 4.1 Rhein-Sieg-Netz GmbH
- 4.2 Vodafone NRW GmbH
- 4.3 Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst
- 4.4 Rhein-Sieg-Kreis, Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung,  
Fachbereich 01.3

**Die aufgelisteten Stellungnahmen werden nachfolgend behandelt.**

**1.1. Einwender A** mit Schreiben vom 15.02.2018

*„Als Eigentümer eines direkt angrenzenden Grundstücks befürworte ich eine klare Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten.*

*Die vorgeschlagenen Einschränkungen, vor allem hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse und der Nutzungsart trage ich in vollem Umfang mit und befürworte diese.*

*Auf Grund fehlenden öffentlichen Parkraums sind PKW-Stellflächen/Garagen vorzusehen.“*

**Behandlung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im Plangebiet sind offene Stellplätze, Stellplätze mit Überdachung (Carports) sowie ober- und unterirdische Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den für Stellplätze, Carports und Garagen festgesetzten Flächen vorgesehen bzw. zulässig.

**Beschlussvorschlag der Stadtverwaltung:**

Die Anregung wird berücksichtigt.

**1.2. Einwender B** mit Schreiben vom 17.02.2018

*„Es handelt sich um eine der wenigen, wenn nicht die einzige naturbelassene Grünfläche im Wohngebiet. Schließlich sollte im Rahmen einer grüneren Stadt mit erhöhtem Erholungswert die letzten verbliebenen Grünflächen erhalten und nicht überbaut werden. Die geplante Überbauung führt somit zum Verlust an biologischer Vielfalt, was auch durch eventuell geplante ausgleichende Maßnahmen nicht mehr behoben werden kann. Die angrenzenden Grünflächen des Friedhofes sind mit der zu bebauenden Fläche nicht vergleichbar, da die Flächen des Friedhofes gepflegt und nicht naturbelassen sind. Gerade viele Arten wie Igel, Bienen und andere Insekten verlieren eins Ihrer wenigen Habitate.*

*Bei dem Bau der Tiefgarage ist zu beachten, dass dies durch die massiven Erdarbeiten ein Eingriff nicht nur in das oberirdische, sondern auch in das unterirdische Ökosystem bedeutet. Inwieweit dieser Eingriff auf den Abfluß von Niederschlagswasser ins Grundwasser Einfluß nimmt, scheint nicht klar. Schließlich geht eine große Versickerungsfläche verloren.*

*Zusätzlich muss bei einer solchen großen neuen Wohneinheit mit Besucherverkehr und Fahrzeugen des Wirtschaftsverkehrs gerechnet werden. Es handelt sich schließlich nicht um ein kleines Reihenhaus, ein solches Mehrfamilienhaus ist schon extrem groß und massiv.*

*Die Rettungswege bzw. Zufahrten für die Feuerwehr und die Rettungsfahrzeuge sind nicht erkennbar. Die Sicherstellung des Brandschutzes in diesem engen Bereich scheint nicht geregelt zu sein (Zufahrt Feuerwehr mit Drehleiter).“*

**Behandlung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:**

Die in der Stellungnahme beschriebene Grünfläche soll erhalten bleiben, so dass sich an dieser Stelle weder Eingriffe in das oberirdische noch unterirdische Ökosystem ergeben. Da die Errichtung von Wohnbebauung im Bereich des v.g. Grundstücks im Bebauungsplan nicht vorgesehen ist, bzw. eine überbaubare Grundstücksfläche an dieser Stelle nicht festgesetzt wird, ist die Behandlung der aufgeführten Themen (Versickerung von Niederschlagswasser, Verkehr, Rettungswege, Brandschutz) nicht erforderlich.

**Beschlussvorschlag der Stadtverwaltung:**

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

1.3. **Einwender C** mit Schreiben vom 20.02.2018



Lenz und Johlen · Postfach 510940 · D 50945 Köln 21.02.18 09:59

Kreisstadt Siegburg  
Abt. Stadtplanung und Denkmalschutz  
Herrn Jochen Döring  
Nogenter Platz 10  
53721 Siegburg

**Vorab per Telefax: 02241-1029511**

Köln, 20.02.2018

Unser Zeichen: 01790/17 11/kh

Sekretariat:

Frau Heuer

Tel.: +49 221 97 30 02-89

m.nettekoven@lenz-johlen.de

**Bebauungsplan Nr. 17/3 – „An den Eichen“**

**hier: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Döring,

in vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir an, dass uns die [REDACTED]  
[REDACTED] mit der Wahrnehmung ihrer  
rechtlichen Interessen beauftragt hat. Eine auf uns lautende Vollmacht ist  
zum Nachweis unserer Legitimation als **Anlage** beigelegt.

Namens und im Auftrag unserer Mandantin nehmen wir im Rahmen der  
frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB zu dem in  
Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 17/3 – „An den Eichen“ wie  
folgt Stellung:

**1.**

Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Grundstücks Gemarkung Siegburg,  
Flur 2, Flurstück 4334. Das Grundstück ist derzeit unbebaut und liegt am  
südwestlichen Rand des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen

Prof. Dr. Heribert Johlen<sup>PV</sup>  
Dr. Klaus Schmiemann<sup>PV</sup>  
Dr. Franz-Josef Pauli<sup>P</sup>  
Dr. Rainer Voß<sup>PM</sup>  
Dr. Michael Oerder<sup>PV</sup>  
Dr. Thomas Lüttgau<sup>PV</sup>  
Thomas Elsner<sup>PB</sup>  
Rainer Schmitz<sup>PV</sup>  
Dr. Alexander Beutling<sup>PM</sup>  
Dr. Markus Johlen<sup>PV</sup>  
Eberhard Keunecke<sup>PB</sup>  
Dr. Inga Schwertner<sup>PV</sup>  
Dr. Philipp Libert<sup>PF</sup>  
Dr. Christian Giesecke, LL.M.<sup>P</sup>  
Dr. Felix Pauli<sup>PV</sup>  
Dr. Tanja Parthe<sup>PV</sup>  
Martin Hahn<sup>P</sup>  
Dr. Kai Petra Dreesen, LL.M.<sup>P</sup>  
Nick Kockler<sup>PV</sup>  
Béla Gehrken<sup>PV</sup>  
Dr. Gerrit Krupp  
Markus Nettekoven  
Kristina Knauber<sup>P</sup>  
Dr. Meike Kilian  
Eva Strauss  
Janine Mues, LL.M.  
Nima Rast  
Dr. Daniel Wörheide  
Dr. Sabine Warnebler, LL.M.<sup>WA</sup>  
Dr. Elmar Loer, EMBA<sup>A</sup>  
Ines Biesenack, LL.B.  
Dr. Jan D. Sommer  
Dr. Mahdad Mir Djawadi

P Partner i.S.d. PartGG  
V Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
B Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht  
M Anwalt/Mediator DAA  
(Dr. Rainer Voß auch FU Hagen)  
L McGill University (Montreal, Kanada)  
E Master of European Studies  
F Maîtrise en droit (Université Paris X)  
D Dipl.-Verwaltungsbetriebswirt (FH)  
W Fachwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
N Victoria University (Wellington, Neuseeland)  
A Executive Master of Business Administration

Gegründet von RA Wolfgang Lenz

Bebauungsplans Nr. 17/3. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt. Es ist allseitig von Wohnbebauung umgeben. Im Westen grenzt es unmittelbar an die Grundstücke „Am Beuhof 10 - 14“ an. Nördlich und östlich wird das Grundstück von der Bebauung entlang der Straße „An den Eichen“ eingerahmt, deren private Hausgärten das Grundstück zudem von dem weiter nördlich gelegenen Friedhof optisch, räumlich und städtebaulich trennen. Im Süden grenzt es an die ebenfalls mit Wohngebäuden bebauten Grundstücke Alte Poststraße 41-47. Eine wegemäßige Verbindung besteht über das Flurstück 8058 zur Straße „Am Beuhof“ sowie über die Flurstücke 4335, 4340 und 4347 zur Straße „An den Eichen“.

Am 21.11.2017 hat unsere Mandantin eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf ihrem Grundstück eingereicht. Die fußläufige und leitungsmäßige Erschließung soll über das Flurstück 8058 erfolgen. Die erforderlichen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden, die an die auf den Grundstücken „Am Beuhof 10 - 14“ bereits bestehende Tiefgarage angebaut werden soll. Über die Bauvoranfrage ist bislang noch nicht entschieden. Zuletzt haben wir mit Schreiben vom 08.02.2018 im Auftrag unserer Mandantin zu der beabsichtigten Zurückstellung der Bauvoranfrage nach § 15 BauGB Stellung genommen.

## 2.

Das Grundstück unserer Mandantin soll nach dem bisherigen Planungsstand zwar in den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans einbezogen werden; von der Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche soll jedoch abgesehen werden. Eine sinnvolle (bauliche) Nutzbarkeit des Grundstücks wird damit für die Zukunft gänzlich ausgeschlossen. Insoweit lässt die gegenwärtige Planungskonzeption eine angemessene Berücksichtigung der Interessen unserer Mandantin, insbesondere ihr verfassungsrechtlich über Art. 14 GG geschütztes Eigentum, vermissen.

Im Einzelnen:

### a)

Ein (wirksamer) Bebauungsplan bestimmt letztlich Inhalt und Schranken des Eigentums im Sinne von Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG. Die Gemeinde darf durch ihre Bauleitplanung die (bauliche) Nutzbarkeit von Grundstücken zwar verändern; allerdings setzt eine wirksame städtebauliche Planung voraus, dass hinreichend gewichtige städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange für sie bestehen,

*vgl. BVerwG, Urteil vom 12.12.1969 – 4 C 105.66 –.*

Diese Allgemeinbelange müssen umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplans die Befugnisse des Eigentümers einschränken oder Grundstücke von einer Bebauung ganz ausschließen, denn das durch Art. 14 GG gewährleistete Eigentumsgrundrecht gehört in hervorgehobener Weise zu den von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen,

*vgl. BVerfG, Beschluss vom 19.12.2002 – 1 BvR 1402/01 –; BVerwG, Urteil vom 16.04.1971 – 4 C 66.67 –.*

Es umfasst neben der Substanz des Eigentums auch die Beachtung des verfassungsrechtlichen Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit und des allgemeinen Gleichheitssatzes,

*vgl. BVerfG, Beschluss vom 19.12.2002 – 1 BvR 1402/01 –; BVerwG, Urteil vom 27.08.2009 – 4 CN 5.08 – und Beschluss vom 24.11.2010 – 4 BN 40/10 –.*

Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks muss daher von der Gemeinde als ein wichtiger Belang privater Eigentümerinteressen in der nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotenen Abwägung der öffentlichen und der privaten Belange beachtet werden,

*vgl. BVerwG, Beschluss vom 16.01.1996 – 4 MB 1.96 –.*

Im Rahmen der Abwägungsentscheidung nach § 1 Abs. 7 BauGB hat die Gemeinde folglich die Nachteile einer Planung für Planunterworfenen zu berücksichtigen. Besteht ein Recht zur Bebauung, kommt der normativen Entziehung desselben erhebliches Gewicht zu, welches sich im Rahmen der Abwägung auswirken muss. Die Frage, ob das betreffende Grundstück insgesamt Baulandqualität besitzt, darf deshalb nicht offen bleiben,

*vgl. BVerfG, Beschluss vom 19.12.2002 – 1 BvR 1402/01 –.*

**b)**

Im vorliegenden Fall ist daher in die Abwägung zwingend einzustellen, dass das Grundstück unserer Mandantin derzeit nach § 34 BauGB bebaubar ist und insbesondere nach § 71 Abs. 2 i.V.m. § 75 Abs. 1 S. 1 BauO NRW ein Rechtsanspruch auf Erteilung des beantragten Vorbescheides zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses besteht. Dieser Rechtsanspruch würde durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan vereitelt.

Der geplante Ausschluss jeglicher Bebaubarkeit des Grundstücks ließe sich gemäß der von der Rechtsprechung entwickelten Kriterien im Rahmen der Abwägung nur durch einen städtebaulich beachtlichen Gemeinwohlbelang überwinden, der hinreichend gewichtig ist, um einen derart massiven Eingriff in das Eigentum unserer Mandantin verfassungsrechtlich rechtfertigen zu können. Ein solcher ist hier jedoch weder in der Planbegründung benannt worden noch sonst erkennbar. Insbesondere vermag das generelle, offenbar für das gesamte Stadtgebiet aufgestellte Ziel, Grün- und Gartenflächen zu erhalten, einen derart massiven Eingriff in die verfassungsrechtliche garantierte Eigentums- und Baufreiheit, wie er mit dem Bebauungsplan und dem damit einhergehenden Entzug von bestehendem Baurecht verbunden wäre, schlechterdings nicht zu rechtfertigen.

Darüber hinaus ist bei einer Einschränkung bestehender Baurechte die Tatsache und den möglichen Umfang hierfür zu leistender Entschädigungen nach §§ 39 ff. BauGB in die Abwägung einzustellen,

*vgl. BVerwG, Beschluss vom 21.02.1991 – 4 NB 16.90 –.*

Da mit dem Bebauungsplan eine Bebauung für die Zukunft völlig ausgeschlossen werden soll, und die Stadt ausweisliche der Planbegründung selbst davon ausgeht, dass das Grundstück unserer Mandantin derzeit planungsrechtlich nach Maßgabe von § 34 BauGB bebaubar ist, liegt die in § 42 BauGB vorausgesetzten Qualität einer eigentumsrechtlichen Rechtsposition zweifellos vor,

*vgl. BVerwG, Urteil vom 11.04.2013 – 4 CN 2.12 –.*

Nach Maßgabe von § 34 BauGB besteht hier aktuell Planungsrecht für ein Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten entsprechend der eingereichten Bauvoranfrage, das finanziell entsprechend zu entschädigen wäre, sofern ein überragender Allgemeinwohlbelang für den Entzug dieser Bebauungsmöglichkeit benannt werden könnte.

**3.**

Vor diesem Gesamthintergrund wird angeregt, das Grundstück unserer Mandantin (einschl. der Wegeparzellen 4335, 4340 und 4347) aus dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 17/3 herauszunehmen oder alternativ durch Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche die Bebaubarkeit des Grundstücks in dem heute nach § 34 BauGB zulässigen Umfang positiv zu regeln.

Mit freundlichen Grüßen

(Dr. Michael Oerder)  
Rechtsanwalt

**Behandlung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:**

Zu 1.

Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ist die v.g. Bauvoranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohnungen und einer Tiefgarage im Bereich des bislang unbebauten Flurstücks 4334 (s. Abb. 1 und 2).

Durch den v.g. Antrag wurde die Frage aufgeworfen, ob im beschriebenen Bereich eine bauliche Verdichtung möglich sein soll oder vorhandene Frei-/Grünflächen zu erhalten sind.

Der Rat der Stadt hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17/3 beschlossen, um die vorhandene städtebauliche Struktur einschließlich des vorhandenen Vegetation planungsrechtlich sichern, sowie eine bauliche Verdichtung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen ausschließen zu können. Eine maßvolle bauliche Entwicklung bzw. Erweiterung im Bereich der vorhandenen Bebauung soll weiterhin möglich sein.



Abb. 1 – Auszug aus dem Liegenschaftskataster (ohne Maßstab)

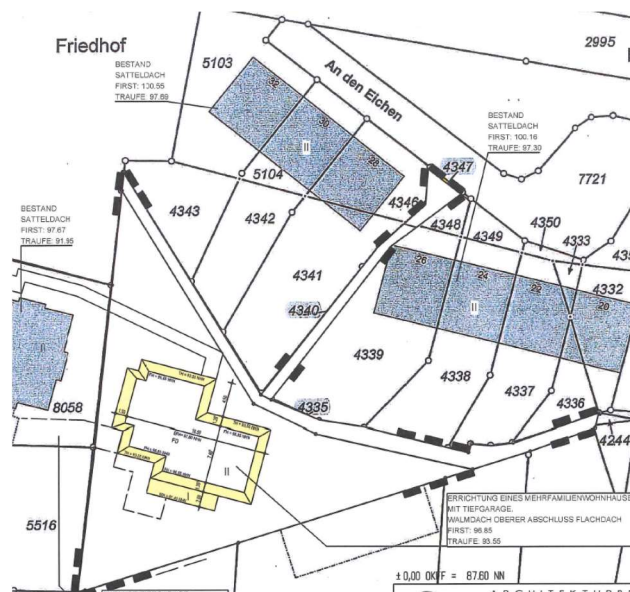


Abb. 2 – Lageplan mit Darstellung des geplanten Wohngebäudes (ohne Maßstab)

Mit Bescheid vom 14.02.2018 wurde die Antragstellerin/Eigentümergeellschaft seitens der Stadtverwaltung darüber in Kenntnis gesetzt, dass die Entscheidung über den „Antrag auf Vorbescheid“ vom 21.11.2017 aufgrund des v.g. Beschlusses zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17/3 zurückgestellt wird.

Um eine unerwünschte städtebauliche Entwicklung bis zur Inkrafttretung des Bebauungsplanes verhindern zu können, hat dann der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 22.03.2018 für den Bereich des



in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 17/3 eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen, die mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung am 18.04.2018 in Kraft getreten ist. Die Geltungsdauer dieser Veränderungssperre wurde im Dezember 2019 gem. § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB um ein Jahr auf insgesamt 3 Jahre verlängert.

Mit Schreiben der städtischen Bauaufsicht vom 02.05.2018 wurde die Entscheidung über den „Antrag auf Vorbescheid“ aus planungsrechtlichen Gründen bis zum 19.02.2020 ausgesetzt und der o.g. Bescheid vom 14.02.2018 aufgehoben.

Zu 2.

Seitens der Einwender ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Flurstück 4334, einer 936 qm großen Grünfläche in rückwärtiger Lage, geplant, die von den öffentlichen Verkehrsflächen „Am Beuhof“ und „An den Eichen“ ausschließlich über schmale Privatwege, vorbei an vorhandenen Wohnhäusern, erreichbar ist (s. Abb. 3).

Das Konzept der Einwender sieht eine fußläufige und leitungsmäßige Erschließung des Flurstücks 4334 von der Anliegerstraße „Am Beuhof“ über das angrenzende, baulich genutzte Flurstück 8058 („Am Beuhof“ 14) vor. Mit Fahrzeugen soll das Flurstück 4334 nur über die vorhandene Gemeinschaftstiefgarage in Verbindung mit einer geplanten Tiefgaragen-Erweiterung, erreichbar sein. Problematisch erscheinen in diesem Zusammenhang u.a. die Themen Anlieferung, Müllentsorgung, Erreichbarkeit im Notfall.

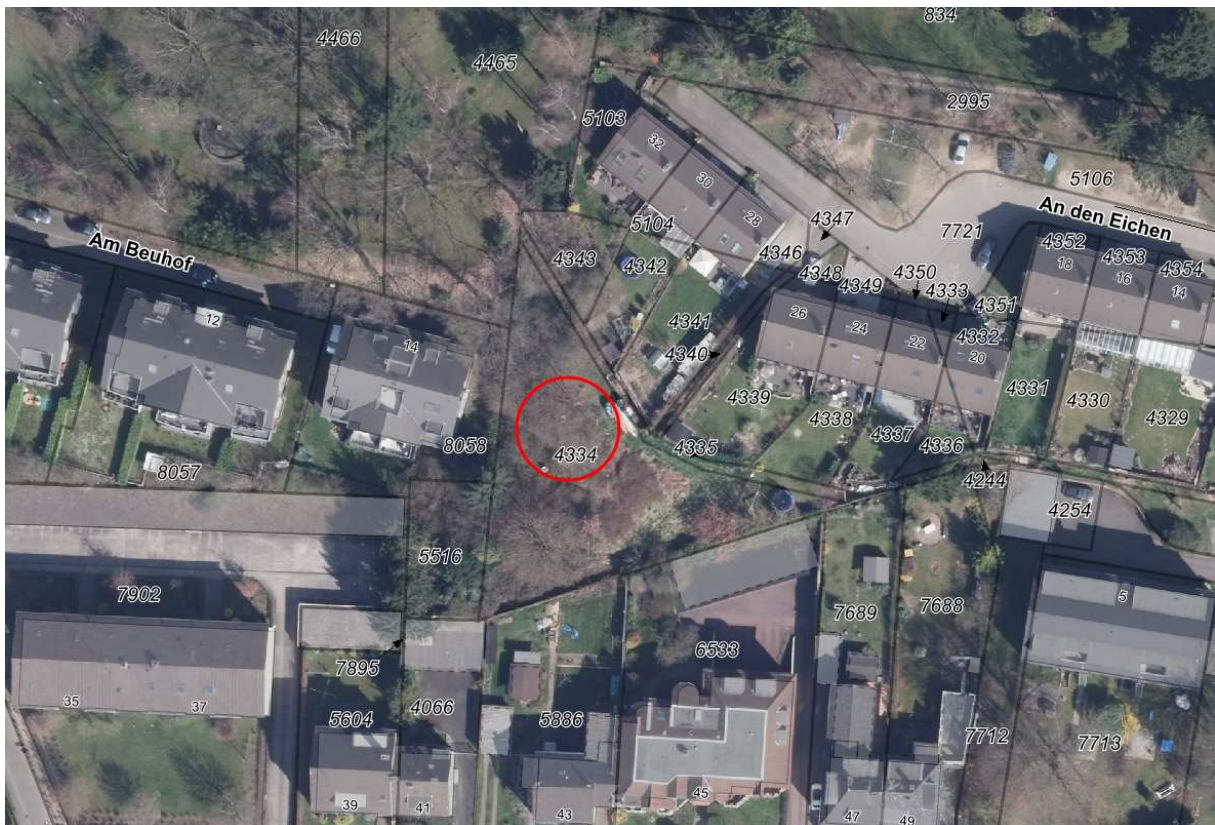


Abb. 3 – Luftbild und Liegenschaftskarte (ohne Maßstab)  
Wohnbebauung „Am Beuhof“

Westlich des Flurstücks 4334 wurden im Jahr 2001 mittels des Vorhaben- und Erschließungsplanes / Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17/2 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung neuer Wohnbebauung geschaffen. Insgesamt sind 3 Mehrparteienwohnhäuser einschließlich Gemeinschaftstiefgarage und 8 Einfamilienhäuser (2 Doppelhäuser und 4 Einzelhäuser) mit oberirdischen Garagen, entlang einer neuen Anliegerstraße („Am Beuhof“) realisiert worden. Die neue Straße wurde an die öffentliche Verkehrsfläche „Alte Poststraße“ angebunden.

Die Anliegerstraße „Am Beuhof“ wurde als Stichstraße konzipiert, die sowohl nördlich als auch östlich vor einem bebauten Grundstück endet. Am östlichen Ende der Stichstraße wurde aufgrund der Größe und der Form des Flurstücks 8058 das letzte Mehrfamilienhaus in der Baureihe (Am Beuhof Nr. 14) mit geringen Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze, entlang des Nordfriedhofs, geplant und errichtet. Die Möglichkeit einer Verlängerung der Stichstraße und die Erweiterung der Wohnbebauung in östlicher Richtung wurde damit ausgeschlossen (s. Abb. 4 und 5).

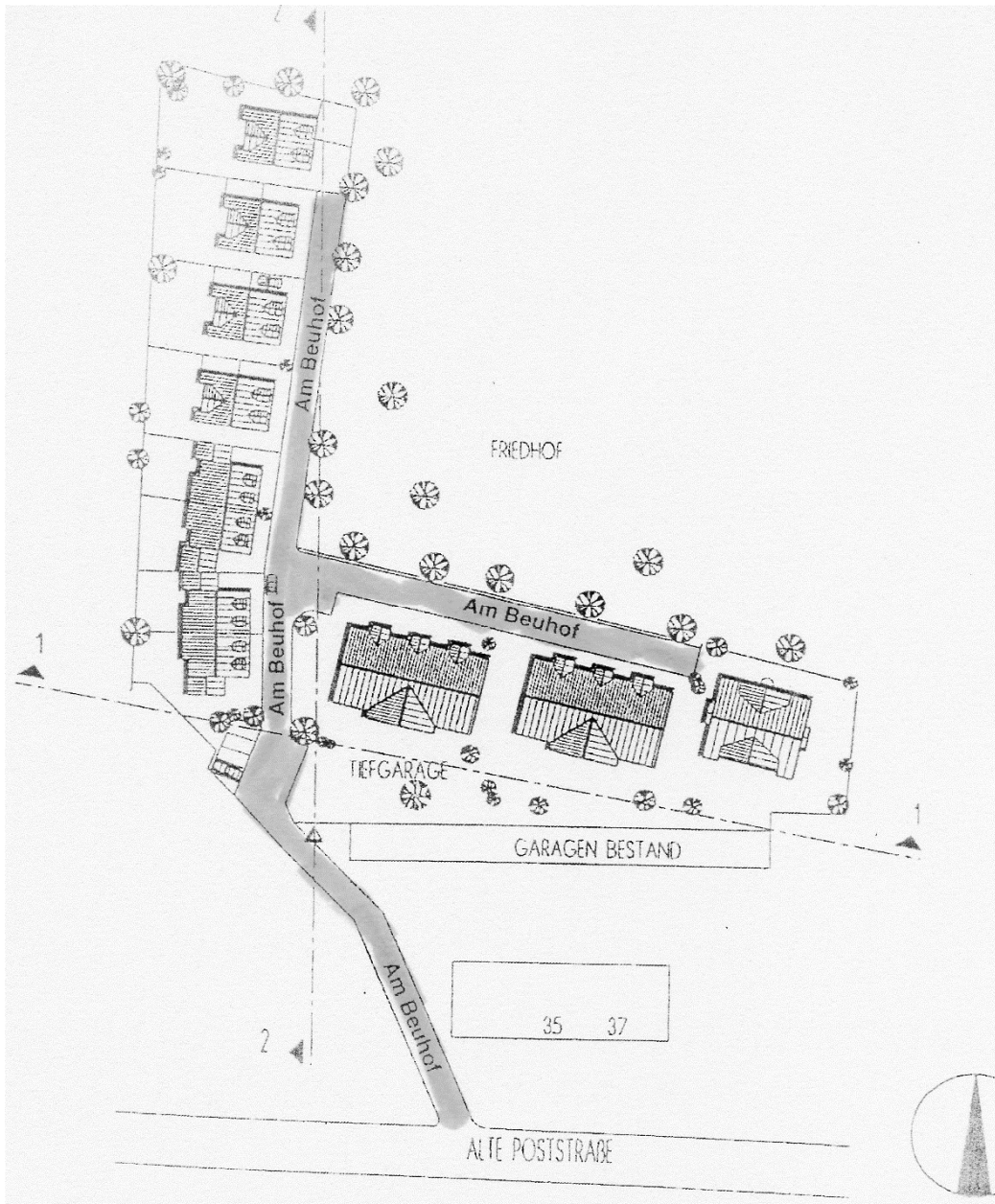


Abb. 4 – Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 17/2 (städtebaulicher Entwurf, ohne Maßstab)



Abb. 5 – Übersichtsplan (Vorhaben- u. Erschließungsplan 17/2 und Umgebung, ohne Maßstab)

#### Städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange:

Mittels des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 17/3 soll unter Bezugnahme auf die Bestandsbebauung im Plangebiet, die Errichtung von Bebauung in rückwärtigen Grundstücksbereichen bzw. in zweiter Reihe ausgeschlossen werden, um u. a. beengte städtebauliche Verhältnisse verhindern und die Erhaltung attraktiver und gesunder Wohnverhältnisse in Verbindung mit dem Schutz von Natur und Landschaft, gewährleisten zu können.

Hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB wurde gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB dargelegt.

#### Entschädigung:

Die Nachteile einer Planung für Planunterworfenen sowie die Tatsache und der mögliche Umfang hierfür zu leistender Entschädigungen sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

§ 39 BauGB scheidet als Anspruchsgrundlage aus, da er den Entzug eines Baurechts voraussetzt, das durch einen Plan gewährt worden ist.

#### „§ 39 BauGB - Vertrauensschaden

*Haben Eigentümer oder in Ausübung ihrer Nutzungsrechte sonstige Nutzungsberechtigte im berechtigten Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans Vorbereitungen für*

*die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben, können sie angemessene Entschädigung in Geld verlangen, soweit die Aufwendungen durch die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplans an Wert verlieren. Dies gilt auch für Abgaben nach bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften, die für die Erschließung des Grundstücks erhoben wurden.“*

Ein Entschädigungsanspruch nach § 42 BauGB wäre auf Abs. 2 des Paragraphen zu beziehen.

*„§ 42 BauGB - Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung*

*(2) Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, bemisst sich die Entschädigung nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks auf Grund der zulässigen Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der Aufhebung oder Änderung ergibt.“*

Das Thema „Entschädigungsanspruch nach § 42 BauGB“ wird im Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung unter Punkt 3.1. (2. Stellungnahme der Einwender C) behandelt.

Die Stadtverwaltung geht davon aus, dass es sich bei dem Flurstück 4334 derzeit planungsrechtlich um ein nicht bebaubares Grundstück (Gartenland) innerhalb eines unbeplanten Innenbereichs gem. § 34 BauGB handelt.

Die Formulierung im Vorentwurf der Planbegründung

*„Da das Grundstück bislang in einem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 Baugesetzbuch (BauGB) liegt, wäre das Vorhaben zulässig, unter der Annahme, dass es sich nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.“*

bezieht sich auf die unterschiedliche planungsrechtliche Bewertung seitens der Stadt und der Grundstückseigentümer.

Aus städtischer Sicht handelt es sich um ein Bauvorhaben, das sich aufgrund der Lage in zweiter Reihe nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und somit gem. der Bestimmungen des § 34 BauGB nicht zulässig ist. Darüber hinaus wird die Auffassung vertreten, dass die Erschließung nicht gesichert ist.

Zu 3

Der Anregung, das Grundstück aus dem Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes herauszunehmen oder eine überbaubare Grundstücksfläche festzusetzen, die die Errichtung eines Wohngebäudes zulässt, soll aus den v.g. Gründen nicht gefolgt werden.

#### **Beschlussvorschlag der Stadtverwaltung:**

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

**2.1 LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland** mit Schreiben vom 30.01.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bedanke mich für die Übersendung der Planunterlagen im Rahmen der TÖB-Beteiligung zu den o.g. Planungen.

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.

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. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Oliver Becker

-----  
LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland  
Endenicher Straße 133  
53115 Bonn  
(.....)

**Behandlung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:**

In den Textteil des Bebauungsplanes und die Planbegründung wird folgender Hinweis aufgenommen:

*Hinweise auf Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Denkmalschutzes liegen nicht vor.*

*Auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW wird verwiesen. Demnach sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde der Stadt Siegburg 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. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.*

**Beschlussvorschlag der Stadtverwaltung:**

Die Anregung wird berücksichtigt.

## 2.2 Unitymedia NRW GmbH mit Schreiben vom 30.01.2018

Sehr geehrter Herr Döring,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Neu- oder Mitverlegungen sind nicht geplant.

Wir weisen jedoch auf Folgendes hin: Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH. Bitte beachten Sie die beigefügte Kabelschutzanweisung.

Sollten aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der Unitymedia NRW GmbH notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche Kontaktaufnahme.

In diesem Zusammenhang weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass die Unitymedia NRW GmbH erforderliche Umverlegungen ihrer vorhandenen Telekommunikationslinien (TK-Linien) grundsätzlich durch ein von ihr beauftragtes Tiefbauunternehmen auf eigene Kosten bewirkt (§ 72 Absatz 3 Telekommunikationsgesetz [TKG]), unabhängig davon, ob der Wegebausträger bereits Tiefbauunternehmen in o.g. Vorhaben – insbesondere im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung – beauftragt hat.

Hierfür ist die Einräumung eines Bauzeitfensters notwendig, das der Wegebausträger und/oder sein beauftragtes Tiefbauunternehmen bzw. Planungsbüro bei der Planung des o.g. Vorhabens zu berücksichtigen und auf Antrag der Unitymedia NRW GmbH ihr zu gewähren und mit ihr abzustimmen hat.

Ordnungsgemäß erfolgte Baubeschreibungen bzw. Erläuterungen zur Ausschreibung des Wegebausträgers berücksichtigen derartige Verzögerungen, sodass Bauunternehmen und Planungsbüros damit zu rechnen haben.

Hierdurch entstehende Kosten und Ausführungszeitverlängerungen sowie Behinderungen müssen deshalb bereits vorab bei der Einheitspreisbestimmung und der Festlegung der Ausführungszeiten vom Bauunternehmen bzw. Planungsbüro berücksichtigt werden.

Insofern weist die Unitymedia NRW GmbH vorsorglich jede Kostenübernahme für geltend gemachte Baustillstandzeiten sowie andere Schadensersatz- und Erstattungskosten infolge eines erforderlichen Bauzeitfensters für die Umverlegung ihrer TK-Linien zurück.

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.

Unsere **kostenlose** Unitymedia Planauskunft ist erreichbar via Internet über die Seite <https://www.unitymedia.de/wohnungswirtschaft/service/planauskunft/>

Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.

Als zusätzliches Angebot bieten wir den Fax-Abruf über die Fax-Nummer 0900/ 111 1140 (10 Euro pro Abruf) an.

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

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Unitymedia

### **Behandlung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:**

Keine Abwägung erforderlich.

In die Planbegründung wird ein Hinweis auf die im Bebauungsplangebiet vorhandenen Versorgungsanlagen aufgenommen.

### **Beschlussvorschlag der Stadtverwaltung:**

Die Stellungnahme der Unitymedia NRW GmbH wird zur Kenntnis genommen.

2.3 **Rhein-Sieg-Kreis** mit Schreiben vom 07.02.2018



Rhein-Sieg-Kreis · Der Landrat · Postfach 1551 · 53705 Siegburg

Stadt Siegburg  
Planungs- und Bauaufsicht  
Nogenter Platz 10  
53721 Siegburg

**Referat Wirtschaftsförderung und  
Strategische Kreisentwicklung  
- Fachbereich 01.3 -**

Frau Fischer

**Zimmer:** 5.21

**Telefon:** 02241/13-2323

**Telefax:** 02241/13-3116

**E-Mail** [theresia.fischer@rhein-sieg-kreis.de](mailto:theresia.fischer@rhein-sieg-kreis.de)

**Datum und Zeichen Ihres Schreibens**

E-Mail v. 17.01.2018; Herr Döring

**Mein Zeichen**

01.3-Fi

**Datum**

07.02.2018

**Bebauungsplan Nr. 17/3, „An den Eichen“**

Bereich in der Siegburger Nordstadt, zwischen Nordfriedhof und öffentl. Verkehrsfläche „An den Eichen“ und „Alte Poststraße“

Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB

Anlage: Kartenausschnitt aus dem Altlasten- u. Hinweisflächenkataster RSK

Sehr geehrter Herr Döring,  
sehr geehrte Damen und Herren,

wie folgt wird zu dem unter Betreff genannten Bauleitplanverfahren Stellung genommen:

**Abfallwirtschaft**

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

Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges 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 Abfallwirtschaft“ – **anzuzeigen**. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

**Altlasten**

Aus Altlastensicht stehen dem Planvorhaben keine Bedenken entgegen.

Altablagerungshinweisfläche

Im Planbereich ist im Altlasten- u. Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises eine Altablagerungshinweisfläche **nachrichtlich** erfasst (siehe Anlage). Die Flä-

che wurde durch Luftbildinterpretation und Auswertung historischer Karten ermittelt. In der TK 25 von 1941 und in Kriegsluftbildern ist eine Abgrabung bzw. ein Geländeeinschnitt zu erkennen.

Zum heutigen Zeitpunkt gibt es keine konkreten Anhaltspunkte dafür, dass hier in der Vergangenheit Abfallstoffe abgelagert worden sind. Dem Rhein-Sieg-Kreis liegen auch keine umweltgeologischen Informationen bzw. Gutachten vor, die aus Altlastensicht eine abschließende Bewertung zulassen würden.

Folgender Hinweis sollte aufgrund der vorherigen Ausführungen im Bauleitplanverfahren Berücksichtigung finden:

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

### **Erneuerbare Energien**

Es wird angeregt, bei der Aufstellung des Bebauungsplans auch die Energieeffizienz möglicher Baumaßnahmen zu berücksichtigen und den Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet zu prüfen.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutz sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



**Altlasten- u. Hinweisflächenkarte**





### **Behandlung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:**

Zum Thema „Abfallwirtschaft“:

Die Hinweise der Kreisverwaltung werden mit folgendem Wortlaut in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

*Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges 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 Abfallwirtschaft“- anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.*

Zum Thema „Altlasten“:

Die Altablagerungshinweisfläche wird in der Planbegründung thematisiert.

Außerdem wird folgender Hinweis in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen:

*Werden bei Bauarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz zu informieren. Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen, usw.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz abzustimmen.*

Zum Thema „Einsatz erneuerbarer Energien“:

Das Thema wird in der Planbegründung behandelt.

Mittels des Bebauungsplanes soll die städtebauliche Struktur gesichert werden. Zusätzliche Bebauung ist nur in Form von baulichen Erweiterungen vorgesehen.

Auf die Möglichkeiten der Nutzung erneuerbarer Energien und die Regelungen der Energieeinsparverordnung, die zu diesem Aspekt bautechnische Standardanforderungen vorgibt, wird verwiesen.

### **Beschlussvorschlag der Stadtverwaltung:**

Die Anregungen werden berücksichtigt.

8. Februar 2018

**Bebauungsplan Nr. 17/3**

Bereich in der Siegburger Nordstadt zwischen dem Nordfriedhof und den öffentlichen Verkehrsflächen „An den Eichen“ und „Alte Poststraße“

Sehr geehrter Herr Döring,

danke für Ihre Mitteilung vom 17. Januar 2018.

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

An Hand der von Ihnen eingereichten Unterlagen entnehmen wir, dass die vorhandene Verkehrsfläche für unsere Abfallsammelfahrzeuge ausreichend dimensioniert ist.

Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen entnehmen Sie bitte der **BGI 5104 und RASSt 06**.

Mit freundlichen Grüßen

Udo Otto

Ralf Mundorf

**Behandlung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:**

Der Hinweis bezüglich der sicherheitstechnischen Anforderungen gem. Berufsgenossenschaftlicher Informationen (BGI) und Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASSt 06) werden zur Kenntnis genommen.

Im Plangebiet werden keine neuen Verkehrsflächen (Straßen, Wohnwege, Wendeanlagen) ausgewiesen. Müll und Abfälle werden wie bisher, auch zukünftig, im Bereich der vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen entsorgt. Änderungen sind nicht erforderlich.

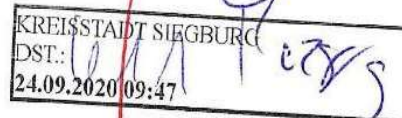
**Beschlussvorschlag der Stadtverwaltung:**

Die Stellungnahme der RSAG wird zur Kenntnis genommen.

### 3.1 Einwender C mit Schreiben vom 23.09.2020

Lenz und Johlen - Postfach 510940 · D 50945 Köln

Kreisstadt Siegburg  
Abt. Stadtplanung und Denkmalschutz  
Herrn Jochen Döring  
Nogenter Platz 10  
53721 Siegburg



**Vorab per Telefax: 02241-1029511**

Köln, 23.09.2020

Assistenz:

Unser Zeichen: 01790/17 11/CK

#### **Bebauungsplan Nr. 17/3 – „An den Eichen“**

**hier: Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Döring,

namens und im Auftrag unserer Mandantin, [REDACTED],  
[REDACTED] nehmen wir unter Bezugnahme auf die bereits mit Schreiben vom 20.02.2018 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgelegte Vollmacht nunmehr im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 17/3 – „An den Eichen“ wie folgt Stellung:

#### **1.**

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf sieht nach wie vor keine Bebaubarkeit des Grundstücks unserer Mandantin vor. Die Begründung hierfür soll

Prof. Dr. Heribert Johlen<sup>PV</sup>  
Dr. Klaus Schmiemann<sup>PV</sup>  
Dr. Franz-Josef Pauli<sup>F</sup>  
Dr. Rainer Voß<sup>PV</sup>  
Dr. Michael Oerder<sup>PV</sup>  
Dr. Thomas Lüttgau<sup>PV</sup>  
Thomas Elsner<sup>PG</sup>  
Rainer Schmitz<sup>PV</sup>  
Dr. Alexander Beutling<sup>FMM</sup>  
Dr. Markus Johlen<sup>PV</sup>  
Eberhard Keunecke<sup>PB</sup>  
Dr. Inga Schwertner<sup>PV</sup>  
Dr. Philipp Libert<sup>PT</sup>  
Dr. Christian Giesecke, LL.M.<sup>PM</sup>  
Dr. Felix Pauli<sup>PV</sup>  
Dr. Tanja Parthe<sup>PV</sup>  
Martin Hahn<sup>PG</sup>  
Dr. Kai Petra Dreesen, LL.M.<sup>PM</sup>  
Nick Kockler<sup>PV</sup>  
Béla Gehrken<sup>PV</sup>  
Dr. Gerrit Krupp  
Markus Nettekoven  
Dr. Meike Dressel  
Eva Strauss  
Janine Mues, LL.M.  
Nima Rast  
Dr. Elmar Loer, EMBA<sup>A</sup>  
Ines Biesenack, LL.B.  
Dr. Jan D. Sommer  
Dr. Mahdad Mir Djawaci  
Thorsten Scheuren, LL.M.  
Mats Hagemann  
Stephan Wirtz, LL.M.  
Benedikt Plesker  
Dr. Viviane McCready, LL.B.

P Partner i.S.d. PartGG  
V Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
B Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht  
G Fachanwalt für Vergaberecht  
M Anwalt/Mediator DAA  
(Dr. Rainer Voß auch FU Hagen)  
L McGill University (Montreal, Kanada)  
E Master of European Studies  
F Maîtrise en droit (Université Paris X)  
D Dipl.-Verwaltungsbetriebswirt (FH)  
A Executive Master of Business Administration

Gegründet von RA Wolfgang Lenz

sich aus den den Planunterlagen beigefügten Abwägungsvorschlägen ergeben. Diese tragen die beabsichtigte Entscheidung nicht.

**2.**

Die Nichtberücksichtigung der Eigentümerbelange unserer Mandantin lässt vielmehr weiterhin eine angemessene Abwägung der berechtigten Interessen unserer Mandantin an einer baulichen Nutzung ihres Grundstücks, welches insbesondere durch Art. 14 GG geschützt ist, vermissen.

**a)**

In die Abwägung ist zwingend einzustellen, dass das Grundstück unserer Mandantin im Moment nach § 34 BauGB bebaubar ist und nach §§ 77 Abs. 1, 74 Abs. 2 BauO NRW ein Rechtsanspruch auf Erteilung des beantragten Vorbescheides zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses besteht. Dieser Rechtsanspruch würde durch den geplanten Bebauungsplan vereitelt.

Nach Maßgabe von § 34 BauGB besteht hier aktuell Planungsrecht für ein Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten entsprechend der eingereichten Bauvoranfrage, das finanziell entsprechend zu entschädigen wäre, sofern ein überragender Allgemeinwohlbelang für den Entzug dieser Bebauungsmöglichkeit benannt werden könnte.

Hiervon scheint trotz gegenteiliger Aussage im Ergebnis auch die Stadt Siegburg auszugehen. Anderenfalls wäre es nicht erforderlich gewesen, das Vorhaben unserer Mandantin über planungsrechtliche Sicherungsinstrumente nach § 14 ff. BauGB zu verhindern.

Bei ihrer Beurteilung, dass sich das geplante Vorhaben nicht gemäß § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB in die nähere Umgebung einfüge, verkennt die Stadt Siegburg, dass die für die Beurteilung des Einfügens eines Bauvorhabens nach § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB maßgebliche „nähere Umgebung“ für jedes der in dieser Vorschrift genannten Kriterien gesondert zu ermitteln ist. Auch gibt es nach der ständigen Rechtsprechung keinen allgemeinen Grundsatz, wonach hinsichtlich des Kriteriums der überbaubaren Grundstücksfläche eine Hinterlandbebauung von vornherein städtebaulich unerwünscht und deshalb nur ausnahmsweise gemäß § 34 Abs. 1 BauGB zulässig wäre,

*vgl. BVerwG, Urteil vom 21.11.190, 4 C 30.78, OVG NRW, Urteil vom 01. März 2017 – 2 A 45/16 –.*

Selbst wenn die geplante Bebauung sich nicht hinsichtlich aller in § 34 Abs. 1 BauGB genannter Kriterien in die vorhandene Umgebung einfügen würde, rechtfertigt dies nicht den Ausschluss jeglicher baulicher Ausnutzbarkeit des Grundstücks unserer Mandantin.

**b)**

Der geplante Ausschluss jeglicher Bebaubarkeit des Grundstücks ließe sich gemäß der von der Rechtsprechung entwickelten Kriterien im Rahmen der Abwägung nur durch einen städtebaulich beachtlichen Gemeinwohlbelang überwinden. Dieser müsste hinreichend gewichtig sein, um einen derart massiven Eingriff in das Eigentum unserer Mandantin verfassungsrechtlich rechtfertigen zu können. Letztendlich wird durch die Planung die Privatnützigkeit des Grundstücks insgesamt aufgehoben.

Trotz unseres Hinweises im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird ein solcher Belang in der Stellungnahme der Verwaltung nicht benannt und ist auch nicht aus der Planbegründung erkennbar. Wie bereits mit Schreiben vom 20.02.2018 erwähnt, stellt das Planungsziel, ein Baugrundstück als Grün- und Gartenflächen zu erhalten, einen massiven Eingriff in die verfassungsrechtliche garantierte Eigentums- und Baufreiheit dar. Dieser Eingriff erfolgt durch den Bebauungsplan und dem damit einhergehenden Entzug von bestehendem Baurecht und ist im Ergebnis nicht zu rechtfertigen. Des Weiteren ist eine behauptete Beeinträchtigung attraktiver und gesunder Wohnverhältnisse richtigerweise nicht substantiiert geltend gemacht worden.

**c)**

Die mit dem Bebauungsplan verbundene Einschränkung bestehender Baurechte ist hinsichtlich des möglichen Umfangs hierfür zu leistender Entschädigungen nach §§ 39 ff. BauGB trotz eines Hinweises nicht in die Abwägung eingestellt worden,

*vgl. dazu BVerwG, Beschluss vom 21.02.1991 – 4 NB 16.90 –.*

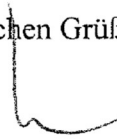
Da mit dem Bebauungsplan eine Bebauung für die Zukunft völlig ausgeschlossen werden soll, und das Grundstück unserer Mandantin derzeit planungsrechtlich nach Maß-

gabe von § 34 BauGB bebaubar ist, liegt die in § 42 BauGB vorausgesetzten Qualität einer eigentumsrechtlichen Rechtsposition zweifellos vor,

*vgl. BVerwG, Urteil vom 11.04.2013 – 4 CN 2.12 –.*

Vor diesem Gesamthintergrund wird erneut angeregt, das Grundstück unserer Mandantin (einschl. der Wegeparzellen 4335, 4340 und 4347) aus dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 17/3 herauszunehmen oder alternativ durch Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche die Bebaubarkeit des Grundstücks in dem heute nach § 34 BauGB zulässigen Umfang positiv zu regeln.

Mit freundlichen Grüßen



(Dr. Michael Oerder)

Rechtsanwalt

#### **Behandlung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:**

Zu 1.

Die Stadtverwaltung geht davon aus, dass es sich bei dem Flurstück 4334 derzeit planungsrechtlich um ein nicht bebaubares Grundstück (Gartenland) innerhalb eines unbeplanten Innenbereichs gem. § 34 BauGB handelt.

Aus städtischer Sicht fügt sich das von den Einwendern geplante Bauvorhaben aufgrund der Lage in zweiter Reihe nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein und ist somit gem. der Bestimmungen des § 34 BauGB nicht zulässig. Darüber hinaus wird die Auffassung vertreten, dass die Erschließung nicht gesichert ist.

Zu 2.

Die Nachteile einer Bauleitplanung für Planunterworfenen sowie die Tatsache und der mögliche Umfang hierfür zu leistender Entschädigungen sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. § 39 BauGB scheidet dabei als Anspruchsgrundlage hier von vornherein aus, da er den Entzug eines Baurechts voraussetzt, das durch einen Plan gewährt worden ist (BVerwG, Urteil vom 11. April 2013 – 4 CN 2/12 –, Rn. 12, juris). Das ist hier nicht der Fall. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17/3 erstreckt sich ausschließlich auf Grundstücke, die bislang noch nicht mit einem Bebauungsplan überplant sind.

Alle Entschädigungstatbestände des § 42 BauGB setzen jeweils voraus, dass die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert wird. Erst wenn eine solche zulässige Nutzung vorliegt, kommt es in einem zweiten Schritt darauf an, ob die Aufhebung oder Änderung innerhalb eines Zeitraums von 7 Jahren ab Zulässigkeit erfolgt oder später. Im ersten Fall bemisst sich die Entschädigung nach der Differenz des Bodenwerts vor und nach der Änderung des Bebauungsplans. Im zweiten Fall ist allein der Eingriff in die ausgeübte Nutzung zu entschädigen. Die 7-Jahres-Frist wird also erst dann in Gang gesetzt, wenn überhaupt eine zulässige Nutzung vorliegt.

Voraussetzung für jede zulässige Nutzung eines Grundstücks ist auch gem. § 34 Abs. 1 BauGB, dass die Erschließung des Bauvorhabens gesichert ist. Nur dann besteht überhaupt ein Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung, wenn im Übrigen die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen sowie sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten sind. In der Regel setzt deshalb die Feststellung, dass die Erschließung eines Bauvorhabens ab einem bestimmten Zeitpunkt gesichert ist, den Lauf der 7-Jahres-Frist des § 42 Abs. 2 BauGB ab diesem Zeitpunkt in Gang.

Nach allgemeiner Auffassung ist die Erschließung gesichert, wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlage, d.h. ihrer Benutzbarkeit im Zeitpunkt der Gebrauchsabnahme des Bauwerks, gerechnet werden kann. Das soll sich nach objektiven Merkmalen richten, wobei die finanzielle Sicherstellung der Erschließungsmaßnahme und der absehbare Beginn und Zeitrahmen für die Durchführung der Erschließungsarbeiten wesentliche Anhaltspunkte bieten (vgl. BGHZ, 135, 192, 197; Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Kommentar, § 30, Rn. 51). Hier bestehen bereits erhebliche Zweifel daran, dass die Parzelle 4334 in diesem Sinne erschlossen ist und sich dort ein Bauvorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügt.

Wenn man dies gleichwohl zu Gunsten des Eigentümers unterstellt und zudem annimmt, dass die 7-Jahres-Frist des § 42 Abs. 2 BauGB noch nicht abgelaufen sei, dann könnte ein Entschädigungsanspruch nach § 42 Abs. 2 BauGB bestehen. Ein Entschädigungsanspruch nach § 42 Abs. 3 – nach Ablauf der 7-Jahres-Frist dürfte demgegenüber nicht bestehen, da in die ausgeübte Nutzung nicht eingegriffen wird.

Der Gutachterausschuss des Rhein-Sieg-Kreises hat das Grundstück 2002 als Bauerwartungsland eingestuft und darauf hingewiesen, dass das Grundstück für die jeweiligen Anlieger einen sogenannten Hinterlandwert hat, weshalb ein Ansatz von 20 % des erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwertes erfolgte. Ausgehend von einem Bodenrichtwert für die Grundstücke an der Verkehrsfläche „Alte Poststraße“ von damals 245 €/m<sup>2</sup> wurden Erschließungskosten (Kanal/Straße) in Höhe von 35 €/m<sup>2</sup> veranschlagt, so dass sich eine Grundstückswert von  $(245 \text{ €} - 35 \text{ €}) \times 0,2 = 42 \text{ €/m}^2$  ergab. Der Bodenwert des rund 950 m<sup>2</sup> großen Grundstücks betrug damals mithin 40.000 € gerundet.

Übertragen auf die Bodenrichtwerte 2020 und die aktuellen Erschließungskosten ergibt sich ein Grundstückswert von ca.  $360 \text{ €/m}^2 \times 0,2 = 72 \text{ €/m}^2$  und ein Bodenwert für das Grundstück von gerundet 68.000 €, wenn man von der Qualität von Bauerwartungsland ausgeht, die allerdings nach § 42 Abs. 2 BauGB zu entschädigen ist.

Wenn man zugunsten des Grundstückseigentümers von einem bestehenden Baurecht ausgeht, dann wäre der Bodenrichtwert für baureifes, jedenfalls noch kanalanschlussbeitragspflichtiges Land (ca. 400 €/m<sup>2</sup>) zugrunde zu legen; woraus ein Grundstückswert von ca. 375.000 € resultiert.

Dies zu Gunsten des Grundstückseigentümers und zu Lasten der Stadt Siegburg unterstellt, überwiegen gleichwohl die mit der weiteren Freihaltung des Grundstücks von Bebauung verbundenen öffentlichen Belange, weil somit beengte städtebauliche Verhältnisse zu verhindern sind und die Erhaltung angenehmer und gesunder Wohnverhältnisse in Verbindung mit dem Schutz von Natur, Landschaft und Klima gewährleistet werden können.

Die Erhaltung vorhandener Grünflächen wird im Rahmen der Abwägung vorrangig eingestuft, da dem Plangebiet eine besondere ökologische Bedeutung zukommt. An erster Stelle durch das Flurstück 4334, das aktuell stark mit Gehölzen bewachsen ist, darunter hochwüchsige Bäume, aber auch durch die straßenbegleitenden, breiten Grünstreifen, die durch die dort wachsenden Bäume eine wichtige Funktion als Vernetzungselement besitzen.

Die Einwender haben das Flurstück 4334 (einschließlich angrenzender Flurstücke) im Juni 2017, im Rahmen einer Grundstücksversteigerung erworben. Seitens des Auktionshauses wurde damals auf Folgendes hingewiesen.

„Die unbebauten Grundstücke sind begrünt sowie mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Das Grundstück besteht aus 4 zusammenhängenden Flurstücken. - Grundstücksgröße laut Grundbuch: 1.113 qm - Laut schriftlicher Auskunft des Bauplanungsamtes der Stadt Siegburg vom 20.09.2016 besteht kein bestandskräftiger B-Plan. Der FNP weist reines Wohngebiet aus. Lage im Innenbereich gemäß § 34 BauGB. - Die endgültige und verbindliche Bebauungsmöglichkeit für dieses Grundstück konnte vom Auktionshaus nicht geklärt werden. Für die mögliche Bebauung in vorgeschildeter Form übernimmt das Auktionshaus keine Haftung. - Mindestgebot: 19.000 € (rund 17 €/m<sup>2</sup>)“

Es musste demnach damit gerechnet werden, dass das Grundstück baulich nicht genutzt werden kann.

Das Flurstück 4334 könnte als Gartenfläche der westlich angrenzenden Mehrfamilienhausbebauung „Am Beuhof“ genutzt werden. Die Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist im BP 17/3 nicht ausgeschlossen.

Zuletzt wird darauf verwiesen, dass innerhalb des Plangebietes auch im Bereich der Mehrfamilienhäuser „An den Eichen Nr. 1, 3 und 5“ eine verhältnismäßig große, baulich nicht nutzbare Grundstücksfläche (Gartenfläche zwischen der vorhandenen Bebauung und der Verkehrsfläche "Alte Poststraße") vorhanden ist.

#### **Beschlussvorschlag der Stadtverwaltung:**

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

#### **4.1 Rhein-Sieg-Netz GmbH mit Schreiben vom 26.08.2020**

(...)

gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen unsererseits keine Bedenken.

Im Bereich befinden sich Versorgungsleitungen, die in ihrem Bestand zu sichern sind.

Bitte beziehen Sie uns in Ihre Planungen ein.

Mit freundlichen Grüßen

(...)

Anbei Pläne unserer Versorgungsanlagen für den o.g. Bebauungsplan.

(...)

#### **Behandlung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:**

Keine Abwägung erforderlich.

Änderungen im Bereich vorhandener Leitungen sind nicht notwendig.

In der Planbegründung werden die vorhandenen Versorgungsleitungen thematisiert.

#### **Beschlussvorschlag der Stadtverwaltung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



#### 4.2 Vodafone NRW GmbH mit Schreiben vom 09.09.2020

vielen Dank für Ihre Informationen.

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Neu- oder Mitverlegungen sind nicht geplant. Wir weisen jedoch auf Folgendes hin: Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Vodafone NRW GmbH. Bitte beachten Sie die beigegefügte Kabelschutzanweisung. Sollten aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der Vodafone NRW GmbH notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche Kontaktaufnahme. In diesem Zusammenhang weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass die Vodafone NRW GmbH erforderliche Umverlegungen ihrer vorhandenen Telekommunikationslinien (TK-Linien) grundsätzlich durch ein von ihr beauftragtes Tiefbauunternehmen auf eigene Kosten bewirkt (§ 72 Absatz 3 Telekommunikationsgesetz [TKG]), unabhängig davon, ob der Wegebausträger bereits Tiefbauunternehmen in o.g. Vorhaben – insbesondere im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung – beauftragt hat. Hierfür ist die Einräumung eines Bauzeitfensters notwendig, das der Wegebausträger und/oder sein beauftragtes Tiefbauunternehmen bzw. Planungsbüro bei der Planung des o.g. Vorhabens zu berücksichtigen und auf Antrag der Vodafone NRW GmbH ihr zu gewähren und mit ihr abzustimmen hat. Ordnungsgemäß erfolgte Baubeschreibungen bzw. Erläuterungen zur Ausschreibung des Wegebausträgers berücksichtigen derartige Verzögerungen, sodass Bauunternehmen und Planungsbüros damit zu rechnen haben. Hierdurch entstehende Kosten und Ausführungszeitverlängerungen sowie Behinderungen müssen deshalb bereits vorab bei der Einheitspreisbestimmung und der Festlegung der Ausführungszeiten vom Bauunternehmen bzw. Planungsbüro berücksichtigt werden. Insofern weist die Vodafone NRW GmbH vorsorglich jede Kostenübernahme für geltend gemachte Baustillstandzeiten sowie andere Schadensersatz- und Erstattungskosten infolge eines erforderlichen Bauzeitfensters für die Umverlegung ihrer TK-Linien zurück.

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere **kostenlose** Vodafone 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. Als zusätzliches Angebot bieten wir den Fax-Abruf über die Fax-Nummer 0900/ 111 1140 (10 Euro pro Abruf) an.

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 Vodafone und Unitymedia 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.

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Vodafone

#### **Behandlung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:**

Keine Abwägung erforderlich.  
Änderungen am Bestandsnetz der Vodafone NRW GmbH sind nicht notwendig.  
In der Planbegründung werden die vorhandenen Leitungen/Anlagen thematisiert.

#### **Beschlussvorschlag der Stadtverwaltung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### 4.3 Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst

mit Schreiben vom 14.09.2020

Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Siegburg  
Ordnungs- und Gewerbeabteilung  
53719 Siegburg

#### **Kampfmittelbeseitigungsdienst / Luftbildauswertung** Siegburg, Bebauungsplan Nr. 17/3

Ihr Schreiben vom 24.08.2020

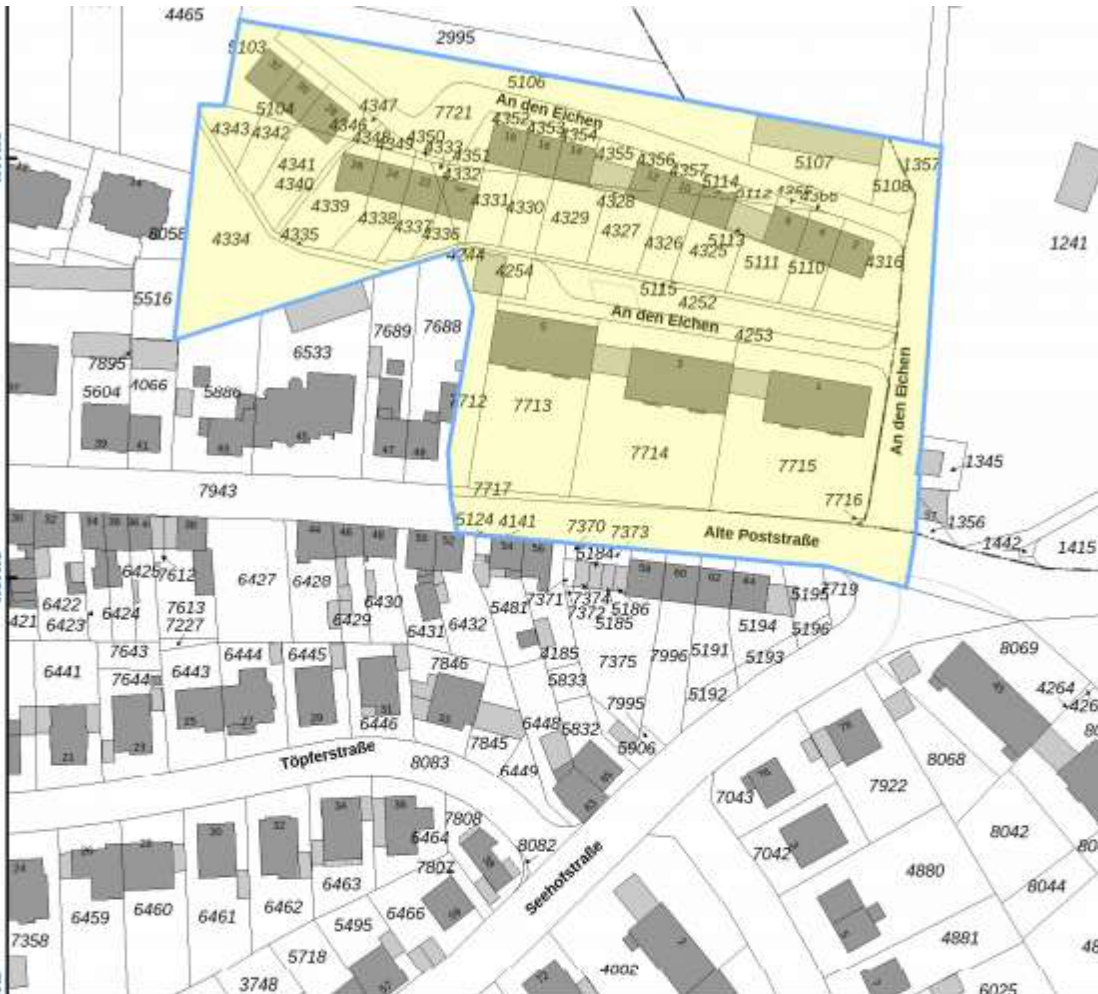
Für die angefragte Fläche liegt bereits eine Luftbildauswertung vor. Da Kommunen auf alte Luftbildauswertungen im Modul KISKaB von [IG-NRW](#) zugreifen können, hätte ein erneuter, eventuell bauverzögernder Antrag auf Luftbildauswertung nicht mehr gestellt werden müssen.

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 [Baugrundeingriffe](#) .

Weitere Informationen finden Sie auf unserer [Internetseite](#) .

Im Auftrag  
gez. Weihe



<b>Bezirksregierung Düsseldorf</b> 	<b>Legende</b> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px solid blue; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> ausgewertete Fläche(n)</li> <li><span style="border: 1px solid red; border-radius: 50%; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Blindgängerverdacht</li> <li><span style="border: 1px solid green; border-radius: 50%; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> geräumte Blindgänger</li> <li><span style="background-color: lightgreen; border: 1px solid green; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> geräumte Fläche</li> <li><span style="border: 1px dashed red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Detektion nicht möglich</li> <li><span style="background-color: yellow; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Überprüfung der zu überbauenden Flächen ist nicht erforderlich</li> <li><span style="background-color: pink; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Überprüfung der zu überbauenden Flächen wird empfohlen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border-bottom: 1px solid black; width: 10px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> Laufgraben</li> <li><span style="border-bottom: 2px solid black; width: 10px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> Panzergraben</li> <li><span style="background-color: yellow; border: 1px solid black; border-radius: 50%; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Schützenloch</li> <li><span style="background-color: pink; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Stellung</li> <li><span style="background-color: purple; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> militär. Anlage</li> </ul>
		<b>Aktenzeichen :</b> <b>22.5-3-5382060-638/20</b>
<b>Maßstab :</b> 1:1.500 <b>Datum :</b> 14.09.2020		
Diese Karte darf nur mit der zugehörigen textlichen Stellungnahme verwendet werden. <b>Nicht relevante Objekte außerhalb des beantragten Bereichs sind ausgeblendet.</b>		



### **Behandlung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:**

Die Informationen und Empfehlungen des KBD werden als Hinweis in den Textteil des Bebauungsplanes und die Planbegründung übernommen.

### **Beschlussvorschlag der Stadtverwaltung:**

Die Anregung wird berücksichtigt.

4.4 **Rhein-Sieg-Kreis, Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung, Fachbereich 01.3**

mit Schreiben vom 14.09.2020

Stadt Siegburg  
Planungs- und Bauaufsicht  
Nogenter Platz 10  
53721 Siegburg

**Referat Wirtschaftsförderung und  
Strategische Kreisentwicklung  
- Fachbereich 01.3 -**  
Frau Fischer  
**Zimmer:** 5.21  
**Telefon:** 02241/13-2323  
**Telefax:** 02241/13-3116  
**E-Mail** [theresia.fischer@rhein-sieg-kreis.de](mailto:theresia.fischer@rhein-sieg-kreis.de)

**Datum und Zeichen Ihres Schreibens**  
E-Mail v. 24.08.2020; Herr Döring

**Mein Zeichen**  
01.3-Fi

**Datum**  
14.09.2020

**Bebauungsplan Nr. 17/3, „An den Eichen“**

Bereich in der Siegburger Nordstadt, zwischen Nordfriedhof und öffentl. Verkehrsfläche „An den Eichen“ und „Alte Poststraße“  
Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Sehr geehrter Herr Döring,  
sehr geehrte Damen und Herren,

wie folgt wird zu dem unter Betreff genannten Bauleitplanverfahren Stellung genommen:

**Abfallwirtschaft**

Das Amt für Umwelt- und Naturschutz empfiehlt den Hinweis „Abfallwirtschaft“ wie folgt zu ergänzen:

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

Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges 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 Abfallwirtschaft“ – **anzuzeigen**. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

**Natur-, Landschafts- und Artenschutz**

Gegen die Planungen bestehen aus Sicht des Amtes für Umwelt- und Naturschutz keine grundsätzlichen Bedenken. Allerdings sind die in den Unterlagen enthaltenen Aussagen teilweise nicht schlüssig.

### Artenschutzprüfung

Eine einmalige Begehung des Plangebietes kann naturgemäß keine Erfassung des Bestandes an planungsrelevanten Arten ermöglichen. Die gängigen Methodenstandards des Landes sehen für eine aussagekräftige Erfassung jeweils mehrere Begehungen, teilweise unter Einsatz spezieller Technik vor (z. B. für die Fledermauserfassung). Insofern kann die vom Gutachter vorgenommene Bewertung lediglich aufgrund einer Potenzialanalyse für das Plangebiet erfolgen und muss auch so bewertet werden. Offensichtlich hat weder eine Überprüfung der größeren Bäume auf potenzielle Fledermausquartiere stattgefunden noch war eine hinreichende Überprüfung der Avifauna möglich. Dazu führt das Gutachten explizit aus: *„Allerdings kann ein potenzielles Vorkommen der planungsrelevanten Arten Bluthänfling, Girlitz, Sperber, Star und Waldohreule im Plangebiet nicht von vornherein ausgeschlossen werden, auch wenn diese Arten zunächst nicht nachgewiesen werden konnten, und ihr Vorkommen aufgrund von hier eher suboptimal ausgebildeten, artspezifischen Habitatstrukturen kaum wahrscheinlich ist. Zur Überprüfung sind tiefergehende Untersuchungen erforderlich.“*

Insofern ist das Fazit des Gutachters, planungsrelevante Arten seien nicht betroffen, nicht nachvollziehbar. Entsprechende Aussagen finden sich u. a. auch im Umweltbericht und in der Begründung.

Insofern ist **generell und nicht nur während der Brutzeit** eine erneute artenschutzrechtliche Prüfung von Vorhaben, die im Plangebiet mit einer Inanspruchnahme von Gehölzen einhergehen sollen und nicht lediglich den Charakter von Form- und Pflegeschnitten haben, zwingend erforderlich. Dies sollte auch im Plan selbst klar zum Ausdruck kommen.

Der Gutachter weist mehrfach insbesondere auf die ökologische Bedeutung der großkronigen Laubbäume und des unbebauten Grundstücks hin, auch im Zusammenhang mit dem angrenzenden Friedhof. Eine Festsetzung der Einzelbäume, ggf. auch des unbebauten Grundstücks als Grünfläche, könnte diesem Sachverhalt und auch den Belangen des Klimaschutzes angemessen Rechnung tragen.

Schließlich wird empfohlen, zumindest Hinweise zur Verwendung insekten- und fledermausfreundlicher Beleuchtungen sowie zur Vermeidung von Schottergärten entsprechend den Vorschlägen des Städte- und Gemeindebundes aufzunehmen. Von einer automatischen Entwicklung der unbebauten Flächen hin zu einer ökologisch höherwertigen Situation sollte nicht ausgegangen werden (s. Aussagen zur Ziffer 9 der Begründung).

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag  
gez. Fischer

### Behandlung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:

Zum Thema „Abfallwirtschaft“

Der Hinweistext wird gleichlautend in den Textteil des Bebauungsplanes und die Planbegründung aufgenommen.

Zum Thema „Natur-, Landschafts- und Artenschutz“

Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Struktur in Verbindung mit dem Ausschluss neuer Bebauung in rückwärtigen Grundstücksbereichen bzw. in zweiter Reihe, um u.a. beengte städtebauliche Verhältnisse verhindern und die Erhaltung angenehmer und gesunder Wohnverhältnisse in Verbindung mit dem Schutz von Natur, Landschaft und Klima gewährleisten zu können.

Die Erhaltung vorhandener Grünflächen wird im Rahmen der Abwägung vorrangig eingestuft, da dem Plangebiet eine besondere ökologische Bedeutung zukommt. An erster Stelle durch das Flurstück 4334, das aktuell stark mit Gehölzen bewachsen ist, darunter hochwüchsige Bäume, aber auch durch die straßenbegleitenden, breiten Grünstreifen, die durch die dort wachsenden Bäume eine wichtige Funktion als Vernetzungselement besitzen.

Der Bebauungsplan sieht nur entlang der vorhandenen Erschließungsflächen überbaubare Grundstücksflächen vor, die bereits weitgehend baulich genutzt sind. Die übrigen Grundstücksteile sollen von Bebauung freigehalten werden. Die Erweiterung vorhandener Häuser in begrenztem Umfang ist weiterhin möglich.

Zum Thema „Artenschutzprüfung“

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. In der letzten Fassung des Prüfberichtes vom 30.09.2020 nimmt der Gutachter folgende Bewertung vor:

*„Insgesamt ergibt sich damit, dass für das Plangebiet aktuell keine Bedeutung als Lebensraum für planungsrelevante Tierarten nachgewiesen werden konnte. Jedoch gründet sich diese Einschätzung nur auf eine einmalige Begehung des Gebietes, so dass tiefergehende Untersuchungen erforderlich sind, um zu einer endgültigen Einschätzung zu gelangen. Denn eine Funktion des Plangebietes als Lebensraum für die planungsrelevanten Arten Bluthänfling, Girlitz, Sperber, Star und/oder Waldohreule sowie für die Zwergfledermaus unter den Säugetieren kann von vornherein nicht vollständig ausgeschlossen werden, auch wenn ein Vorkommen dieser Arten größtenteils eher unwahrscheinlich ist.“*

*Ungeachtet dessen zeichnet sich das Plangebiet durch mehrere Besonderheiten aus, wodurch ihm eine besondere ökologische Bedeutung zukommt. An erster Stelle zu benennen ist in diesem Zusammenhang ein großes, unbebautes und ruhiges Grundstück an der Südwestecke des Plangebietes (Flurstück-Nr. 4334). Es ist aufgrund seiner isolierten Lage in einem Zwickel zwischen dem Gelände des Nordfriedhofs im Nordwesten und unmittelbar angrenzender Bebauung im Südwesten, Süden und Norden nicht über öffentliche Wege erreichbar ist. Hinzu kommt, dass die Zugänglichkeit dieses Grundstück grundsätzlich auch aufgrund der bestehenden topografischen Verhältnisse durch zwei deutliche terrassenartige Geländesprünge im Norden und Süden von vornherein stark erschwert ist.*

*Das besagte Grundstück ist aktuell stark mit Gehölzen bewachsen, darunter hochwüchsige Bäume, und lässt aufgrund dessen trotz mangelnder Pflege noch immer einen mehr oder minder ausgeprägten, parkartigen Charakter erkennen, der sich deutlich an die Strukturen des angrenzenden Friedhofsgeländes anlehnt. Die Einheit mit dem Friedhofsgelände kommt nicht nur dadurch zum Ausdruck, dass sich das Gelände dieses Grundstücks quasi wie eine auf gleicher Ebene ausgebildete Terrasse zwischen die Bebauung im Norden und Süden schiebt, von der sie durch die oben beschriebenen, terrassenartigen Geländesprünge stark abgesetzt ist, sondern vor allem auch durch den vergleichbaren Baumbestand mit teilweise ausladenden Altbäumen. In diesem Zusammenhang sind eine große Blutbuche sowie mehrere mächtige Eichen besonders erwähnenswert. Letztere sind Teil einer zusammenhängenden Baumreihe, die sowohl auf dem Gelände des Friedhofs stockt als auch auf demjenigen des unbebauten Flurstücks 4334.*

*Insofern bildet das Grundstück sowohl geländemorphologisch als auch ökologisch eine Einheit mit dem Gelände des Nordfriedhofs, und stellt gleichzeitig nicht nur ein wichtiges räumliches und funktionales Verbundelement zu den angrenzenden innerstädtischen Wohnbereichen dar, was insbesondere hier auch noch durch die hohen Bäume betont wird, die dort in unmittelbarer Nähe auf den*

straßenbegleitenden Grünstreifen wachsen, sondern ermöglicht zudem eine Vernetzung zwischen den das Plangebiet umklammernden, südwestlichen und südöstlichen Teilen des Friedhofs, dessen (zusammenhängende) Fläche durch die Ausbuchtung des innerstädtischen Wohnbereichs des Plangebietes nach Norden räumlich unterbrochen erscheint.

Letztlich dokumentiert sich die funktionale Ähnlichkeit auch im Nachweis einer Reihe waldgebundener Vogelarten, die einen zusammenhängenden Lebensraum im parkartigen Geländekomplex von Nordfriedhof und unbebautem Grundstück des Plangebietes besitzen.

Als weitere Besonderheit sind die bereits vorstehend erwähnten, straßenbegleitenden, breiten Grünstreifen herauszustellen, die durch die dort wachsenden Bäume eine wichtige Funktion als Vernetzungselement besitzen.

Fazit:

Die artenschutzfachliche Einschätzung zum Plangebiet des Bebauungsplans 17/3 im Bereich zwischen dem Nordfriedhof und den öffentlichen Verkehrsflächen „An den Eichen“ und „Alte Poststraße“ im Stadtteil Nordstadt der Kreisstadt Siegburg“ gelangt zu der Einschätzung, dass das Gelände keine oder nur eine vergleichsweise geringe aktuelle Bedeutung als Lebensraum für planungsrelevante Arten besitzt. Diese Prognose stützt sich auf eine einmalige Begehung, die insgesamt nicht ausreicht, um belastbare Aussagen zu treffen. Daher sind vertiefende Nachuntersuchungen erforderlich, um zu belegen, dass es durch eine mögliche Verdichtung der Bebauung nicht zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1, Nr. 1-3 BNatSchG kommt.

Aktuell sind keine Erfordernisse für Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung artenschutzrechtlicher Beeinträchtigungen aus Sicht der Tierwelt zu erkennen. Dies gilt auch mit Blick auf mögliche spezifische Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 44, Abs. 5 BNatSchG. Solche funktionserhaltenden Maßnahmen [so genannte CEF-Maßnahmen (Continuous ecological functionality-measures)] dienen im Allgemeinen dem Erhalt der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten, einschließlich der essentiellen Nahrungshabitate, im räumlichen Zusammenhang, die vorhabenbedingt beeinträchtigt werden. Um die ökologische Funktion der im Vorhabenbereich potenziell vorhandenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten, einschließlich der essentiellen Nahrungshabitate, im räumlichen Zusammenhang zu wahren, müssen die Maßnahmen vorgezogen, also vor Beginn des Vorhabens, durchgeführt werden.

Ebenso ist eine Überprüfung von Ausnahmetatbeständen nach § 45, Abs. 7 BNatSchG in diesem Zusammenhang bislang nicht offensichtlich.

Generell ist damit zu beachten, dass sowohl der Abriss von Gebäuden als auch die Beseitigung von Gehölzen im Plangebiet zur Baufeldfreimachung immer einer vorherigen artenschutzrechtlichen Überprüfung durch geeignetes Fachpersonal bedarf. Die hier vorliegende artenschutzrechtliche Einschätzung bildet dafür keine ausreichende Grundlage, weil z.B. nicht ausreichend auf mögliche Fledermausquartiere hin geprüft werden konnte, und die meisten Vogelarten bereits ihre Brutreviere verlassen haben. Außerdem ist in diesem Zusammenhang auch zu beachten, dass es gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG grundsätzlich verboten ist, Gehölze während der allgemeinen Brutzeit der Vögel in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

Weitergehende vertiefende tierökologische Untersuchungen zum aktuellen Zeitpunkt oder im Vorgriff auf mögliche Baumaßnahmen mit unbestimmtem Termin werden grundsätzlich als nicht sinnvoll erachtet, da spätere Veränderungen hinsichtlich der Besiedlung durch die Tiere nicht von vornherein ausgeschlossen werden können.

Unabhängig von der hier vorgenommenen, eher geringen artenschutzfachlichen Voreinschätzung des Plangebietes, besitzt dieses aber vor allem in Bezug auf das aktuell unbebaute Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 4334 im Südwesten eine besondere ökologische Bedeutung. Es empfiehlt sich das genannte Grundstück aufgrund seiner wichtigen Verbund- und Vernetzungsfunktion nicht zu bebauen, und den vorhandenen Baumbestand zu erhalten, zumal die Zugänglichkeit des Flurstücks wegen der schwierigen topografischen Verhältnisse generell stark eingeschränkt ist.

Ebenso sollten die straßenbegleitenden, breiten Grünstreifen erhalten bleiben und keinesfalls weiter (teil)versiegelt werden, z.B. durch Stellplätze für Kraftfahrzeuge. Deren ökologische Bedeutung könnte

*durch die partielle Anpflanzung von Staudenbeeten anstelle der vorhandenen Rasenflächen (noch) erheblich aufgewertet werden. Das dadurch geschaffene Blütenangebot kann eine wichtige Nahrungsressource für Insekten darstellen, und damit diesbezüglich einen gewissen Ausgleich für die häufig blütenarmen Privatgärten und öffentlichen Bereiche der Innenstadt bilden.“*

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ein Eingriff in Natur- und Landschaft in nur sehr geringem Umfang möglich ist, und es aktuell keine konkreten Bauvorhaben im Bereich der im Plangebiet festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen gibt, schließt sich die Verwaltung der Auffassung des Gutachters hinsichtlich weitergehender Untersuchungen an.

Den Anregungen entsprechend wird in Textteil des Bebauungsplanes folgender Hinweis zum Thema Artenschutz aufgenommen.

#### **Artenschutz**

*Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.*

*Im Prüfungsbericht, der der Planbegründung anliegt, gelangt der Gutachter zu der Einschätzung, dass das Gelände keine oder nur eine vergleichsweise geringe aktuelle Bedeutung als Lebensraum für planungsrelevante Arten besitzt. Diese Prognose stützt sich auf eine einmalige Begehung, die insgesamt nicht ausreicht, um belastbare Aussagen zu treffen. Daher sind vertiefende Nachuntersuchungen erforderlich, um zu belegen, dass es durch eine mögliche Verdichtung der Bebauung nicht zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1, Nr. 1-3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) kommt.*

*Vorhaben, die im Plangebiet mit einer Inanspruchnahme von Gehölzen einhergehen und nicht lediglich der Charakter von Form- und Pflegeschnitten haben bzw. die Beseitigung von Gehölzen zur Baufeldfreimachung und der Abriss von Gebäuden bedürfen zwingend einer vorherigen artenschutzrechtlichen Überprüfung durch einen Sachverständigen.*

*Die fachgutachterliche Bewertung ist der städtischen Bauaufsicht im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.*

*Weitere Einzelheiten sind dem Umweltbericht (Teil B der Planbegründung) und dem v.g. Prüfungsbericht (Anlage zur Planbegründung) zu entnehmen.*

*Um Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften zu vermeiden, sind in Hinblick auf die Beseitigung von Gehölzbeständen, die Bestimmungen des § 39 Abs. 5 BNatSchG zu beachten. U.a. ist es grundsätzlich verboten, Gehölze während der allgemeinen Brutzeit der Vögel in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.*

*Aus artenschutzfachlicher Sicht sollte auf die Anlage von Schottergärten verzichtet werden.*

*Die Verwendung von insekten- und fledermausfreundlicher Beleuchtung wird empfohlen.*

#### **Beschlussvorschlag der Stadtverwaltung:**

Die Anregungen werden berücksichtigt.

Eine weitergehende artenschutzrechtliche Prüfung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht durchgeführt.