



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2010/1721
Datum: 14.01.2010

TOP: _____
Anlage Nr.: _____

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz	16.03.2010	öffentlich

Tagesordnung

11. Änderung Bebauungsplan Nr. 17.2 Hennef (Sieg)- Heisterschoß-West- "Zur Hütte"

1. Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. §13a i.V.m. §3 Abs.1 und §4 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) (Empfehlung an den Stadtrat)
2. Aufhebung des Beschlusses Nr. 2 vom 21.10.2008
3. Vorstellung des Bebauungsplanentwurfs
4. Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. §13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag

1. **Der Ausschuss für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Umweltschutz empfiehlt, der Rat der Stadt Hennef (Sieg) möge beschließen:**

T1: Bezirksregierung Arnsberg (Bergbau und Energie)
mit Schreiben vom 14.11.2008

Stellungnahme:

Die Bezirksregierung Arnsberg teilt mit, dass der Planbereich auf einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld liegt. Nach den vorliegenden Unterlagen hat aber im Bereich des Plangebietes kein Bergbau stattgefunden. Demnach sei mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

T2: Deutsche Telecom

mit Schreiben vom 17.11.2008

Stellungnahme:

Es wird darauf hingewiesen, dass

- sich im Plangebiet oberirdische Telekommunikationslinien befinden (Planunterlagen sind beigelegt).
- Für den Ausbau des Netzes Leitungsrechte sowie Geh- und Fahrrechte zu Gunsten der Telekom AG festzusetzen sind
- Eine unterirdische Versorgung nur unter den Voraussetzungen der Wirtschaftlichkeit durchgeführt werden kann.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass bei Anpflanzungen das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen – und Verkehrswesen (Ausgabe 1989) zu beachten sei.

Bei Eingriffen in den Boden im Bereich der vorhandenen Telekommunikationslinien/ -anlagen sei die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG, T-Com bei Arbeiten anderer einzuhalten.

Abwägung:

Der Bebauungsplan –Entwurf setzt ein Leitungsrecht zugunsten der Versorger auf Privatgrundstücken fest.

In den „Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird der Hinweis 3.3 „Energieversorgung“ wie folgt ergänzt: Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen – und Verkehrswesen (Ausgabe 1989) ist zu beachten.

Bei Eingriffen in Grund und Boden im Bereich der vorhandenen Kommunikationslinien /-anlagen ist die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG, T-Com bei Arbeiten anderer einzuhalten.

T3: Wahnbachtalsperrenverband

mit Schreiben vom 19.11.2008

Stellungnahme:

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet nicht nur in der Wasserschutzzone II B (innerer Bereich des Wasserschutzgebietes für die Wahnbachtalsperre liegt, sondern zum größten Teil innerhalb der Wasserschutzzone II A. Nach der am 14. Juni 1993 in Kraft getretenen Wasserschutzgebietsverordnung (§6 Abs. 2 Ziffer 12) sind Bebauungspläne, soweit diese Verdichtungen oder Bebauungsausweitungen zulassen in der Wasserschutzzone IIA verboten. Die Ausweitung oder Verdichtung einer Bebauung ist nach Auslegung der Bezirksregierung Köln nur im Einzelfall zulässig.

Der Planung wird nur für den Teil der Wasserschutzzone II B (innerer) Bereich zugestimmt, sofern Abwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt und Niederschlagswasser ebenfalls auf diesem Wege oder über die bewachsene und belebte Bodenzone versickert wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Abwasserbeseitigung gem. ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 142 „Abwasserkanäle und –leitungen in Wassergewinnungsgebieten (Ausgabe 2002) und Maßnahmen zum Straßenbau (RiStWag, Ausgabe 2002) „ durchzuführen sind.

Abwägung:

Zum Entwurf der 11. Änderung wurde die überbaubare Fläche zurückgenommen auf die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 17.2- Heisterschoß –West. Eine Bebauung der Grundstücksflächen außerhalb des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan-Gebietes Nr. 17.2 'Heisterschoß-West' ist aus wasserrechtlicher Sicht ausgeschlossen. Aus

diesem Grunde sind die privaten Grundstücksanteile im Westen des Geltungsbereiches (WA 3/ WA4) ausschließlich als Hausgärten zu nutzen und von jeglicher Bebauung freizuhalten. Der Bebauungsplan-Entwurf setzt entsprechende Baugrenzen, ergänzt durch Textliche Festsetzungen zu Nebenanlagen (Punkt 1.2.3. der Textlichen Festsetzungen) fest.

Dadurch fällt dieses Vorhaben nicht mehr unter den Verbotstatbestand der generellen Bebauungsausweitung oder der generellen Bebauungsverdichtung in der Wasserschutzzone II A sondern ist nach Wasserschutzgebietsverordnung nur noch genehmigungspflichtig.

Nach dieser Verordnung sind gem. § 6 zum Schutz der Zone IIA, soweit nicht gem. §6 Abs.2 verboten, Bebauungspläne, die Baugebiete oder andere, eine bauliche Nutzung vorsehende Nutzung enthalten, genehmigungspflichtig.

Die geänderte Planung wurde von der Unteren Wasserbehörde der Bezirksregierung Köln sowie dem Wahnbachtalsperrenverband zur Stellungnahme vorgelegt.

Die Genehmigung gemäß § 6 Abs. 1 der Wasserschutzgebietsverordnung Wahnbachtalsperre wird von der Stadt Hennef im laufenden Bauleitplanverfahren beantragt und wird zum Satzungsbeschluss der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17.2- Heisterschoß –West vorgelegt.

Die Grenze zwischen den Zonen IIA und IIB-innen der ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wahnbachtalsperre des Wahnbachtalsperrenverbandes vom 14 Mai 1993 und die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 17.2- Heisterschoß –West sind nachrichtlich in die Planzeichnung der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17.2 übernommen worden. Der überwiegende Teil des Plangebietes der 11. Änderung liegt in der Wasserschutzzone IIA.

Der Hinweis 3.2 „Wasserschutz“ der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird wie folgt ergänzt:

Die Abwasserbeseitigung ist gem. ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 142 „Abwasserkanäle und –leitungen in Wassergewinnungsgebieten (Ausgabe 2002) und Maßnahmen zum Straßenbau in Wasserschutzgebieten (RiStWag, Ausgabe 2002)“ durchzuführen.

Maßnahmen zum Straßenbau sind gem. den „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag, Ausgabe 2002)“ durchzuführen.

T4: BUND

mit Schreiben vom 30.11.2008

Stellungnahme:

1. Es wird darauf hingewiesen, dass Heisterschoss im Regionalplan nicht als ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich) geführt wird und dass weitere Siedlungsentwicklungen in Ortslagen ohne ASB nur in Einzelfällen zulässig sind. Es wird um Abstimmung dieses Sachverhaltes mit der Bezirksplanungsbehörde gebeten
2. Hinsichtlich möglicher Interessenskonflikte zwischen landwirtschaftlichem Betrieb an der Holzgasse und der geplanten Wohnbebauung wird um Ermittlung und Beachtung der Emissionsschutz- und Abstandsvorgaben gebeten.
3. Es liegen keine Daten für das Vorhandensein, bzw. für das Nicht-Vorhandensein von Amphibien z.B. der Erdkröte vor. Daher wird eine Kartierung vorgeschlagen. Zur Klärung der Eignung des Plangebietes als Lebensraum für Arten wie Gartenrotschwanz oder Schleiereule wird eine avifaunistische Kartierung vorgeschlagen.
4. Um Konkretisierung der Angaben zur Beseitigung des Niederschlagswassers wird gebeten. Nicht vertretbar sei eine Einleitung in den Mischwasserkanal.

Abwägung:

Zu 1. Seitens der Bezirksregierung bestehen keine Bedenken in Bezug auf die Belange der Landesentwicklung, wie aus dem Schreiben der Bezirksregierung Köln vom 11.11.2008 zu entnehmen ist. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein – Sieg, sieht für das Plangebiet „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ vor. Dieser Bereich umfasst neben den allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen u.a. Siedlungen unterhalb von 2.000 EW (derzeitige Einwohnerzahl von Heisterschoß ca. 1.300 EW). Der Verzicht auf die Darstellung kleiner Ortsteile >2.000 Einwohnern als Siedlungsbereiche hat „weder ein allgemeines Bauverbot zur Folge, noch wird die weitere Entwicklung dieser Ortschaften im Rahmen der Bauleitplanung verhindert. Vielmehr kann es zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und für eine örtlich bedingte, angemessene Entwicklung solcher Ortschaften erforderlich sein, im Flächennutzungsplan entsprechende Bauflächen bzw. Baugebiete darzustellen und daraus Bebauungspläne zu entwickeln. Dies kommt in Betracht zur Bestandssicherung und zur städtebaulich sinnvollen Abrundung vorhandener Ortschaften.....“ (Zitat aus Abschnitt 2.1.1 der „Textlichen Darstellung „ zum Regionalplan. In diesem Verfahren wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs.2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Zu 2. Die im Verfahren beteiligte Landwirtschaftskammer hat diesbezüglich keine Bedenken geäußert. Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von ca. 130 m von der Holzgasse entfernt. Angrenzend an das MD- Gebiet Holzgasse sind WR- und WA- Gebiete festgesetzt. Die 11. Änderung des Bebauungsplans Heisterschoß-West „ Zur Hütte“ wirkt sich aufgrund der Entfernung und der Umgebungsbebauung nicht negativ auf den landwirtschaftlichen Betrieb in der Holzgasse aus.

Zu 3 Die Anregung wurde aufgenommen.

Die in Auftrag gegebene ergänzende Untersuchung bzgl. Fledermäuse, Schleiereule, Rauch-, Mehlschwalbe und sonstiger planungsrelevanter Arten kommt zu dem Fazit, dass

- ein Brut-Vorkommen der Schleiereule im Untersuchungsgebiet auszuschließen ist,
- es wurden keine Nester der Mehlschwalbe gefunden,
- es wurden keine Nester der Rauchschnalbe gefunden,
- es wurden 2 Nester gefunden, die entweder auf den Gartenrotschwanz oder den Hausrotschwanz hindeuten,
- für den Kammmolch konnte jahreszeitbedingt keine Erfassung durchgeführt werden (Eine Nutzung des Plangebietes durch den Kammmolch ist zwar theoretisch möglich, aber eher unwahrscheinlich. Der nahe gelegene Teich ist ein Ententeich und stellt das einzige Gewässer im Umfeld dar. Er ist räumlich isoliert und von der Struktur für einen Kammmolch eher ungünstig. Mit seiner Größe und Tiefe und dem wahrscheinlich vorhandenen Fischbesatz ist er für den Kammmolch als eher ungeeignet anzusehen),
- für die Zauneidechse konnte jahreszeitbedingt keine Erfassung durchgeführt werden (Ein Vorkommen ist zwar theoretisch möglich, jedoch ist dieses potentiell geeignete Habitat erst kurzfristig entstanden, zudem kleinstflächig und isoliert gelegen. Auch das Vorhandensein von Hunden und Katzen, die als Fressfeinde der Zaunechse fungieren können, spricht eher gegen ein Vorkommen der Zaunechse im Plangebiet).

Als Maßnahme hieraus resultiert die Anbringung von Halbhöhlen-Nistkästen für den Gartenrotschwanz. Die Festsetzung wird unter 1.7 der Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Zu 4. Das im Südosten des Plangebietes liegende Grundstück (Flurstück 98) wird von dem vorhandenen Mischwasserentschacht „Zur Hütte“ angeschlossen. Die restlichen Grundstücke werden über eine Trennkanalisation zur Teichstrasse hin entwässert. Eine Versickerung ist gem. den Bestimmungen der Ordnungsbehördlichen Verordnung

zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wahnbachtalsperre des Wahnbachtalsperrenverbandes (Wasserschutzgebietsverordnung Wahnbachtalsperre vom 14. Mai 1993) im Plangebiet, bis auf Niederschlagswasser, verboten.

T5: Rhein-Sieg Kreis

mit Schreiben vom 02.12.2008

Stellungnahme:

1. Gegen die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17.2 Heisterschoß West, Zur Hütte der Stadt Hennef wurde vom Rhein-Sieg-Kreis auf Grund der Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet mit Schreiben vom 02.12.2008 im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB erhebliche Bedenken geäußert: Gemäß der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung Wahnbachtalsperre § 6, Abs. 2, Ziffer 2 seien in der Wasserschutzzone II A Bebauungspläne verboten, soweit diese generell Bebauungsverdichtungen oder Bebauungsausweitungen zulassen oder das Einfügen von baulichen Anlagen und sonstigen vergleichbaren Nutzungen in unmittelbarer Nähe zu den Quellbereichen oder Ufern der Gewässer vorsehen.

Maßgebend für die Abgrenzung der Schutzzone war hier, nach Aussage der Bezirksregierung Köln, der unterhalb des Plangebietes liegende Teich, der direkte Verbindung zum unterhalb beginnenden Gewässer hat, welches direkt in die Talsperre mündet.

Eine Ausweitung oder Verdichtung der Bebauung sei im Einzelfall über ein Befreiungsverfahren nach Wasserschutzgebietsverordnung zulässig. In diesem Verfahren seien die Bezirksregierung Köln sowie der Wahnbachtalsperrenverband zu beteiligen.

Die hier geplante Errichtung von ca. 10 Einfamilienhäusern könne nicht mehr als Einzelfall interpretiert werden. Daher könne eine Befreiung von den Verbotstatbeständen der Wasserschutzgebietsverordnung Wahnbachtalsperre nicht in Aussicht gestellt werden. Die geplante Erweiterung des Bebauungsplangebietes im Bereich der Wasserschutzzone II A der Wahnbachtalsperre sei demnach zurückzunehmen.

2. Gegen die im Bereich der Wasserschutzzone IIB (innen) vorgesehene Bebauung bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Hier seien jedoch folgende Anregungen und Hinweise zu beachten.
 - Zu berücksichtigen sind artenschutzrechtliche Belange. Die zum vorbeugenden Schutz der Fledermäuse empfohlenen Maßnahmen sind in der Satzung festzuschreiben.
 - Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzzonenvorordnung Wahnbachtalsperre sind zu beachten.
 - Das im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial 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.

Abwägung:

Die Planung wurde in Abstimmung mit dem Rhein – Sieg-Kreis (Amt für Technischen Umweltschutz - Siedlungswasserwirtschaft) überarbeitet.

Die wesentlichen Änderungen:

- Die überbaubaren Flächen der 11.Änderung liegen zu 100% im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 17.2.
- Die Planstraße wurde im Westen entsprechend verkürzt.

- In den, an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs angrenzenden Hausgärten sind Nebenanlagen jeglicher Art unzulässig. (Ergänzung der „Textlichen Festsetzungen“ Punkt 1.2.3).

Die Planung wurde mit Beteiligung der Unteren Wasserbehörde (Amt für Technischen Umweltschutz- Siedlungswasserwirtschaft) geändert. Eine Genehmigung gem. §6 Abs.1 Wasserschutzgebietsverordnung Wahnbachtalsperre wurde von der Unteren Wasserbehörde in Aussicht gestellt.

Sie wird von der Stadt Hennef im laufenden Bauleitplanverfahren beantragt und wird zum Satzungsbeschluss der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17.2- Heisterschoß –West vorgelegt.

Zu 2. In den Textlichen Festsetzungen zum Vorentwurf waren unter Punkt 3.8 der Hinweise Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen“ aufgeführt. Dieser Punkt entfällt und wird ersetzt durch den neu hinzugefügten Punkt 1.7 der Textlichen Festsetzungen „Maßnahmen zum Schutz der Habitatpotentiale,“ gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB.

Punkt 3.8 der Textlichen Festsetzungen wird um folgenden Hinweis ergänzt:

- Das im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial 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.

T6: LVR, Rheinische Bodendenkmalpflege

mit Schreiben vom 03.12.2008

Stellungnahme:

Aus bodendenkmalpflegerischer Sicht werden keine Bedenken geäußert.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass beim Auftreten archäologischer Bodenfunde, die Gemeinde oder der LVR- Bodendenkmalpflege im Rheinland- zu informieren ist.

Abwägung:

In die Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis unter Punkt 3.1 aufgenommen.

T7: rhenag

mit Schreiben vom 06.11.2008

Stellungnahme:

Das Plangebiet kann über eine Netzerweiterung mit Gas- und Wasserleitungen versorgt werden.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ö1/Ö2: Mareile und Christian Schreiber und Bianca und Elmar Thomas

mit Schreiben vom 24.11.2008

Stellungnahme:

Es wird Einspruch gegen bestimmte Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs erhoben. Beim Immobilienkauf habe man sich darauf verlassen, dass auf Grund der Lage (Beginn der Wasserschutzzone II A, südlich der Grundstücksgrenze) eine weitere Bebauung auszuschließen sei.

Es wird gebeten, das Plangebiet in seiner westlichen Ausdehnung zu reduzieren.

Abwägung:

Aus Gründen des Trinkwasserschutzes wurden, in Absprache mit der Unteren Wasserbehörde, die überbaubaren Flächen im Westen des Plangebietes so reduziert, dass sie nunmehr gänzlich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 17.2 liegen. Damit wird der Anregung der Antragsteller entsprochen, die südlich an ihre Grundstücke angrenzenden Flächen von Bebauung freizuhalten.

Ö3: Reinhold und Inge Klein

mit Schreiben vom 26.11.2008

Stellungnahme:

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans und der Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem „Dorfgebiet“ in ein „Allgemeines Wohngebiet“ wird eine Erweiterung des Geltungsbereichs auf die, an den Änderungsbereich der 11. Änderung, angrenzenden östlichen Grundstücke mit der Flurstücknummer 113 und 245 beantragt, mit gleichzeitiger Erweiterung der Fläche des Allgemeinen Wohngebietes.

Zusätzlich wird um die Ausweitung der überbaubaren Fläche gebeten.

Abwägung:

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr.17.2 Heisterschoß-West, setzt für die Grundstücke mit der Flurstücknummer 113 und 245 MD (Dorfgebiet) fest. Die überbaubare Fläche erstreckt sich entlang der Straße „Zur Hütte“ bis zur östlichen Grenze des Geltungsbereichs der 11. Änderung. Somit besteht ein Baurecht für die angegebenen Grundstücke. Die Notwendigkeit der Änderung bzw. Erweiterung des Geltungsbereiches ist somit nicht gegeben.

Ö 4: Rainer Otter

mit Schreiben vom 15.11.2009

Stellungnahme:

Die Stellungnahme geht in mehreren Punkten auf

1. das Verbot der Bebauung von Wasserschutzgebieten,
2. auf die bisherige Verfahrensdauer
3. und auf die Dichte der Bebauung und die damit verbundene Störung des Ortsbildes ein.

Grundsätzlich sind die in dem Anschreiben formulierten Stellungnahmen differenziert, nach bebauungsplanrelevanten Fragen, zu betrachten und in der Abwägung zu behandeln.

Abwägung:

Anmerkung:

Die Stellungnahme wurde bereits in der Ausschusssitzung vom 17.11.2009 als Tischvorlage behandelt. Der Vollständigkeit halber wird sie der Abwägung beigelegt.

Zu 1. Die überbaubare Fläche des Konzeptes liegt im Osten in einem Teilbereich der Wasserschutzzone IIb und im Westen in der Wasserschutzzone IIa des

Wahnachtalsperrenverbandes.

In der Wasserschutzzone IIb sind Bebauungspläne, die Baugebiete oder andere eine bauliche Nutzung vorsehende Festsetzung enthalten, genehmigungspflichtig. In der Wasserschutzzone IIa sind Bebauungspläne und Satzungen, soweit sie Bebauungsverdichtungen oder Bebauungsausweitungen zulassen..... verboten

Da die geänderten Konzepte aber keine Bauflächen außerhalb des derzeit geltenden Bebauungsplanes ausweisen, fällt die geplante Bebauung nicht unter den Verbotstatbestand der WasserschutzgebietsVO Wahnachtalsperre sondern ist lediglich genehmigungspflichtig. Der Kreis – Amt für technischen Umweltschutz- hat die Genehmigung, unter Beteiligung der Bezirksregierung und des Wahnachtalsperrenverbandes, in Aussicht gestellt. Damit ist der Genehmigungstatbestand gemäß WasserschutzgebietsVO gegeben und somit gesetzeskonform und nicht verboten.

Die Ausweitung der Bebauung in westliche Richtung wurde zurückgenommen.

Zu 2. Der Aufstellungsbeschluss für die Bebauung „Zur Hütte“ wurde am 19.08.1985 gefasst. Das Verfahren wurde nicht abgeschlossen. Mit einem erneuten Antrag im Jahr 2007 beschloss der Ausschuss die Einleitung des Änderungsverfahrens. Durch Änderung des Geltungsbereichs und mehrere Änderungsbeschlüsse ist das Verfahren bis heute nicht abgeschlossen. Warum in der Zeit von 1985 bis 2007 das Verfahren nicht weiterbetrieben wurde, geht aus den Akten nicht hervor.

Zu 3. Im Laufe des Verfahrens wurde die anfängliche Zahl der Gebäude von 8 auf 6 Gebäude reduziert.

Die anfängliche Planung sah 8 Gebäude vor, was für eine dörfliche Bebauung eine sehr hohe Dichte aufwies, die eher der Maßstäblichkeit einer Vorstadtsiedlung entsprach. Der Erhalt des typischen Dorfcharakters und landschaftstypischer Bauweisen sollte aber durch die Bauleitplanung gesichert werden.

Durch die Reduzierung der überbaubaren Fläche wurde die Anzahl der Gebäude auf 6 reduziert. Diese Gebäude orientieren sich an der Größe der Umgebungsgrundstücke. Die rechtlich notwendigen Abstandsflächen werden eingehalten.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise abgegeben:

- **Landesbetrieb Wald und Holz NRW** mit Schreiben vom 06.11.2008
- **Bezirksregierung Köln** mit Schreiben vom 11.11.2008
- **Wehrbereichsverwaltung West** mit Schreiben vom 11.11.2008
- **Kreispolizeibehörde** mit Schreiben vom 24.11.2008
- **Amt für Kinder, Jugend und Familie** mit Schreiben vom 25.11.2008

Der Ausschuss für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Hennef (Sieg) beschließt:

2. **Der Beschluss Nr. 2 des Ausschusses für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz vom 21.10.2008 „Vorstellung und Beschluss des Bebauungsplan-Vorentwurfs wird zugestimmt“ wird aufgehoben.**
3. **Dem vorgestellten Entwurf zur 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17.2 Hennef (Sieg)- Heisterschoß-West „Zur Hütte“ wird zugestimmt.**
4. **Gemäß §13a i.V.m. §3 Abs.2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), wird der Entwurf zur 11. Änderung des**

Bebauungsplans Nr. 17.2 Hennef (Sieg)- Heisterschoß-West „Zur Hütte“; mit Text und Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden gem. §13a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt und zur Stellungnahme innerhalb eines Monats aufgefordert.

Begründung

Verfahren

Bereits 1985 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17.2 Hennef (Sieg) – Heisterschoß-West gefasst, mit dem Ziel, die Fläche zwischen den Straßen „Zum Metzengarten“ und „Teichstraße“ als Wohnbaufläche ca. 10 Wohneinheiten zu entwickeln. Dieses Verfahren wurde bis zur Satzungsreife betrieben. Der Satzungsbeschluss wurde durch den Rat am 16.12.1985 gefasst. Eine Veröffentlichung erfolgte aber nicht, somit erlangte der Plan keine Rechtskraft.

In der Sitzung des Ausschusses für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 27.11.2007 wurde der Beschluss über die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17.2 gefasst. Die Änderung erfolgt auf Antrag von Merten Architekten vom 17.09.2007.

Das mit dem Antrag eingereichte Konzept entsprach inhaltlich dem Konzept von 1985. Der Beschluss vom 12.11.2007 zur 11. Änderung des Geltungsbereichs beinhaltete über den Antrag hinausgehende Flächen. Vorgesehen war zusätzlich die Änderung eines im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten MD- Gebietes (Dorfgebiet) in ein WA-Gebiet (Allgemeines Wohngebiet).

Der erneute Bebauungsplanvorentwurf unterscheidet sich vom Beschluss vom 12.11.2007 im Geltungsbereich. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst lediglich das für die Wohnbebauung vorgesehene Areal ohne die Änderung der festgesetzten MD-Fläche in eine WA-Fläche.

Das Bebauungsplanverfahren wurde gemäß der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 21.12.2006 geltenden Fassung eingeleitet.

Inhalt dieser Fassung ist auch der neue § 13 a BauGB, der durch die Novelle eingefügt wurde. Sinn dieses Paragraphen ist das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Der Gesetzgeber sieht diese Verfahren für z.B. die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung, vor.

Diese Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung bedürfen keiner förmlichen Umweltprüfung, wenn sie in ihrem Geltungsbereich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen. Es dürfen darüber hinaus keine Beeinträchtigungen für FFH- Gebiet (Flora, Fauna, Habitat-RL) und von Vogelschutzgebieten vorliegen.

Das Gesetz zielt auch auf Gebiete, die im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB darstellen und auf innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Flächen ab. Auch Abrundungsflächen, die räumlich in den Außenbereich hineinragen, können Gegenstand eines Bebauungsplans sein. Beim Geltungsbereich zur 11. Änderung handelt es sich um eine Fläche, die auch als im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des §34 BauGB gesehen werden

kann. Sie ist daher für das Verfahren nach § 13 a BauGB geeignet.

In besagten Verfahren wird auf die Anwendung des § 13 Abs. 2 BauGB verzichtet. Hier besteht die Möglichkeit von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB abzusehen.

In der Sitzung des Ausschusses für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Hennef (Sieg) am 21.10.2008 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 17.2 Hennef (Sieg) – Heisterschoß-West „Zur Hütte“ und die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung beschlossen.

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 06.11.2008 – 21.11.2008 statt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.10.2008 am Verfahren beteiligt. Die eingegangenen, nicht abwägungsrelevanten Stellungnahmen sind der beigefügten Auflistung zu entnehmen. Für die abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist im Beschlussvorschlag die Abwägung formuliert.

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde aufgrund der Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises eine Umplanung vorgenommen.

Das beschlossene Konzept vom 21.10.2008 beinhaltete den Bau von 8 Einfamilienhäusern. In der Ausschusssitzung vom 22.09.2009 wurde in neues Bauungskonzept vorgelegt. Darin wurde die überbaubare Fläche auf die Grenzen des Bebauungsplans Nr. 17.2. zurückgenommen. Vorgesehen war die Reduzierung der Gebäude auf 5. Die Grundstücke orientieren sich an der Größe der Umgebungsgrundstücke. Eine Ausweitung der Bebauung in westlicher Richtung zur Talsperre hin war nicht mehr vorgesehen. Ein Beschluss wurde in dieser Sitzung nicht gefasst, sondern eine Ortsbegehung beschlossen. Diese fand am 17.11.2009 statt. Beschlossen wurde ein Konzept mit 6 Gebäuden, Aufstockung um ein Gebäude im Westen und 3 Gebäude im Süden (Teichstraße).

Die Untere Wasserbehörde (Amt für Technischen Umweltschutz – Siedlungswasserwirtschaft - beim Rhein-Sieg-Kreis) hat von der Planung Kenntnis. Eine Genehmigung der 11. Änderung gemäß § 6 Abs. 1 der Wasserschutzgebietsverordnung Wahnbachtalsperre wird in Aussicht gestellt.

Die Genehmigung gemäß § 6 Abs. 1 der Wasserschutzgebietsverordnung Wahnbachtalsperre wird von der Stadt Hennef im laufenden Bauleitplanverfahren beantragt und wird zum Satzungsbeschluss der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17.2- Heisterschoß –West vorgelegt.

Nach Beschluss der Offenlage gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB wird der Bebauungsplanentwurf mit Anlagen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Flächennutzungsplan

Der seit September 1992 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) stellt den überwiegenden Teil des Änderungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 17.2 als gemischte Baufläche (M) dar, für den westlichen Bereich „Fläche für die Landwirtschaft“. Auf dieser Fläche sind 3 Wohngebäude im Bereich der Wendeanlage geplant.

Der gesamte Bereich unterliegt der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wahnbachtalsperre des Wahnbachtalsperrenverbandes vom 14.05.1993.

Die Änderung des Bebauungsplans weicht von der Darstellung des Flächennutzungsplans ab. Im Verfahren nach § 13 a BauGB kann dieser im Wege der Berichtigung geändert bzw. angepasst werden. Die gesamte Fläche wird künftig als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans wird mit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan neu bekannt gemacht.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Vorentwurfs zur 11. Änderung umfasst die Flurstücke Gemarkung Heisterschoß, Flur 8, Nr. 97, 98, 99.

Der Geltungsbereich befindet sich im Westen des Stadtteils Heisterschoß inmitten vorhandener Bebauung. Nach Westen hin öffnet sich das Baugebiet zur freien Landschaft. Das Gelände weist ein Gefälle von Nord-Ost nach Süd-West auf.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5.170 m².

Städtebauliches Konzept

Die geplante Bebauung lässt die vorhandenen Wohngebiete 'Zum Metzengarten' und 'Teichstraße', die bisher durch die brach liegenden Flächen des Plangebietes voneinander getrennt waren, zu einer räumlichen und funktionalen Siedlungseinheit zusammenwachsen.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung von Wohngebäuden, die sich in Bezug auf Nutzung, Dichte, Struktur und Größenordnung am benachbarten Bestand orientieren – zulässig sind maximal 1-2 geschossige Häuser in offener Bauweise mit max. 2 Wohneinheiten je Gebäude.

Die künftige Bebauungsdichte orientiert sich weitgehend an der Dichte der benachbarten Privatgrundstücke südlich des Geltungsbereichs.

Um sicherzustellen, dass die künftigen Baukörper sich an das vorhandene Geländeprofil anpassen und sich in Bezug auf ihre Höhenentwicklung in die benachbarten Gebäudestrukturen einfügen, setzt der Bebauungsplan Höchstwerte für Firsthöhen fest.

Für den gesamten Geltungsbereich setzt der Bebauungsplan ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 BauNVO fest. Neben Wohnnutzung sind, in geringem Umfang, nicht störende, der Versorgung des Gebietes dienende Wohnfolgeeinrichtungen zulässig, z.B. Läden, Schank- oder Speisewirtschaften sowie Handwerksbetriebe, darüber hinaus auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Um die Wohnqualität nicht zu beeinträchtigen, sind lärm- und flächenintensive Anlagen sowie Anlagen, die zusätzlichen Kraftfahrzeugverkehr erzeugen (Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.

Jeder Wohneinheit ist mindestens ein Pkw-Stellplatz auf den hierfür festgesetzten Flächen bzw. innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugeordnet. Garagen oder Carports sind jeweils 5. 50 Meter lange Zufahrten zuzuordnen, die als zusätzliche Stellplätze nutzbar sind.

Erschließung

Die äußere Erschließung für die neue Wohnsiedlung erfolgt über die Bergische Straße. Kurz hinter dem Einmündungsbereich 'Zum Metzengarten' zweigt die Straße 'Zur Hütte' ab, die zurzeit an der östlichen Grenze des Plangebietes endet. Zur Erschließung der geplanten Wohnanlage ist eine Verlängerung der Straße erforderlich.

Die Planstraße soll - bei einer durchgängigen Breite von 5,25 m - niveaugleich ausgebaut werden, separate Geh-/ Fahrradwege sind auf Grund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens nicht erforderlich. Das Wendeelement am westlichen Straßenende ist für die Befahrbarkeit durch dreiachsige Müllfahrzeuge konzipiert.

Das Planungsgebiet ist über die vorhandene Omnibuslinie 578 des VRS an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Die Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe: im Einmündungsbereich Bergische Straße / 'Zur Hütte' liegt die Haltestelle in Richtung Hennef /

Zentrum (über Happerschoß), im Einmündungsbereich Bergische Straße / Wiesenstraße die Haltestelle in Richtung Seelscheid.

Ver- und Entsorgung

Das im Südosten des Plangebietes gelegene Privatgrundstück (Flurstück 98) wird an den vorhandenen Mischwasserentschacht 'Zur Hütte' angeschlossen.

Das Schmutz- und Niederschlagswasser von den übrigen Grundstücken wird über ein Trennsystem entsorgt. Hierfür ist die Verlegung neuer Leitungen in der Trasse der Planstraße erforderlich mit Anschluss an die bestehende Trennkanalisation in der Teichstraße. Die Trasse der geplanten Anschlussleitungen verläuft über private Baugrundstücke, die erforderlichen Leitungsrechte sind privatrechtlich zu sichern.

Der Bebauungsplan setzt im Bereich von Flurstück 99 einen 3 m breiten Streifen für Leitungsrechte fest.

Gemäß § 51a LWG „ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist“.

Im Hinblick auf die schwierige topografische Situation und der Lage im Wasserschutzgebiet wird davon abgesehen, die Versickerung des Niederschlagswassers über technische Versickerungsmaßnahmen (Mulden, Rigolen u.a.) im Bebauungsplan festzusetzen.

Grünordnerische Maßnahmen

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die geplanten Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig. In diesem Verfahren wird von der Möglichkeit, von naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes abzusehen, Gebrauch gemacht. Dennoch setzt der Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen verschiedene grünordnerische Maßnahmen fest, um der besonderen topografischen Situation des Geltungsbereiches Rechnung zu tragen. Zusätzlich wurde eine Habitat – Einschätzung in Bezug auf mögliche Fledermausvorkommen und eine ergänzende Untersuchung bezüglich Fledermäuse, Schleiereule, Rauch-, Mehlschwalbe und sonstiger planungsrelevanter Arten vorgenommen.

Im Ergebnis der Untersuchung wird festgestellt, dass die alte Scheune im Plangebiet, insbesondere auf Grund ihrer Mauerrisse und Spalten im Gebälk, derzeit möglicherweise als Sommerquartier für gebäudebewohnende Fledermäuse dienen könnte. Da das Gebäude nach Norden hin offen und somit nicht frostsicher ist, kann eine Nutzung als Winterquartier dagegen ausgeschlossen werden. Mit Abriss der Scheune wird es zum Verlust dieses potenziellen Fledermaus(sommer)quartiers kommen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass durch die Planung ggf. ein Jagdhabitat im Bereich der Ruderalflächen gestört wird bzw. verloren geht.

Zum vorbeugenden Schutz der Fledermäuse wurden entsprechende Hinweise in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan übernommen.

Die in Auftrag gegebene ergänzende Untersuchung kommt zu dem Fazit, dass

- ein Brut-Vorkommen der Schleiereule im Untersuchungsgebiet auszuschließen ist,
- es wurden keine Nester der Mehlschwalbe gefunden,
- es wurden keine Nester der Rauchschnalbe gefunden,
- es wurden 2 Nester gefunden, die entweder auf den Gartenrotschwanz oder den Hausrotschwanz hindeuten,
- für den Kammmolch konnte zum derzeitigen Zeitpunkt keine Aussage getroffen werden,
- für die Zauneidechse konnte zum derzeitigen Zeitpunkt keine Aussage getroffen werden.

Als Maßnahme hieraus resultiert die Anbringung von Halbhöhlen-Nistkästen für den Gartenrotschwanz. Die Festsetzung wurde unter 1.7 der Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Das Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar an die offene Landschaft an. Durch Festsetzung von besonderen Pflanzmaßnahmen im Übergangsbereich Siedlung / Landschaft sowie innerhalb der geplanten Wohnsiedlung soll eine Vernetzung der Vegetationsstrukturen erreicht werden.

Im Einzelnen setzt der Bebauungsplan folgende grünordnerische Maßnahmen fest:

- Streifen zum „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 25 a BauGB) entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze zur Schaffung eines harmonischen Übergangs von bebauten Flächen zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Festsetzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als private Grünfläche (gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB) mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“.
- Grundstückseinfriedungen nur in Form von Schritthecken oder freiwachsenden Gebüsch aus heimischen Straucharten
- Anpflanzung heimischer Laub- und / oder Obstgehölze auf den nicht überbaubaren Flächen der privaten Grundstücke (1 Baum je Grundstück).

Kosten

Der Antragsteller hat sich gegenüber der Stadt Hennef zur Übernahme der Kosten für die städtebauliche Planung sowie für die vorbereitenden Gutachten bzw. ergänzenden Ingenieurleistungen verpflichtet und wird auf seine Kosten die erforderlichen Maßnahmen zur Erschließung des Plangebietes durchführen.

Hennef (Sieg), den 04.03.2010

Klaus Pipke

Anlagen

- Bebauungsplanentwurf
Stand 04.03.2010
- Textliche Festsetzungen (Entwurf)
Stand 04.03.2010
- Begründung (Entwurf)
Stand 04.03.2010
- Einschätzung zu Habitatpotentialen bezüglich Der Fledermausfauna (Dipl.-Biol. M. Höller)
Stand September 2008
- Ergänzende Untersuchungen bezüglich Fledermäuse, Schleiereule, Mehl- und Rauchschnalben und anderer planungsrelevanter Arten (Dipl.-Biol. M. Höller)
Stand März 2009