

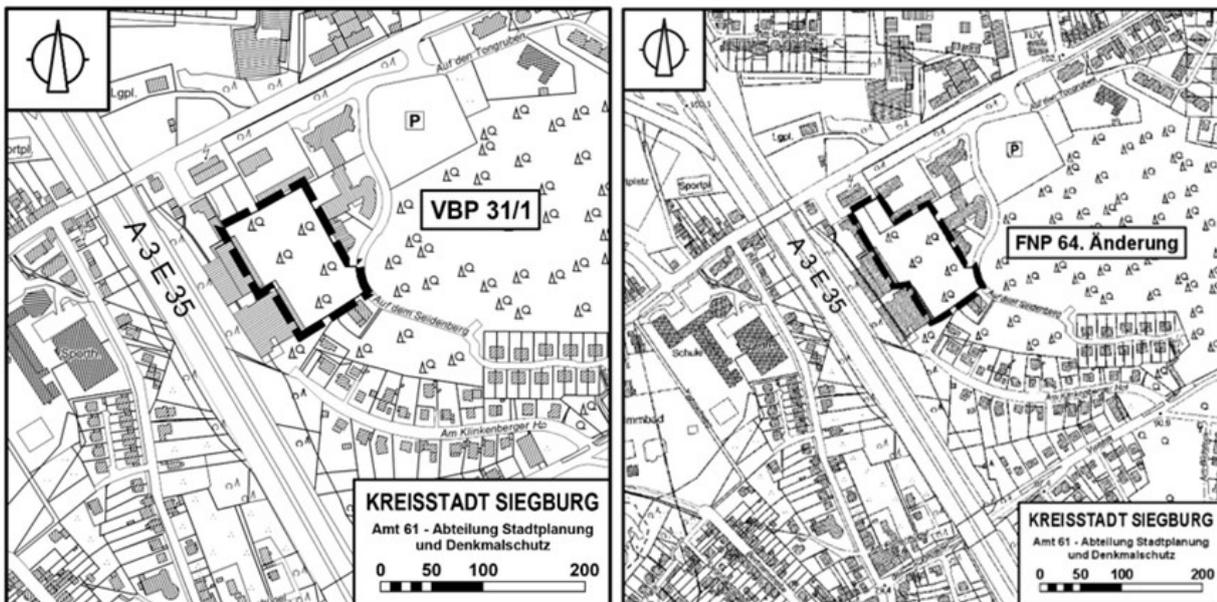
Dezernat III  
3726/VIII

**Gremium:** Planungsausschuss  
**Sitzung am:** 28.11.2024

öffentlich

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31/1 und 64. Änderung des Flächennutzungsplanes  
Erweiterung der Bauer-Holz GmbH**

Plangebiet: Grundstücksbereich am westlichen Rand des Seidenbergs, zwischen dem Betriebsgelände der Bauer-Holz GmbH und der vorh. Bebauung entlang der Straßen „Auf den Tongruben“, „Auf dem Seidenberg“ und „Am Klinkenberger Hof“, im Stadtteil Stallberg; Sachstand



**Sachverhalt:**

Gemäß Antrag der Bauer-Holz GmbH hat der Planungsausschuss im März 2023 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31/1 und zur 64. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes der Fa. Bauer in Verbindung mit der Errichtung neuer baulicher Anlagen, u.a. zwei Hallen zur Lagerung von Holzprodukten.

In der Zeit vom 24.06. bis 02.08.2024 wurden mit den Entwürfen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung die Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen dieser Beteiligungen wurden neue Sachverhalte zu den Themen „Externer Ausgleich“ und „Niederschlagswasserbeseitigung“ aufgeworfen.

Für den externen Ausgleich sowie den Ausgleich im Rahmen der Waldumwandelungsgenehmigung war zunächst eine Fläche in Odenthal im Rheinisch-Bergischen Kreis über einen privaten Ökoko-Anbieter vorgesehen. Für die erforderliche Erstaufforstungsgenehmigung hat die Untere Naturschutzbehörde des

Rheinisch-Bergischen Kreises jedoch keine Zustimmung erteilt, da die Fläche in dieser Form nicht dem Landschaftsplan des Rheinisch-Bergischen Kreises entsprechen würde.  
Daher wurde die externe Ausgleichsmaßnahme noch einmal getauscht. In Abstimmung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW, dem Rhein-Sieg-Kreis und dem Rheinisch-Bergischen Kreis soll nun auf ein bestehendes, privates Ökokonto des gleichen Anbieters zugegriffen werden, dass bereits Erstaufforstungen beinhaltet hat.

Seitens der Stadtbetriebe Siegburg AöR wurde auf den Anschluss- und Benutzungszwang gem. Entwässerungssatzung für das Niederschlagswasser hingewiesen. Ursprünglich war vorgesehen, aus ökologischen Gründen (Grundwasserneubildung, Verdunstung im Sinne des Lokalklimas, Erhöhung des Grünanteils) das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet dort auch außerhalb der Altlastenfläche gemeinwohlverträglich zu versickern.  
Der Vorhabenträger beabsichtigte, nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens eine Befreiung von der Entwässerungssatzung zu beantragen.

Um die informellen Absprachen verifizieren zu können, wurde in der Zeit vom 24.09. bis 25.10.2024 eine erneute Beteiligung der v.g. Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.  
Im Rahmen dieser eingeschränkten Beteiligung wurden folgende Stellungnahmen abgegeben.

Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt 67 – Planung und Landschaftsschutz  
mit Schreiben vom 02.10.2024

(...)

*Die Stellungnahmen aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde:*

*Für den externen Ausgleich wird im Zusammenhang zu dem o.g. Bebauungsplan Nr. 31/1 auf das Ökokonto des Herrn Becher, geführt unter dem Aktenzeichen 572/2010 bei der Unteren Naturschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises, verwiesen.*

*Das Ökokonto wurde mit dem Aktenzeichen 623/2009 am 19.10.2009 bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt und am 05.01.2010 anerkannt. Die erfolgreiche Umsetzung des beantragten Ökokontos wurde durch den Abnahmebescheid vom 25.08.2010 bestätigt. Beantragt wurde u.a. die Erstaufforstung von ca. 2,3 ha zuvor intensiv genutztes Grünland sowie eine Waldumwandlung von ca. 1,1 ha Fichtenforst in einen standortgerechten heimischen Laubwaldbestand. Das Ökokonto befindet sich auf dem Flurstück 387, Flur 12, Gemarkung Heiliger, ist grundbuchlich gesichert und wird regelmäßig durch ein Monitoring zu seinen Zielerreichungszustand hin überprüft.*

*Mit dem zuvor genannten Ökokonto (Erstaufforstung) wurden ca. 260.000 Biotopwertpunkte nach Ludwig erwirtschaftet und stehen auch noch zur Verfügung. Einer Verwendung als Kompensationsmaßnahme für den Ausgleich eines Eingriff in einen Waldbestand im Zusammenhang mit dem o.g. Bebauungsplan Nr. 31/1 bestehen aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde Rheinisch-Bergischer Kreis keine Bedenken.*

*Eine Ablösebescheinigung wird nach Vertragszusendung und Bestätigung des Zahlungseinganges an den Herrn Becher erstellt und diesem zugesendet.*

*Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung und verbleibe mit freundlichen Grüßen*

*Im Auftrag*

(...)

Stadtbetriebe Siegburg AöR, Fachbereich Abwasser  
mit Schreiben vom 21.10.2024

(...)

*das Plangebiet entwässert im Trennsystem. Ausreichend dimensionierte Schmutz- und Regenwasserkanäle sind vorhanden.*

*Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang für das auf dem Plangebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser. Das gesamte anfallende Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes, soll in*

den vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße „Am Klinkenberger Hof“ eingeleitet werden. Dieses Verfahren ist mit dem Vorhabenträger final abgestimmt. Dachflächen sind nach Möglichkeit zu begrünen. Die Versiegelung von Flächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Die konkrete Entwässerungsplanung ist im Bauantragsverfahren mit den Stadtbetrieben Siegburg AöR, Fachbereich Abwasser, abzustimmen. Spätestens zu diesem Zeitpunkt, soll, neben der abgestimmten Entwässerungsplanung, ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 vorliegen.

Für den Anschluss an das öffentliche Abwassernetz, wird ein einmalig zu zahlender Kanalanschlussbeitrag fällig.

Freundliche Grüße  
(...)

Rhein-Sieg-Kreis, Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung  
mit Schreiben vom 21.10.2024

(...)  
zu o. g. Verfahren wird wie folgt Stellung genommen:

*Natur-, Landschafts- und Artenschutz*

Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung:

Es wird gebeten, auf Seite 33 des Umweltberichts, letzter Absatz, Punkt b. zu korrigieren, dass es sich um die Bewertung der Dachbegrünung (nicht Versickerungsanlage) handelt. Inhaltlich geht die Bewertung auch aus den weiteren Ausführungen klar hervor.

Rein vorsorglich wird nochmals gebeten, dem Rhein-Sieg-Kreis eine Mitteilung über die verbindlich festgesetzten oder vertraglich geregelten Ausgleichsmaßnahmen zukommen zu lassen (vgl. Stellungnahme vom 09.08.2024).

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag  
(...)

Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Regionalforstamt Rhein-Sieg-Erft, Fachgebiet IV Hoheit, Umweltbildung und Naturschutz  
mit Schreiben vom 22.10.2024

(...)  
vielen Dank für die Übersendung der Planungsunterlagen zum Vorhabenbezogenem Bebauungsplan und Flächennutzungsplan „Erweiterung der Holz Bauer GmbH“. Ich verweise inhaltlich auf meine bisherigen Stellungnahmen.

Laut aktueller Planung (Umweltbericht Stand September 2024) soll die 1,02 Hektar große Kompensation der Waldinanspruchnahme auf dem Grundstück in der Gemarkung Wolsdorf, Flur 2, Flurstück 4828 nun durch die bereits bestehende Aufforstungsfläche des Ökokontos Becher in der Gemeinde Overath, Gemarkung Heiliger, Flur 21, Flurstück 384 erfolgen.

Mit dieser Änderung bin ich einverstanden. Unter der Voraussetzung der rechtlichen Verbindlichkeit zur Leistung der Ersatzaufforstung sind meine forstfachlichen und forstrechtlichen Bedenken ausgeräumt.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag  
(...)

## Nächste Verfahrensschritte:

Da das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser, entgegen der ursprünglichen Planung, in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet werden soll, beabsichtigt der Vorhabenträger, anstelle der geplanten Versickerungsanlage (Mulden-Rigolen-System), die Baufläche für weitere Lagermöglichkeiten im Freien zu erweitern. Aufgrund dessen müssen Festsetzungen des Bebauungsplanes teils geändert, Planunterlagen teils überarbeitet und eine erneute Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit durchgeführt werden. Die neuen Unterlagen sollen dem Planungsausschuss Anfang des nächsten Jahres zur Beschlussfassung über eine weitere Offenlage vorgelegt werden.

Die v.g. Versickerungsanlage ist im nachfolgenden Plan als Grünfläche am südöstlichen Rand des Plangebietes dargestellt.

Vorhaben- und Erschließungsplan (Entwurf, Stand: Juni 2024)



Außerdem ist noch der Inhalt des Durchführungsvertrages, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden muss, mit dem Vorhabenträger abzustimmen. Der Vertrag liegt bislang nur als Vorentwurf vor. Der Durchführungsvertrag muss bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen sein.

**Dem Planungsausschuss zur Kenntnisnahme.**

Siegburg, den 07.11.2024