Hennef
DER BÜRGERMEISTER

Satzung S 12.7
Hennef (Sieg) – Hüchel,
2. Änderung

Begründung

Rechtsplan gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m.
§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Baugesetzbuch (BauGB)
Änderungen nach der Offenlage sind kursiv gedruckt

Stand: 07.11.2019

Stadt Hennef (Sieg)
Amt für Stadtplanung und –entwicklung

Inhalt

		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**	7
5.	**Eingriffsregelung**	8
6.	**Hinweise**	9
7.	**Verfahren**	9
8.	**Rechtsgrundlagen**	9
9.	**Anlagen**	9

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

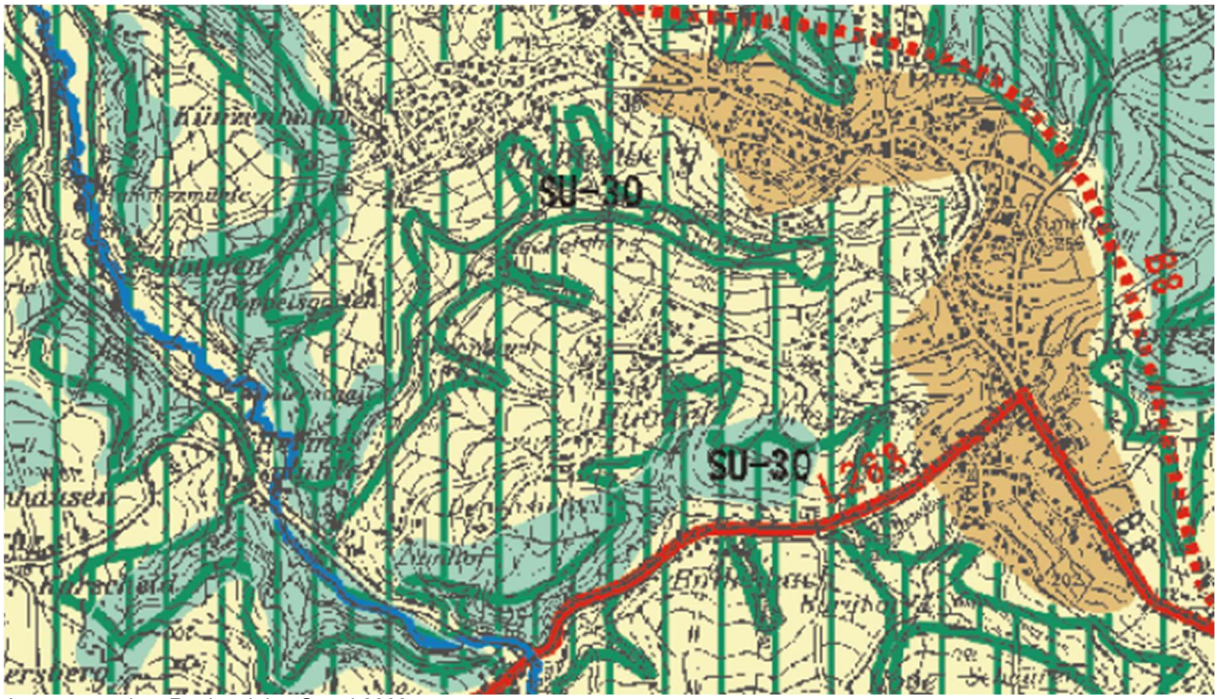
Eine Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Sie soll eine maßvolle Erweiterung des Innenbereiches ermöglichen und dadurch einen abgerundeten Ortsrand bilden. Eine wichtige Voraussetzung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

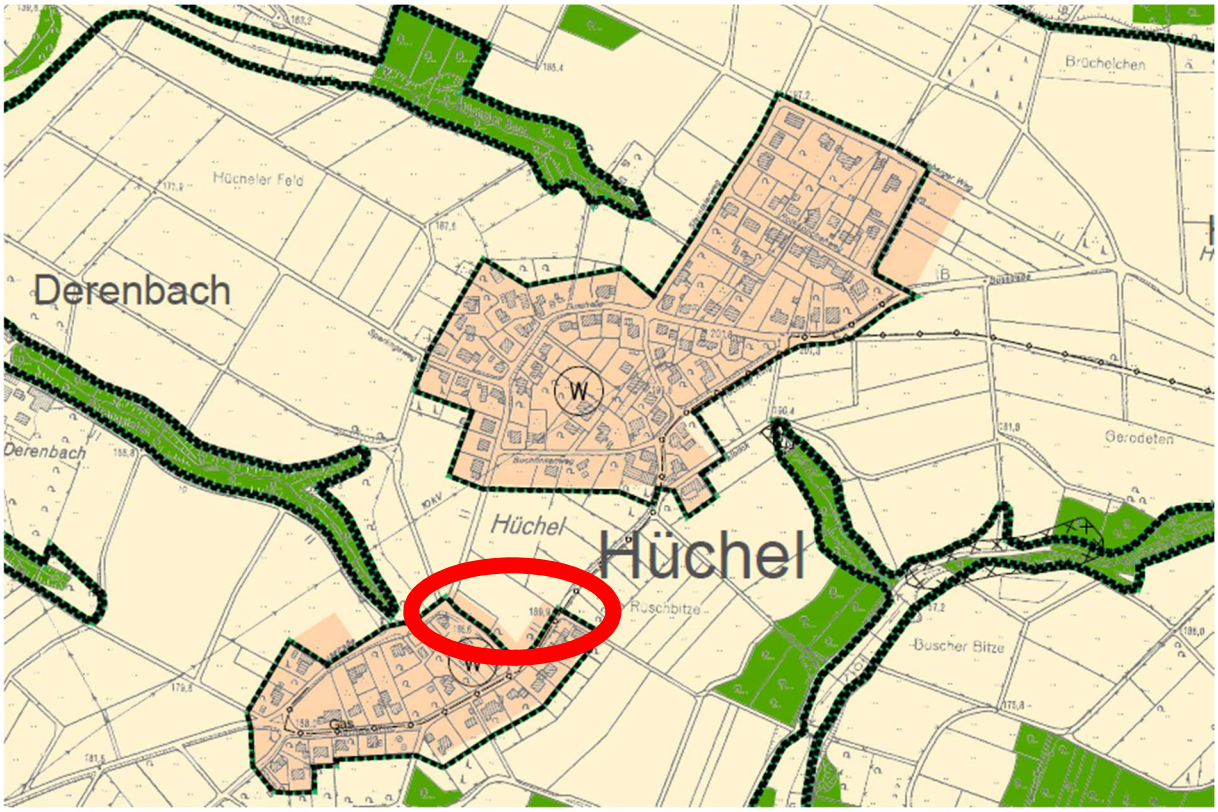
Die 2. Änderung der Abgrenzungssatzung für die Ortslage Hennef (Sieg) – Hüchel geht auf einen entsprechenden Antrag der Grundstückseigentümer vom 21.03.2019 zurück. Der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Hennef (Sieg) hat in seiner Sitzung am 18.06.2019 diesem Antrag stattgegeben 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 2900m² in die Satzung.



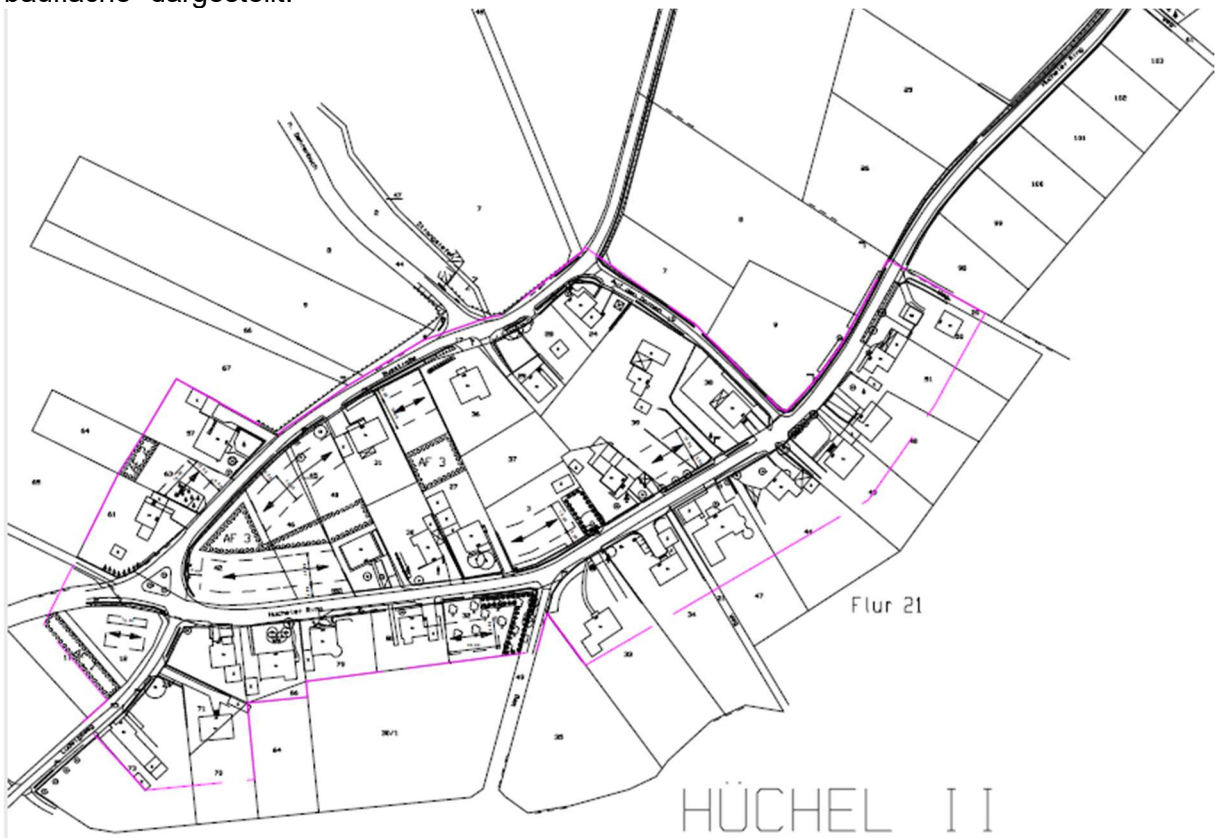
Auszug aus dem Regionalplan Stand 2003

Hüchel liegt gemäß Regionalplan innerhalb eines AFAB (allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich), der für den Bereich der Satzungserweiterung nicht von weiteren Freiraumfunktionen überlagert wird. Hüchel II liegt knapp 1 km vom ASB Uckerath entfernt, der als Nebenzentrum zum Zentralort zentralörtliche Bedeutung für die Versorgung des täglichen Bedarfes hat.



Auszug Flächennutzungsplan Neu, 2018

Die durch die Satzung abgegrenzte Fläche Hüchels ist im Flächennutzungsplan 2018 als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Auch die Fläche der Satzungserweiterung ist bereits als „Wohnbaufläche“ 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 2900m². Eine bauliche Entwicklung dieser Fläche schafft einen neuen, städtebaulich harmonischen Ortsrandabschluss. Die Siedlungskante ist heute bereits aufgebrochen, die Ortschaft in zwei Bereiche geteilt. Es handelt sich bei dem Standort um eine bauliche Entwicklung entlang der bestehenden Erschließung „Hücheler Ring“, bzw. des Weges „Auf den Dornen“. Der derzeit nur als Wirtschaftsweg ausgebaute Weg „Auf den Dornen“ soll – wie die anderen Straßen Hüchels - in den kommenden Jahren ausgebaut werden. Dazu ist eine ausreichende Breite von mind. 5,50m erforderlich, die der Weg derzeit nicht durchgehend aufweist. Die Wegeparzelle ist – zwischen 6,50m Richtung Busstraße bis 4,50m Richtung Hücheler Ring breit.

Die Außenbereichsfläche, die in die Satzung einbezogen werden soll, ist durch die bauliche Nutzung der gegenüberliegenden Seiten entsprechend geprägt. Die Fläche selbst ist in der Biotopkartierung zum Flächennutzungsplan als „Fettweide, mäßig trocken-frisch“ bewertet worden. Die Satzung wird um eine Bauzeile entlang der Straße „Hücheler Ring“ und „Auf den Dornen“ erweitert. Die Darstellung umfasst eine Bautiefe für etwa 5 Wohnhäuser.

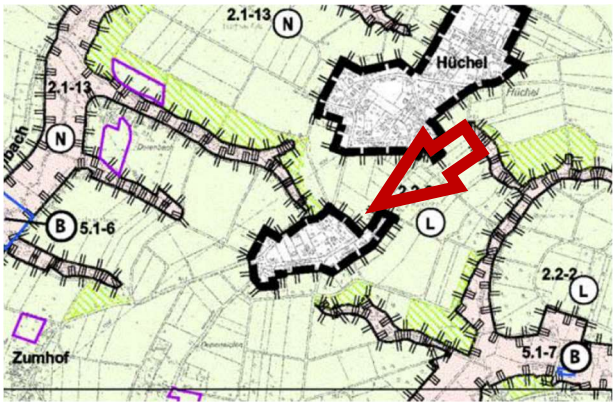
2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in Hennef (Sieg) – Hüchel, entlang des Weges „Auf den Dornen“. Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs der Satzungserweiterung beträgt insgesamt knapp 2900m².

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:
Gemarkung Lichtenberg, Flur 21, Flurstück Nr. 7, 8 tw.und 9.

Luftbild 2016

2.3 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen



Auszug aus dem Landschaftsplan Nr. 9 Hennef – Uckerather Hochfläche

Die geplante Erweiterung liegt im Landschaftsschutzgebiet. Westlich grenzt das Naturschutzgebiet „Derenbach“ an.
Gemäß den Festsetzungen des Landschaftsplanes Nr.9 tritt die Darstellung des Landschaftsschutzes mit dem In-Kraft-Treten der Satzung außer Kraft. Der Träger der Landschaftsplanung hat im Beteiligungsverfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Bauflächendarstellung hier nicht widersprochen.

Andere Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Es befinden sich keine denkmalgeschützten Objekte innerhalb des Plangebietes. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

2.4 Vorhandene Flächennutzung

Das Dorf Hüchel ist durch eine größere Freifläche in zwei Ortsteile getrennt. Die geplante Satzungserweiterung arrondiert den südlichen Ortsteil Hüchel. Eine Erweiterung in die freie Landschaft findet nicht statt, da das Plangebiet innerhalb dieser dörflichen Freifläche liegt. Allerdings findet auch kein Zusammenwachsen statt. Die das Dorfbild prägende, große Wiesenfläche bleibt einschließlich des das Landschaftsbild dominierenden Baumes weitgehend erhalten. Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes sind ebenfalls Weide- und Wiesenflächen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Busstraße befindet sich ein Regenrückhaltebecken, an das sich weiter westlich die mit einem Wäldchen bewachsene Bachaue des Derenbaches anschließt. In beiden Ortsteilen Hüchels dominiert Einzelhausbebauung.

Das Landschaftsbild ist geprägt durch die leichte Hanglage. Vom Hücheler Ring, der auf etwa 190m üNN liegt, fällt das Plangebiet bis auf Höhe der Busstraße im Westen auf 186m üNN.

3. Planinhalt

Die Neubebauung ist analog der umliegenden Bebauung als Wohnbebauung (als Einfamilienhausbebauung) mit Nebengebäuden geplant. Einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 BauGB werden getroffen, um mit der Satzungserweiterung eine besondere städtebauliche Zielrichtung durchzusetzen. 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. Die vorhandene Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite hat eine hinreichend prägende Kraft für die beabsichtige Erweiterungsfläche, so dass es Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie z.B. Höhe baulicher Anlagen, nicht notwendig erscheinen. Die neue Bebauung muss sich an der vorhandenen orientieren, die ausschließlich ein- bis maximal zweigeschosssig ist.

Innerhalb der Satzungserweiterung werden Einzelhäuser in offener Bauweise festgesetzt. Damit wird eine Anpassung an den Bestand angestrebt, der heute bereits mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut ist.

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. Ein insgesamt ruhiges Erscheinungsbild des Dorfes wird erreicht. Auch erhalten die Dächer eine energetisch optimale Südausrichtung im Hinblick auf eine Nutzung für solare Energiegewinnung.

Entlang des Hücheler Ringes ist der zu erhaltene Gehölzstreifen mit einer Breite von durchschnittlich 4m festgesetzt. Zur notwendiger Erschließung der hier geplanten Wohnhäuser ist geregelt, dass dieser auf einer Breite von maximal 4m zerschnitten werden darf, um die notwendigen Zufahrten zu schaffen. Ansonsten ist dieser Gehölzstreifen mit jungen bis mittelalten Eschen, die noch nicht der Baumschutzsatzung unterliegen, als zu erhalten festgesetzt.

4. Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Straßen „Auf den Dornen“ und „Hücheler Ring“ erschlossen, „Auf den Dornen“ ist ein Feldweg ohne Kanalisation. Die Wegeparzelle ist bis auf das östliche Ende ausreichend breit für eine gesicherte Verkehrserschließung. In den nächsten Jahren ist in der gesamten Ortslage Hüchel der Straßenausbau vorgesehen, wobei dann frühestens ab 2023 die vollständig gesicherte Erschließung für das Plangebiet hergestellt werden kann. Für die Regenentwässerung ist ebenfalls vor Bebauung der Fläche in diesem Zusammenhang ein Regenwasserkanal entlang „Auf den Dornen“ zu bauen. Im Hücheler Ring liegt bereits ein Schmutz- und Regenwasserkanal, an den angeschlossen werden kann. Ebenfalls kann das Eckgrundstück an die Busstraße angeschlossen werden. *Dadurch ist die Gesamtfläche derzeit nur teilerschlossen, die mittleren Grundstücke können erst nach Durchführung der Erschließung bebaut werden. Für den Ausbau des Weges ist teilweise Grunderwerb notwendig. Ein Überflutungsnachweis ist im Baugenehmigungsverfahren für die öffentlichen Bereiche durchzuführen.*

Das Plangebiet kann über eine Netzerweiterung mit Erdgas erschlossen werden. Der Löschwassergrundschutz von 48 m3/h ist gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 für das Plangebiet gewährleistet.

5. Eingriffsregelung

Eine Umweltprüfung ist durch das BauGB für eine Ergänzungssatzung nicht vorgeschrieben. Gleichwohl wurde hier eine Artenschutzprüfung Stufe 1 (ASP – Stufe 1, 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 2 erforderlich.

Im Plangebiet untersuchte das Büro für Ökologie & Landschaftsplanung/Stolberg am 05.09.2019 die planungsrelevanten Arten. Die Artenschutzprüfung des Gutachters kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Tatbestände ausgelöst werden. Durchweg bietet das Areal und seine direkte Umgebung kaum Potential für planungsrelevante Vogelarten. Konkrete Hinweise auf planungsrelevante Tierpopulationen liegen derzeit nicht vor. Auszuschließen ist auch das Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten.

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.

Der Gehölzstreifen mit jüngeren Eschen am Straßenrand soll erhalten bleiben. Einzig um notwenige Zufahrten zu schaffen, ist eine Rodung auf max. 4m zulässig.

Darüber hinaus wurde für den Bereich der Satzungserweiterung eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durch das Büro für Ökologie & Landschaftsplanung/Stolberg Stand 27.09.2019 erstellt. Danach ergibt sich ein Punktedefizit nach der Bewertungsmethode Ludwig von 17.350 BW-Punkten, der extern auszugleichen ist. Als eine Ersatzmaßnahme wird außerhalb des Plangebietes auf der nördlich angrenzenden, artenarmen Intensivwiese ein Hain mit neun heimischen Einzellaubbäumen angelegt. Außerdem ist auf dem Flurstück 8 eine freiwachsende, blühende Strauchhecke (Schlehe, Weißdorn oder Wildrose) auf einer Länge von ca. 45m neu zu pflanzen. Die notwendige Flächengröße ist auf dem dafür vorgesehenen Flurstück vorhanden.

Um den grünen, dörflichen Charakter weiterzuentwickeln und dauerhaft zu festigen, wird an der rückwärtigen Grundstücksgrenze eine 3m breite Hecke festgesetzt. Es wird so ein grüner Puffer zur Landschaft geschaffen, der so zugleich einen harmonischen Dorfrand bildet.

Die alte Esche, die außerhalb des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet steht, ist als landschaftsbildprägender Solitärbaum zu erhalten. Sie wurde nicht in den Geltungsbereich einbezogen. Der Gehölzsteifen mit jüngeren Eschen entlang des Hücheler Ringes soll weitgehend erhalten bleiben und wird dementsprechend in der Satzung festgesetzt.

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 8 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

In die Satzung sind Hinweise aufgenommen zu:

- Entsorgung von Bodenmaterial/Einbau von Recyclingstoffen
- Fluglärm
- Kampfmittel
- Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung
- Bodendenkmäler
- Altlasten

7. Verfahren

Der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Hennef (Sieg) hat in seiner Sitzung am 18.06.2019 der Einleitung eines Planverfahrens zur 2. Änderung der Satzung Hüchel zugestimmt.

Für die mit diesem Verfahren verbundenen Kosten liegen entsprechende Übernahmeerklärungen vor. Bodenordnende Maßnahmen werden durch die Eigentümer veranlasst.

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

Artenschutzprüfung Stufe 1 und Eingriffsregelung zur Erweiterung der Abgrenzungssatzung S12.7 „Auf den Dornen“ Stadt Hennef
Verfasser: Büro für Ökologie & Landschaftsplanung, Hartmut Fehr; Stolberg
Stand: 27.09. 2019

aufgestellt:
Amt für Stadtplanung und -entwicklung
53773 Hennef, den 07.11.2020