

STADT HENNEF (SIEG)

Satzung S 12.2 Hennef (Sieg) – Süchterscheid, 3. Änderung

Begründung

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



Hennef
DER BÜRGERMEISTER

Stand: 07.03.2019

**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	5
2.3 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen	6
2.4 Vorhandene Flächennutzung	6
3. Planinhalt	6
4. Erschließung	
5. Eingriffsregelung	7
6. Hinweise	8
7. Verfahren	9
8. Rechtsgrundlagen	9
9. Anlagen	9

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

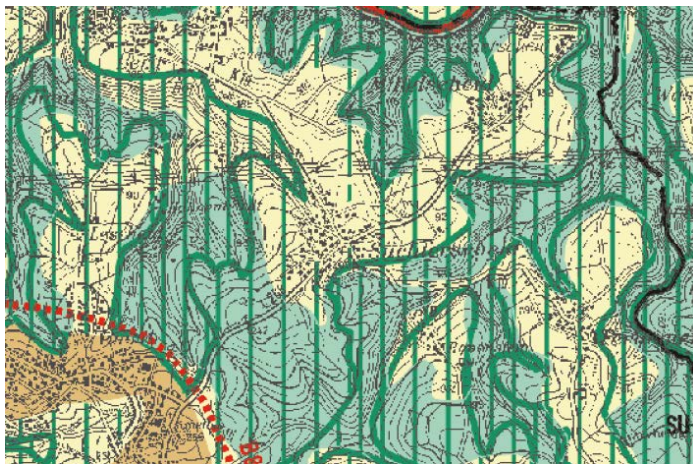
Eine Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Sie soll eine maßvolle Erweiterung des Innenbereiches ermöglichen und dadurch einen abgerundeten Ortsrand bilden. Eine wichtige Voraussetzung 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

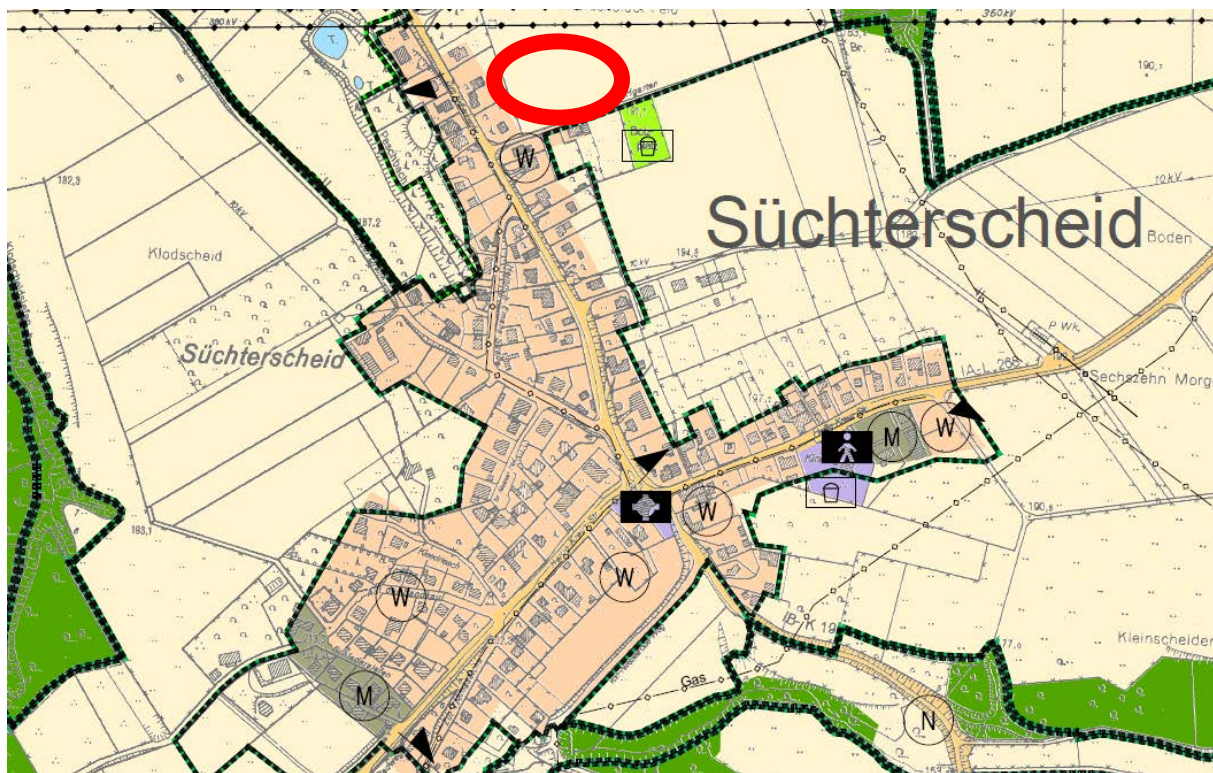
Die 3. Änderung der Abgrenzungssatzung für die Ortslage Hennef (Sieg) – Süchterscheid geht auf einen entsprechenden Antrag der Grundstückseigentümer vom 23.08.2017 zurück. Der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Hennef (Sieg) hat in seiner Sitzung am 10.10.2017 diesem Antrag stattgegeben und die Einleitung eines Verfahrens gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Die Antragsteller wünschen eine Einbeziehung einer bislang im Außenbereich liegenden Fläche von knapp 2450m² in die Satzung.



Auszug aus dem Regionalplan Stand 2003

Süchterscheid liegt gemäß Regionalplan innerhalb eines AFAB (allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich), der für den Bereich der Satzungserweiterung nicht von weiteren Freiraumfunktionen überlagert wird. Süchterscheid liegt rund 2 km vom ASB Uckerath entfernt, der als Nebenzentrum zum Zentralort zentralörtliche Bedeutung für die Versorgung des täglichen Bedarfes hat.



Auszug Flächennutzungsplan Neu, 2018

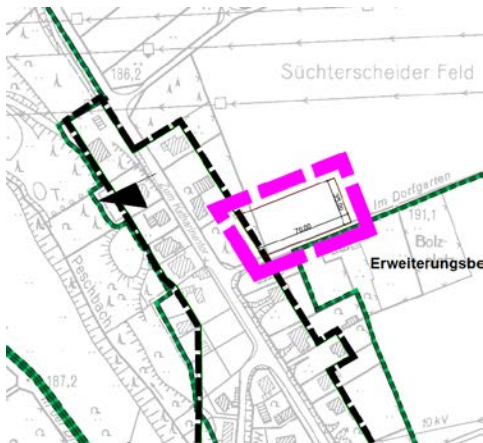
Sückterscheid ist im Flächennutzungsplan 1992 als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Bislang hatte die Mehrheit der Dörfer, die nur einer Abgrenzungssatzung nach § 34 BauGB unterliegen, keine Bauflächendarstellung im Flächennutzungsplan. Mit dem neuen Flächennutzungsplan erfolgt nunmehr eine entsprechende Bauflächendarstellung der Dörfer mit Abgrenzungssatzung. Die durch die Satzung abgegrenzte Fläche ist im Flächennutzungsplan Neu als „Wohnbaufläche“, die Fläche der Satzungserweiterung als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

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.

Das Plangebiet hat eine Größe von 2450m². Eine bauliche Entwicklung dieser Fläche schafft einen neuen städtebaulich sinnvollen Ortsrandabschluss. Es handelt sich bei dem Standort um eine bauliche Entwicklung entlang einer bestehenden Erschließung „Im Dorfgarten“, die derzeit einseitig mit 2 freistehenden Einfamilienhäusern bebaut ist. Die Erschließung ist somit vorhanden. Diese Außenbereichsfläche, die in die Satzung einbezogen werden soll, ist durch die bauliche Nutzung der gegenüberliegenden Wegseite entsprechend geprägt. Die Fläche selbst ist in der Biotopkartierung zum Flächennutzungsplan als „Acker“ bewertet worden. Durch eine Bebauung mit Wohnhäusern und einer entsprechenden Eingrünung kann ein harmonischer Ortsrand mit einer Eingrünung hier geschaffen werden.

Entlang der Straße Im Dorfgarten wird analog zur gegenüberliegenden Straßenseite eine Bauzeile als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die Darstellung umfasst eine Bautiefe für etwa 3 Wohnhäuser.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich



Das Plangebiet befindet sich in Hennef (Sieg) –Süchterscheid, am westlichen Ortsausgang der K19 „Zum Katarinentor“ entlang der Stichstraße „Im Dorfgarten“. Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs der Satzungserweiterung beträgt insgesamt knapp 2450m².

Von der westlich angrenzenden K19 wirken Lärmimmissionen auf das Plangebiet ein

Nördlich der Erweiterungsfläche verläuft die Trasse der Hoch- und Höchstspannungsfreileitungen (220 kV – 380 kV), welche über das Stadtgebiet verläuft. Hochspannungsfreileitungen im 380- u. 220-kV-Netz verwaltet die Amprion GmbH, weitere Leitungen, insbesondere das 110-kV-Netz die Westnetz. Parallel zur 380-kV-Leitung verläuft hier die Trasse der 110-kV-Bahnstromleitung der Deutschen Bundesbahn. Schutzstreifen Hoch- und Höchstspannungsfreileitungen können nach Betriebsart variieren. Nach dem aktuellen Abstanderlass NRW sind aus Immissionsschutzgründen die festgelegten Schutzabstände bei Anlagen zur elektrischen Energieweiterleitung zu beachten. Sie betragen bei 380 kV/50 Hz 2 x 40 m = 80m. Im Schutzstreifen selbst ist die Errichtung von Bauwerken unzulässig. Dieser Abstand wird durch die Satzungserweiterung eingehalten. Die Satzungserweiterung wird mit den Leitungsbetreibern abgestimmt.

Das Plangebiet umfasst folgendes Flurstück:
Gemarkung Süchterscheid, Flur 34, Flurstück Nr. 17 (teilweise)

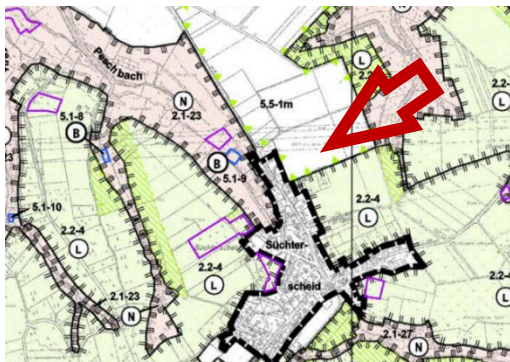


Luftbild 2016

2.3 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

Das Plangebiet berührt keine nationalen Schutzgebiete oder -objekte nach Bundesnaturschutzgesetz. Westlich grenzt an die K19 das Naturschutzgebiet „Ahrenbach- und Adscheider Tal“ an, das zugleich FFH-Gebiet ist. Deshalb wurde durch einen Gutachter eine FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung (Screening) durchgeführt. Die Notwendigkeit einer solchen Prüfung liegt in der FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie begründet. Nach dem Gutachten Stand April 2018 sind durch die geplante Bebauung keine erheblichen Beeinträchtigungen für das FFH-Gebiet zu erwarten. Die Funktion des Gebietes bleibt auch bei Durchführung der Bauvorhaben erfüllt.

Die geplante Erweiterung liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet. Auf der gesamten Fläche ist



jedoch nach dem Landschaftsplan Nr. 9 ein sogenannter Maßnahmenraum festgesetzt. Demnach sind auf einer Fläche von 0,63 ha zum Erreichen der Mindestqualität der Landschaft für Arten der Feldflur geeignete Lebensräume anzulegen. Schwerpunkt dieser Maßnahme ist die Entwicklung offener und halboffener Lebensräume wie Wildkrautäcker. Durch die Satzungserweiterung im rückwärtigen Gartenbereich darauf reagiert. Gleichzeitig wurde jedoch eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung gefordert.

Auszug aus dem Landschaftsplan Nr. 9 Hennef – Uckerather Hochfläche

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 „Fettweide, mäßig trocken-frisch und Acker“ eingeschätzt. Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes weist in östlicher und nördlicher Richtung Ackerflächen auf. Weiter östlich schließt sich ein Wäldchen an. Auf der Südseite der Straße „Im Dorfgarten“ findet sich Einzelhausbebauung. In Fortsetzung des Weges ist auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein Bolzplatz.

Das Landschaftsbild ist geprägt durch die leichte Hanglage und den Übergang von dörflicher Bebauung zur landwirtschaftlich genutzten, freien Landschaft.

3. Planinhalt

Die Neubebauung ist analog der umliegenden Bebauung als Wohnbebauung (als Einfamilienhausbebauung) mit Nebengebäuden geplant. Da auf Grundlage des „Einfügens“ nach §34 BauGB kaum Einfluss auf die Gebäudegestaltung genommen werden kann, wurden zusätzliche Festsetzungen zu grundlegenden Gestaltungsmerkmalen aufgenommen, um ein den dörflichen Strukturen angepasstes Bauen zu erreichen. Dies betrifft insbesondere die Festsetzungen zu Dachform und Dachausrichtung. Eine einheitliche Dachlandschaft prägt den Ort entscheidend.

Innerhalb der Satzungserweiterung werden eingeschossige Einzelhäuser in offener Bauweise festgesetzt. Damit wird eine Anpassung an den Bestand angestrebt, der heute bereits mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut ist. Anbetracht der Ortsrandlage zur freien Landschaft hin wird die Zahl der Vollgeschosse auf eingeschossig beschränkt. Da die Fläche zudem leicht ansteigt, ist so ein dorfangemessenes Einfügen der Neubebauung, die durch eine Beschränkung der Geschossigkeit nicht die bestehende Bebauung „übertagt“, gewährleistet.

Zur Verhinderung einer unerwünschten Entwicklung der geplanten städtebaulichen Struktur des Baugebietes durch eine ortsuntypische Verdichtung, wird die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten auf zwei je Wohngebäude beschränkt. Mit der Begrenzung der maximalen Anzahl der Wohneinheiten können auch die Erschließungsanlagen auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden.

In dem Änderungsbereich sind nur Satteldächer zulässig. Die Hauptfirstrichtung der Baukörper orientiert sich entlang des Weges „Am Dorfgarten“ an der Ausrichtung der Erschließung. Durch die zeichnerische Festsetzung der Firstrichtung und der Festsetzung Satteldach soll ein harmonischer Übergang der Bebauung am Dorfrand in die freie Landschaft geschaffen werden. Ein insgesamt ruhiges Erscheinungsbild des Dorfes wird erreicht. Auch erhalten die Dächer eine energetisch optimale Südausrichtung im Hinblick auf eine Nutzung für solare Energiegewinnung.

4. Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Straße „Im Dorfgarten“ erschlossen, die hier in einen Feldweg übergeht. Kanalisation für Schmutzwasser liegt im „Dorfgarten“ bis in Höhe des letzten Hauses. **Allerdings ist die Fläche nur teilerschlossen, weil ein Regenwasserkanal fehlt.**

Für die Regenentwässerung ist vor Bebauung der Fläche erst ein Regenwasserkanal zu bauen. In der Heilig-Kreuz-Straße liegt bereits ein Regenwasserkanal, an den angeschlossen werden kann. Da das Gelände hängig ist, besteht vor Bau des Regenwasserkanal die Gefahr, dass die Grundstücke entlang der Heilig-Kreuz-Straße bei starkem Regen überflutet werden. Dies ist bereits heute der Fall. Eine Regenwasserversickerung ist daher ebenfalls nicht möglich.

Ein Überflutungsnachweis ist im Baugenehmigungsverfahren für die öffentlichen Bereiche durchzuführen.

5. 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 Ökologische Landschaftsplanung und .-pflege/Hennef (ÖLAP) März – April 2018 die planungsrelevanten Arten. Die Artenschutzfachliche Kurzeinschätzung des Gutachters kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Tatbestände ausgelöst werden.

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 durch das Büro ÖLAP/Hennef Stand April 2018 erstellt. Danach ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 5.328 BW-Punkten, der extern auszugleichen ist. Als eine Ersatzmaßnahme wird an der nördlichen Satzungsgrenze der 3. Änderung neu eine Strauchhecke von 3m Breite auf 105 m Länge anzulegen Zur Anlage der Hecke sind standortheimische

Laubgehölze gem. Pflanzliste der Stadt Hennef zu verwenden. Der Ortsrand wird durch diese Hecke neu dorttypisch und landschaftsbildprägend gestaltet. Außerdem wird zur Wahrung des Landschaftsbildes sowie zum Ausgleich vor Ort eine artenreiche Glatthaferwiese (sogenannter Blühstreifen) entlang der Satzungsgrenze auf der jetzigen Ackerfläche von 592m² angelegt. Durch diese Ausgleichsmaßnahmen werden die ermittelten 5.328 BW-Punkte voll kompensiert.

Vor Satzungsbeschluss ist mit den Grundstückseigentümern noch eine Vereinbarung zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des §1a Baugesetzbuch abzuschließen. Die oben genannten Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 17 sind außerdem grundbuchrechtlich zu sichern. Eine fehlende Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen ist nach der aktuellen Rechtsprechung ein Rechtsverstoß, da diese einen essentiellen Bestandteil der Abwägung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes darstellt.

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.

6. 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.

7. Verfahren

Der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Hennef (Sieg) hat in seiner Sitzung am 10.10.2017 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung der 3. Änderung der Abgrenzungssatzung für die Ortslage Hennef (Sieg) –Süchterscheid beschlossen.

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

8. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

- 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. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

9. Anlagen

- Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung mit integrierter Artenschutzfachlicher Kurzeinschätzung (ASP Stufe 1) (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag) zur 3. Änderung der Abgrenzungssatzung S 12.2 Hennef (Sieg) – Süchterscheid
Verfasser: Ökologische Landschaftsplanung und –pflege (ÖLAP), Nicolas Reich; Hennef
Stand: Mai 2018

- FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung für die 3. Änderung der Abgrenzungssatzung S 12.2 Hennef (Sieg) – Süchterscheid
Verfasser: Ökologische Landschaftsplanung und –pflege (ÖLAP), Nicolas Reich; Hennef
Stand: März/April 2018

aufgestellt:
Amt für Stadtplanung und -entwicklung
53773 Hennef, den 30.04.2018