

STADT HENNEF (SIEG)

Abgrenzungssatzung

- Hennef (Sieg) – Mittelscheid, S 12.4

2. Änderung -

Begründung

- Rechtsplan -

Stand: 23.01.2014

**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	4
2.4 Vorhandene Flächennutzung	4
3. Eingriffsregelung	5
4. Hinweis	6
5. Verfahren	6
6. Rechtsgrundlagen	6
7. Anlagen	6

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) – Mittelscheid geht auf entsprechende Anträge der Grundstückseigentümer vom 16.01.2012 bzw. 17.08.2011 zurück. Der Ausschuss für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Hennef (Sieg) hat in seiner Sitzung am 17.09.2012 diesen Anträgen stattgegeben.

Antrag 1 im Bereich „Mertener Straße“:

Es wird eine Erweiterung der Abgrenzungssatzung im Anschluss an einen als Gewerbegebiet (GE) festgesetzten Bereich beantragt. Der Antragsteller hat in dem GE-Gebiet seinen Dachdeckerbetrieb untergebracht und plant, eine weitere Lagerhalle zu errichten. Hierfür benötigt er zusätzlichen Raum. Entgegen erster Überlegungen wird der Änderungsbereich an der „Mertener Straße“ nunmehr allerdings nicht als „Gewerbegebiet (GE)“ bzw. Wohnbaufläche dargestellt, sondern vielmehr durchgängig als „Mischgebiet (MI)“. Dies hat seinen Grund darin, dass ein Mischgebiet verträglicher im Hinblick auf die Umgebungsbebauung ist, sowohl die vorhandene als auch die von den Antragstellern geplante gewerbliche Nutzung des Grundstücks (Lagerhalle) mit einer solchen Ausweisung kompatibel ist und zudem auch die Möglichkeit einer eventuellen späteren Wohnbebauung in diesem Bereich gewahrt bleibt, ohne erneut eine Satzungsänderung durchführen zu müssen.

Antrag 2 im Bereich „An der Tränke“:

Die Antragsteller planen hier die Errichtung eines Einfamilienhauses. Da die Straße „An der Tränke“ erst vor wenigen Monaten endveranlagt wurde, müssen sie mit den Stadtbetrieben Hennef -AÖR- einen Vertrag über die ordnungsgemäße Erschließung ihres Grundstücks schließen. Es fehlt an der Fahrerschließung und an der Verlängerung des Schmutz- und Regenwasserkanals. Vor Erteilung einer Baugenehmigung ist daher über städtebauliche Verträge oder Duldungsverträge die Erschließung sicherzustellen.

Aus Gründen der Ortsrandarrondierung wird die Parzelle Nr. 173 mit in die Satzung einbezogen.

Ziel der Ergänzungssatzung ist es, die Änderungsbereiche als im Zusammenhang bebauten Ortsteil festzulegen, um so das Bauen auf einfachem, schnellem Weg zu ermöglichen und die Baurechte dauerhaft zu sichern. 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.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in Hennef (Sieg) – Mittelscheid, am nördlichen Ortsausgang südlich der „Mertener Straße“ sowie westlich der Straße „An der Tränke“. Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs der Satzungserweiterung beträgt insgesamt ca. 0,46 ha.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Süchterscheid, Flur 36, Flurstücke Nr. 186, 183, 185, 173 und 172.

2.3 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

Antrag 1 im Bereich „Mertener Straße“:

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

Die geplante Erweiterung tangiert jedoch den Landschaftsschutz geringfügig. Seitens der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises wurde mit Schreiben vom 22.01.2013 eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet grundsätzlich in Aussicht gestellt. 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.

Im Plangebiet liegen keine nach Wassergesetz (Landeswassergesetz – LG - vom 25. Juni 1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.03.2010) geschützten Objekte oder Flächen.

Antrag 2 im Bereich „An der Tränke“:

Das Plangebiet berührt keine nationalen Schutzgebiete oder -objekte nach Bundesnaturschutzgesetz oder Landschaftsgesetz NW (LG NW).

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.

Im Plangebiet liegen keine nach Wassergesetz (Landeswassergesetz – LG - vom 25. Juni 1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.03.2010) geschützten Objekte oder Flächen.

2.4 Vorhandene Flächennutzung

Antrag 1 im Bereich „Mertener Straße“:

Bei dem Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um das Gelände eines Hennefer Dachdeckerbetriebes nebst Wohnhaus der Betriebsinhaber.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes weist in nördlicher und östlicher Richtung Ackerflächen auf. In südlicher Richtung wird der Bereich von einem Feldweg und anschließender Einzelhausbebauung begrenzt. Nördlich schließt sich die „Mertener Straße“ an.

In diesem Bereich wird durch die WESTNETZ GmbH, Siegburg, eine Mittelspannungsfreileitung betrieben. Diese Leitung ist nachrichtlich in der Satzung dargestellt. Der Grundstückseigentümer ist gehalten, sich rechtzeitig mit dem Betreiber dieser Leitung in Verbindung zu setzen, um geeignete Sicherungsmaßnahmen abzustimmen.

Antrag 2 im Bereich „An der Tränke“:

Bei der Parzelle Nr. 173 handelt es sich um ein Wiesengrundstück. Auf der Parzelle Nr. 172 wurde bereits im Jahre 2006 mit den Bauarbeiten eines Kellergeschosses und einer Bodenplatte für ein Erdgeschoss begonnen, obwohl hierfür keine Baugenehmigung vorlag. Die Bauarbeiten wurden nicht fortgeführt.

In östlicher und südlicher Richtung schließen sich Flächen mit Einzelhausbebauung an den Änderungsbereich an, in nördlicher und westlicher Richtung landwirtschaftliche Flächen.

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.

Die Artenschutzfachliche Kurzeinschätzung des Büros für Faunistik, Leverkusen, vom 19.12.2012 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.

Auf Anregung des Rhein-Sieg-Kreises, Amt für Natur- und Landschaftsschutz, wurde darüber hinaus für den Bereich an der „Mertener Straße“ eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Da der Änderungsbereich nunmehr als „Mischgebiet“ dargestellt werden soll, wurde die Bilanzierung bereits auf der Grundlage dieser zukünftigen baulichen Nutzungsart erstellt. Danach ergibt sich ein Kompensationsbedarf von ca. 2.500 BW-Punkten. Da dieser Ausgleich innerhalb dieses Änderungsbereiches nicht möglich ist, ist eine Anpflanzung von 9 Obstbäumen auf der östlich angrenzenden Parzelle, die sich ebenfalls im Besitz der Antragsteller befindet vorzunehmen. Die Anpflanzung soll dabei direkt im Anschluss an den Änderungsbereich 2 in dem als Dauergrünland genutzten Teil des Flurstücks erfolgen, damit der östliche Teil dieser Parzelle weiterhin als Ackerland genutzt werden kann.

Darüber hinaus wurde durch das städtische Umweltamt eine Bilanzierung für den Änderungsbereich „An der Tränke“ vorgenommen, da auch hier eine Außenbereichsfläche in den Innenbereich miteinbezogen werden soll. Danach ergibt sich ein Kompensationsbedarf von ca. 12.500 BW-Punkten, der in Form einer Umwandlung von ca. 2.000 m² Ackerland in Grünland oder auch einer Heckenanpflanzung von ca. 1.200 m² entspricht. Da dieser Ausgleich auf den Grundstücken selber nicht möglich ist, erfolgt ein Rückgriff auf das städtische Ökoko-Konto. Bei diesem Konto werden vorzeitig durchgeführte Aufwertungsmaßnahmen als Bewertungspunkte „eingebucht“ und zum Ausgleich späterer Eingriffe „abgebucht“. Der zum Ausgleich Verpflichtete erstattet der Stadt Hennef den mit der Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen und Bereitstellung von Flächen entstandenen Aufwand mit 1,50 € / Biotopwertpunkt. Die Ausgleichsverpflichtungen werden vertraglich geregelt. Da die Abbuchung und die Kostenerstattung eine Voraussetzung für die Rechtmäßigkeit darstellen, ist der Betrag unmittelbar vor dem abschließenden Satzungsbeschluss fällig. Der Eingriff ist mit der Abbuchung ausgeglichen.

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.

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. Hinweis

Gemäß § 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 Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Hennef (Sieg) hat in seiner Sitzung am 17.09.2012 die Aufstellung der 2. Änderung der Abgrenzungssatzung für die Ortslage Hennef (Sieg) – Mittelscheid 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- die 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)

7. Anlagen

- Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung für den Änderungsbereich 2
Verfasser: Ing.-Büro für Garten- und Landschaftsplanung I. Rietmann, Königswinter
Stand: 23.01.2014
- Bilanzierung des Umweltamtes der Stadt Hennef für den Änderungsbereich 1
- Artenschutzfachliche Kurzeinschätzungen
Verfasser: Büro für Faunistik, M. Höller, Leverkusen
Stand: 19.12.2012

aufgestellt:
53773 Hennef, den 23.01.2014