

STADT HENNEF (SIEG)

Satzung

- Hennef (Sieg) – Süchterscheid, S 12.2**
- 2. Änderung -**

Begründung

- Rechtsplan gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m.
§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Baugesetzbuch
(BauGB) -**

Stand: 17.09.2015

Stadt Hennef (Sieg)
Amt für Stadtplanung und –entwicklung

<u>Inhalt</u>	Seite
1. Allgemeines zur Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB	3
2. Planungsgegenstand	
2.1 Anlass und Ziel der Satzungsänderung	3
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
2.3 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen	5
2.4 Vorhandene Flächennutzung	6
3. Eingriffsregelung	7
4. Hinweise	8
5. Verfahren	8
6. Rechtsgrundlagen	8
7. Anlagen	8

1. Allgemeines zur Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

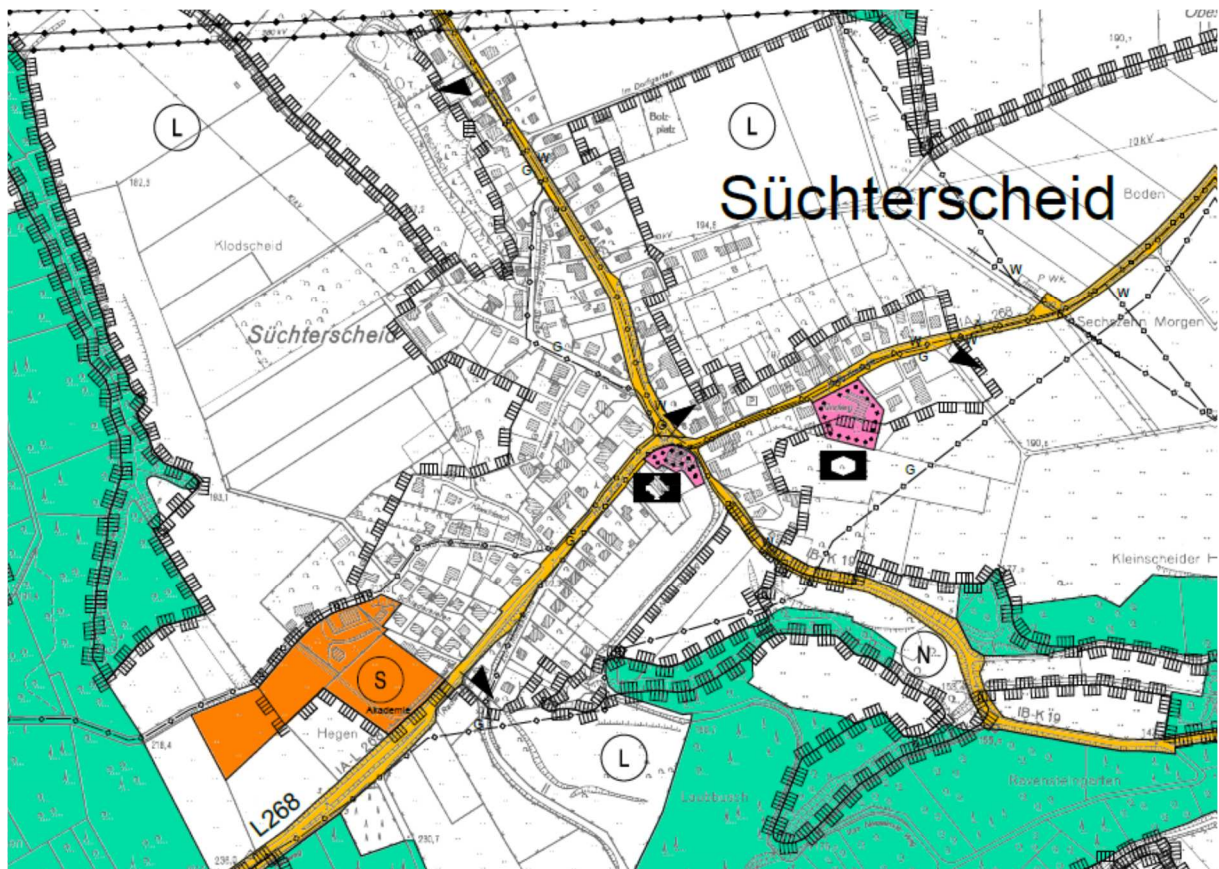
Eine Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Sie soll eine maßvolle Erweiterung des Innenbereiches ermöglichen und dadurch einen abgerundeten Ortsrand bilden. Eine wichtige Voraussetzung ist, dass die Außenbereichsflächen, die in den Ortsteil durch Satzung mit einbezogen werden sollen, durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sein müssen. Da es sich bei den Flächen innerhalb des Geltungsbereichs einer Ergänzungssatzung um bisherige Außenbereichsflächen handelt, schafft diese Satzung hier erstmalig Baurecht.

2. Planungsgegenstand

2.1 Anlass und Ziel der Satzungsänderung

Die 2. Änderung der Abgrenzungssatzung für die Ortslage Hennef (Sieg) – Süchterscheid geht auf einen entsprechenden Antrag der Grundstückseigentümerin vom 04.10.2013 zurück. Der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Hennef (Sieg) hat in seiner Sitzung am 24.09.2014 diesem Antrag stattgegeben und die Einleitung eines Verfahrens gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Die Antragstellerin wünscht eine Einbeziehung einer bislang im Außenbereich liegenden Fläche von knapp unter 900m² in die Satzung. Geplant ist hier die Errichtung eines Wohnhauses.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1992

Süchterscheid ist bislang im Flächennutzungsplan als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt. Bislang hatte die Mehrheit der Dörfer, die nur einer Abgrenzungssatzung nach § 34 BauGB

unterliegen keine Bauflächendarstellung im Flächennutzungsplan. Mit dem in Aufstellung befindlichen, neuen Flächennutzungsplan erfolgt nunmehr eine entsprechende Bauflächendarstellung der Dörfer mit Abgrenzungssatzung. Kleinere Arrondierungen wie diese werden in den Flächennutzungsplan – Entwurf zusätzlich übernommen.

Ziel der Ergänzungssatzung ist es, die Änderungsbereiche als im Zusammenhang bebauten Ortsteil festzulegen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit der Neubauvorhaben ist künftig gem. § 34 BauGB gegeben, wenn sie sich in die Umgebung einfügen. Die Erweiterungsbereiche der Ergänzungssatzung sind gegenwärtig als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB einzustufen. Die Satzung schafft die rechtliche Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung.



Foto: Straße „Zur Thomaseiche“



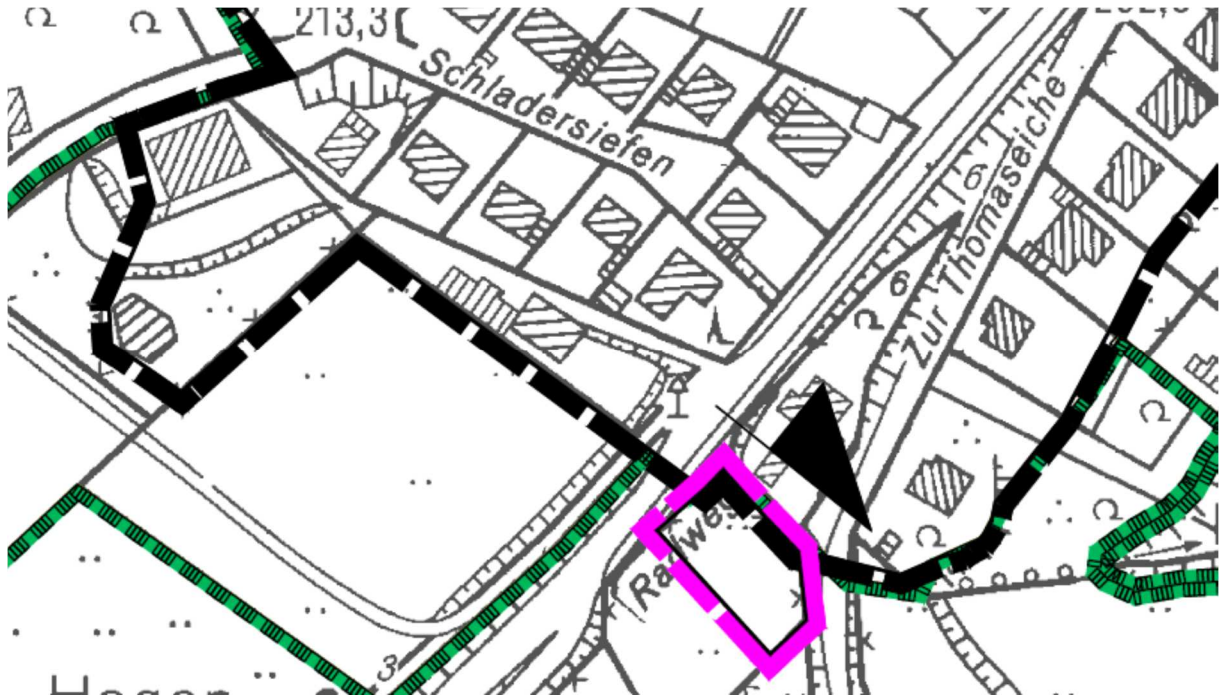
Erschließungsansatz

Das Plangebiet hat eine Größe von 870m². Eine bauliche Entwicklung dieser Fläche schafft einen neuen städtebaulich sinnvollen Ortsrandabschluss. Es handelt sich bei dem Standort um eine geringfügige Erweiterung entlang einer bestehenden Erschließung, die städtebaulich vertretbar ist und den Ortsrand arrondiert. Diese Außenbereichsfläche, die in die Satzung einbezogen werden soll, ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt. Die Fläche selbst ist in der Biotopkartierung zum Flächennutzungsplan als „Garten ohne oder mit geringem Baumbestand“ bewertet worden. Durch eine Bebauung mit einem Wohnhaus und einer entsprechenden Eingrünung kann ein harmonischer Ortsrand mit einer Eingrünung hier geschaffen werden.

Das Plangebiet wird durch die Straße „Zur Thomaseiche“ erschlossen, die hier in einen Feldweg übergeht. Kanalisation liegt in der Heilig-Kreuz-Str. bis in Höhe des letzten Hauses.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in Hennef (Sieg) –Süchterscheid, am südlichen Ortsausgang östlich der „Heilig-Kreuz-Straße“ sowie südlich der Straße „Zur Thomaseiche“. Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs der Satzungserweiterung beträgt insgesamt knapp 870m².



Die Fläche, die an die L 268 angrenzt, liegt bereits außerhalb der Ortsdurchfahrt. Die Erschließung ist nicht von der L 268, sondern von der Straße „Zur Thomaseiche“ vorgesehen. Außerhalb von Ortsdurchfahrten bedürfen nach § 25 Straßen- und Wegegesetz NRW Baugenehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Landesstraße in einer Entfernung bis zu 40m vom Fahrbahnrand errichtet werden. Von Seiten des Straßenbaulasträgers der L 268 wird der Satzungserweiterung nur zugestimmt, wenn das Plangebiet nicht an die Landesstraße angeschlossen wird.

Von der nordwestlich angrenzenden L268 wirken Lärmimmissionen auf das Plangebiet ein

Über den südlichen Teil des Flurstücks 272, der außerhalb der Satzungserweiterung liegt, verläuft eine Gashochdruckleitung, die mit einem 4m breiten Schutzstreifen gesichert ist. Diese Leitung, die von der Rhein-Sieg Netz GmbH betrieben wird, ist nachrichtlich in der Satzung dargestellt. Der Grundstückseigentümer ist gehalten, sich mit dem Betreiber der Leitung in Verbindung zu setzen, da in diesem Bereich keine Arbeiten durchgeführt werden dürfen.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Süchterscheid, Flur 42, Flurstück Nr. 272 (teilweise)



Luftbild 2013

2.3 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

Das Plangebiet berührt keine nationalen Schutzgebiete oder -objekte nach Bundesnaturschutzgesetz.

Die geplante Erweiterung tangiert jedoch den Landschaftsschutz. Seitens der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises wurde mit Schreiben vom 13.11.2014 eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet grundsätzlich in Aussicht gestellt. Es bestehen gegen eine Satzungserweiterung in geringem Umfang keine grundsätzlichen Bedenken, wenn es sich aus landschaftsschutzrechtlicher Sicht um einen minimalen Eingriff handelt, der als Verlängerung des auf der anderen Straßenseite – außerhalb des Landschaftsschutzgebietes – liegenden Baugrundstücks zu sehen ist.

Gleichzeitig wurde jedoch eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung gefordert (s. 3.).

Europäische Schutzgebiete wie FFH- oder Vogelschutzgebiete werden durch das Plangebiet nicht berührt.

Es befinden sich keine denkmalgeschützten Objekte innerhalb des Plangebietes. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

2.4 Vorhandene Flächennutzung

Die Fläche selbst ist gemäß Biotopkartierung zum Flächennutzungsplan als „Garten ohne oder mit geringem Baumbestand“ eingeschätzt. Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes weist in südlicher und östlicher Richtung Wiesen- und Weidenflächen auf. In nördlicher Richtung entlang der Straße „Zur Thomaseiche“ schließt sich Einzelhausbebauung an. Die L 268 grenzt nordwestlich direkt an das Plangebiet. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite finden sich die Flächen einer Bioland-Gärtnerei.



Foto: Blick auf die Fläche von Norden aus



Blick auf die Fläche von Osten aus

Auf der Fläche selbst werden Holz- und Baustoffe sowie landwirtschaftliche Geräte gelagert. Das Landschaftsbild ist geprägt durch die Hanglage und den Übergang von dörflicher Bebauung zur landwirtschaftlich genutzten freien Landschaft.

Die vorhandene Stieleiche an der Zufahrt zur Straße „Zur Thomaseiche“ prägt das lokale Landschaftsbild und ist zu erhalten.

3. Eingriffsregelung

Eine Umweltprüfung ist durch das BauGB für eine Ergänzungssatzung nicht vorgeschrieben. Gleichwohl wurde hier eine Artenschutzfachliche Kurzeinschätzung (ASP – Stufe I, Vorprüfung) in Auftrag gegeben, um zu prüfen, ob und wenn ja, bei welchen Arten durch die geplante Satzungsänderung artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Nur wenn diese Kurzeinschätzung zu dem Ergebnis kommt, dass artenschutzrechtliche Konflikte möglich sind, wäre für die betreffenden Arten eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung in Stufe II erforderlich.

Im Plangebiet untersuchte das Büro für Regionalberatung, Naturschutz und Landschaftspflege/Hachenburg die planungsrelevanten Arten, Kenntnissen aus deren Ansprüchen an Lebensräume sowie der heutigen Ausstattung des Plangebietes mit Biotopstrukturen gutachterlich untersucht. Die Artenschutzfachliche Kurzeinschätzung des Büros aus dem Jahr 2015 kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Satzungserweiterung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Fledermäusen und planungsrelevanten Arten (sowie sonstiger Vogelarten) zu erwarten sind, wenn bei einer geplanten Baufeldfreimachung Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit erfolgen, d.h. von Oktober bis Februar. Die aktuellen artenschutzrechtlich relevanten Vorbelastungen des Naturhaushaltes sind im Bereich des Projektgebietes als mittel zu bewerten.

Das Plangebiet bietet keine Quartiersstandorte/Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie essenzielle Nahrungshabitate für planungsrelevante Arten. In Bezug auf streng geschützte Tierarten führt der Verlust der heute vorhandenen Brachfläche nicht zu einer nachhaltigen Gefährdung von Populationen, da die möglicherweise betroffenen Tierarten (evt. Fledermäuse, Vögel) ausreichend beweglich sind und in der Umgebung genügend Ausweichmöglichkeiten vorfinden. Brutplätze von Vögeln sind nicht direkt betroffen.

Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass diese Satzungserweiterung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH – Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Darüber hinaus wurde für den Bereich der Satzungserweiterung eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Danach ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 6.966 BW-Punkten, der extern auszugleichen ist. Als Ersatzmaßnahme wird auf dem restlichen Flurstück 272 eine Streuobstwiese neu angelegt. Hier ist die Pflanzung von 11 Obstbäumen (Hochstamm alter Obstsorten) vorgesehen. Die langfristige Sicherung der Ersatzmaßnahme ist durch die Grundstückseigentümerin gewährleistet. Der vorhandene Baumbestand soll durch entsprechende fachgerechte Erhaltungs- und Pflegeschnitte dauerhaft gesichert werden, was entsprechend vertraglich vereinbart wird. Der Ortsrand wird durch diese Streuobstwiese am südlichen Ortseingang neu dortypisch und landschaftsbildprägend gestaltet.

Die Bewertung des Eingriffs in den Boden erfolgt mittels „Verfahren zur quantifizierenden Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen in Böden nach Ginster&Steinheuer 2015. Der Eingriffswert für das Schutzgut Boden beläuft sich auf 342 Bodenfunktionspunkten. Der Eingriff in den Boden kann durch Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei Realisierung der beabsichtigten Siedlungsentwicklung im Bereich der Satzungserweiterungen unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung keine Beeinträchtigungen der betroffenen Schutzgüter zu erwarten sind.

4. Hinweise

Der Einbau von Recyclingstoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“, anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Gem. § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Die Berücksichtigung der Energieeffizienz bei Baumaßnahmen sowie der Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom werden daher im Satzungsgebiet ausdrücklich begrüßt.

5. Verfahren

Der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Hennef (Sieg) hat in seiner Sitzung am 24.09.2014 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung der 2. Änderung der Abgrenzungssatzung für die Ortslage Hennef (Sieg) –Süchterscheid beschlossen.

Für die mit diesem Verfahren verbundenen Kosten liegen entsprechende Übernahmeerklärungen vor.

6. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungs-verordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Nach der Offenlage ergänzt, Stand 17.09.2015

7. Anlagen

- Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag; Erweiterung der Abgrenzungssatzung S 12.2 für die Ortslage Hennef (Sieg) – Süchterscheid mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Verfasser: Ing.-Büro für Garten- und Landschaftsplanung I. Rietmann, Königswinter
Stand: 18.05 .2015

- Artenschutzfachliche Kurzeinschätzungen

Verfasser: Büro für Regionalberatung, Naturschutz und Landschaftspflege / Hachenburg
Stand: April 201

aufgestellt:
53773 Hennef, den 17.09.2015