

STADT HENNEF (SIEG)

Abgrenzungssatzung

- Hennef (Sieg) –Rott, S 13.1

2. Änderung

Begründung

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

Stand: 28.05.2015

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

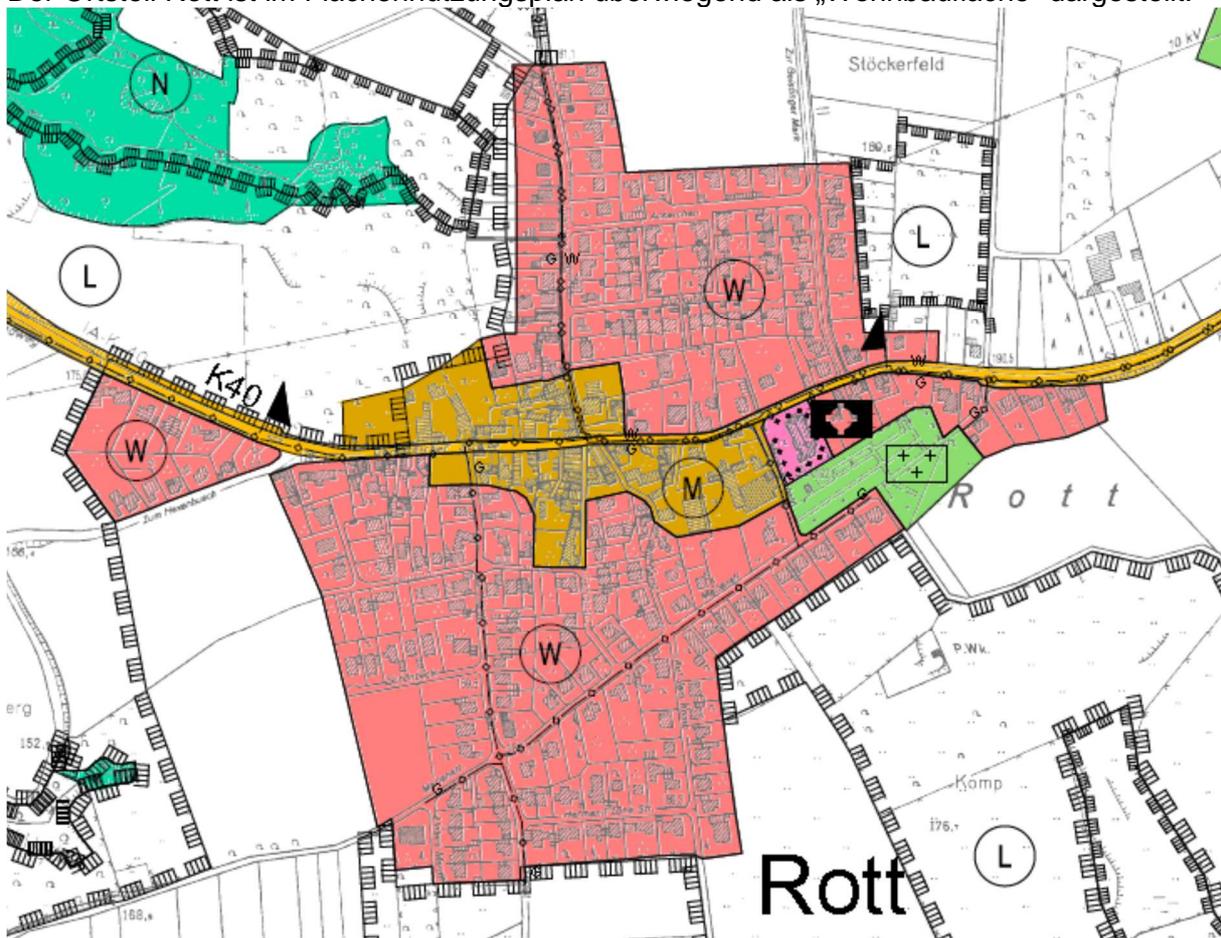
2. Planungsgegenstand

2.1 Anlass und Ziel der Satzungsänderung

Die Erweiterung der Abgrenzungssatzung für die Ortslage Hennef (Sieg) – Rott geht auf einen entsprechenden Antrag des Grundstückseigentümers vom 15.08.2013 zurück. Der Ausschuss für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Hennef (Sieg) hat in seiner Sitzung am 14.11.2013 diesem Antrag stattgegeben.

Der Antragsteller plant hier die Errichtung eines Wohnhauses.

Der Ortsteil Rott ist im Flächennutzungsplan überwiegend als „Wohnbaufläche“ dargestellt.



Bereits 1993 hat der Rat der Stadt Hennef aufgrund eines Bürgerantrages einen Aufstellungsbeschluss über die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Mit diesem Verfahren sollte diese Fläche von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“ umgewandelt werden. Eine Abfrage bei der Bezirksregierung nach dem Landesplanungsgesetz ergab, dass von dort aus keine Bedenken gegen diese Vorgehensweise bestanden. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 09. – 13.08.1993 durchgeführt. Danach wurde das Verfahren nicht weiterbetrieben.



Im Jahre 2008 wurde ein Antrag auf Flächennutzungsplan- und Satzungsänderung für diese Teilfläche gestellt. Da das FNP – Neuaufstellungsverfahren für das gesamte Stadtgebiet zu diesem Zeitpunkt unmittelbar bevorstand, wurde der Antrag zunächst in dieses Verfahren mit einbezogen und geprüft. Im derzeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan soll dann diese Fläche eine, im Sinne den örtlichen Gegebenheiten entsprechende Bauflächendarstellung erhalten.

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.

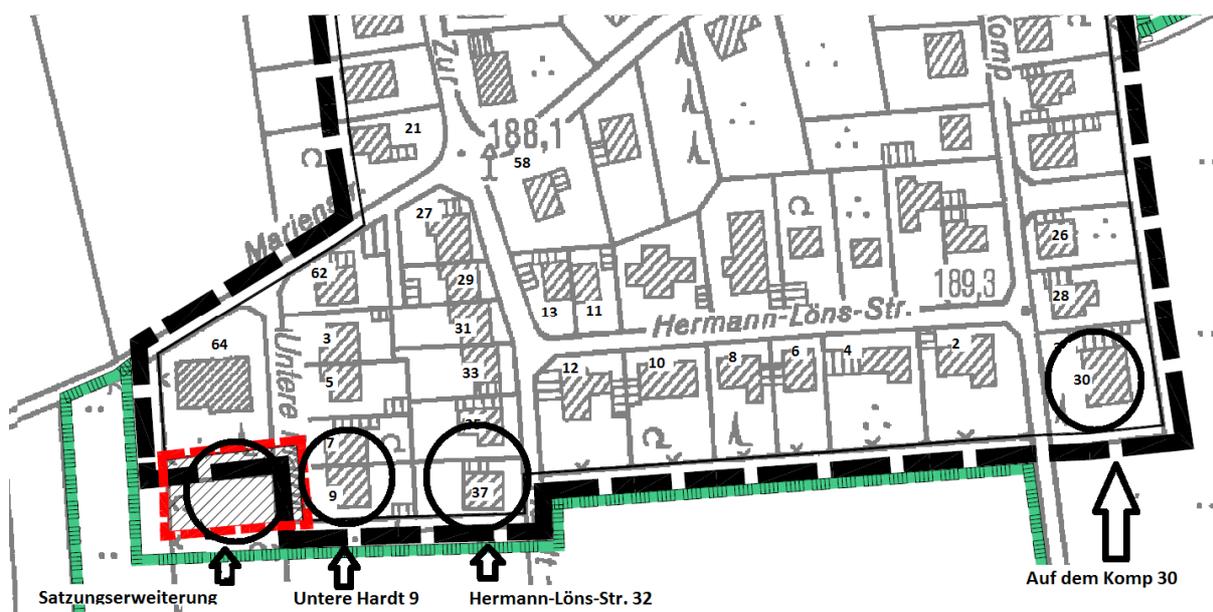
Eine bauliche Entwicklung dieser Fläche schafft einen neuen städtebaulich sinnvollen Ortsrandabschluss. Mit einer Bebauung des südwestlichen Teilbereichs auch wird ein Lückenschluss herbeigeführt und das nördlich angrenzende Wohngebäude wird ebenfalls in den Siedlungskörper einbezogen. Es handelt sich bei diesem Standort um eine geringfügige Erweiterung entlang einer bestehenden Erschließung, die städtebaulich vertretbar ist und den Ortsrand arrondiert.

Derzeit verläuft die Grenze der Satzung quer durch den Garten des Grundstückes Marienstraße 64, das vor fast vierzig Jahren errichtet wurde. Ein Teil dieses Grundstückes liegt somit derzeit immer noch im Außenbereich. Die jetzt im Außenbereich liegende Fläche wird derzeit gärtnerisch genutzt. Es befindet sich hier ebenfalls ein Swimming-Pool. Durch die Satzungerweiterung wird auch für diese derzeit im Außenbereich liegende Fläche der Ausnutzungsgrad erhöht.

Die weitere Voraussetzung für eine Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist die Prägung der einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs. Aus dem Bebauungszusammenhang des angrenzenden Bereichs nach § 34 BauGB müssen hinreichende Zulässigkeitskriterien im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen

Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, für die Bestimmung der baulichen Nutzung der einzubeziehenden Außenbereichsfläche entnommen werden können.

Die prägende Wirkung der angrenzenden Bebauung endet gerade eben nicht mit dem nördlich an die Satzungsänderung angrenzenden Grundstück (somit mit der letzten an den Außenbereich angrenzenden vorhandenen Bebauung), wie in der Stellungnahme angenommen. Gerade das tatsächliche Vorhandensein dieses Wohnhauses Marienstr. 64 auf der westlichen Seite der Straße „Untere Hardt“, das 1977 nach §35 Abs. 2 BBauG und somit im Außenbereich genehmigt wurde und dessen Einbezug in den Bebauungszusammenhang durch die Satzung S 13.1 Hennef Sieg – Rott, die seit 1986 rechtskräftig ist, schafft zusammen mit der letzten an den Außenbereich angrenzenden vorhandenen Bebauung auf der östlichen Seite der Straße (Untere Hardt Nr. 9) und Hermann-Löns-Str. 37 die Voraussetzung für Einbeziehung des von dieser vorhandenen Wohnbebauung geprägten Teil des Grundstückes Flurstück-Nr. 238. Der sich daraus ergebende städtebauliche Lückenschluss ist in der Begründung zur Satzung eindeutig auf die Schaffung eines lückenlosen Ortsrandabschlusses und nicht als Schließen einer „Baulücke“ zu verstehen. Das städtebauliche Bild des südwestlichen Ortsrandes von Rott, das sich mit Einbeziehung des Vorhabengrundstückes ergeben wird, ist ein fast exaktes Spiegelbild des südöstlichen Ortsrandes von Rott (Wohnbebauung „Auf dem Komp Nr.30)



Die vorhandene Bebauung westlich und östlich der Straße „Untere Hardt“ ist eine homogene Bebauung in Form von Einfamilien- und Doppelwohnhäusern in offener Bauweise und einer vergleichbar großen überbauten Grundstücksfläche. Insofern kann die Bestimmung der baulichen Nutzung für die einzubeziehende Fläche aus dem Bebauungszusammenhang des angrenzenden Bereiches problemlos übernommen werden. Eine konfliktfreie bauliche Nutzung ist möglich.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in Hennef (Sieg) –Rott, am südlichen Ortsrand westlich der Straße „Untere Hardt“. Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs der Satzungserweiterung beträgt insgesamt ca. 600m².

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:
Gemarkung Söven, Flur 9, teilweise Flurstücks Nr. 238 und 181

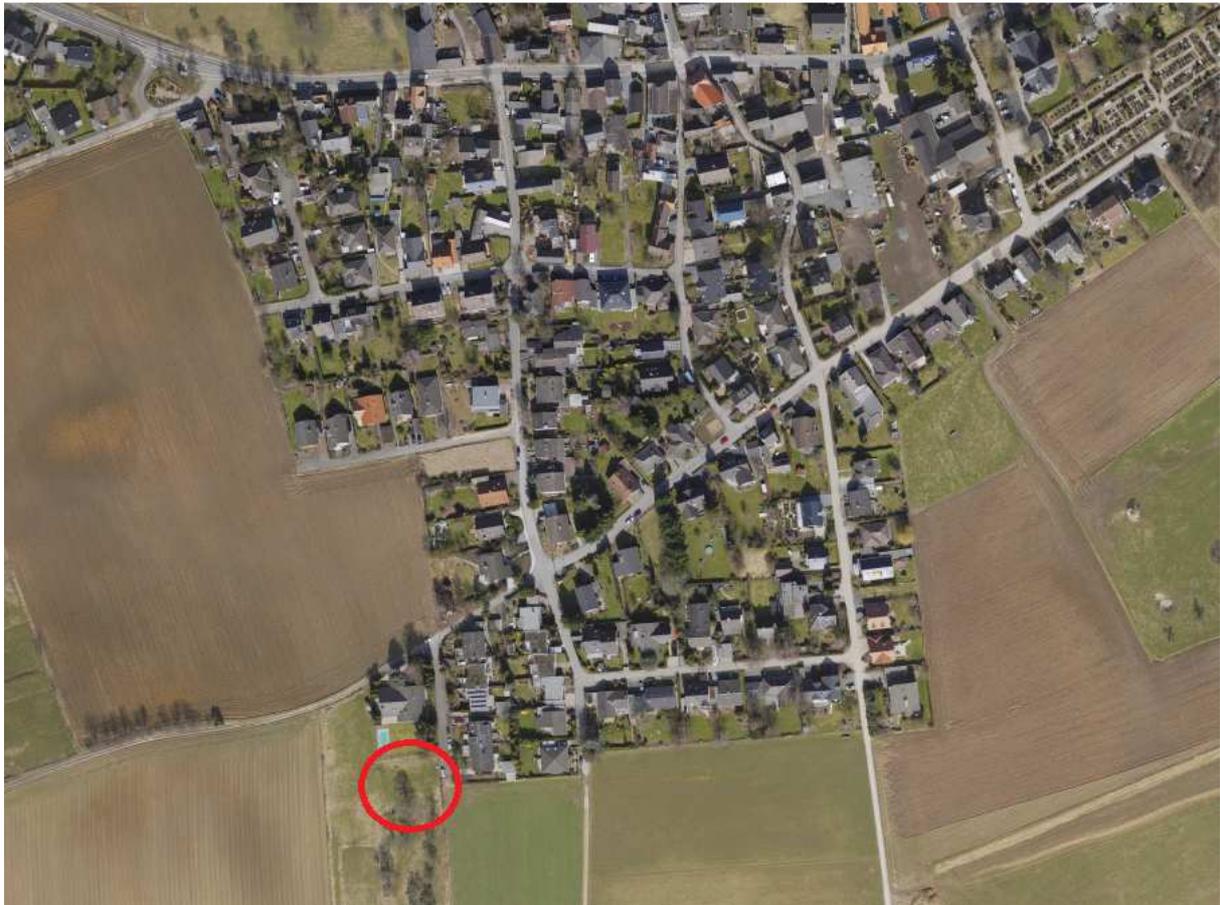


Abb 1

2.3 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

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

Die geplante Erweiterung liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet. Die Grenze der Landschaftsschutzgebietsverordnung verlief 1992 im weiten Abstand südlich und westlich von Rott. Der Landschaftsplan Nr 9 (LP9) Stadt Hennef – Uckerather Hochfläche rückt seit 2008 weitgehend unmittelbar an die Bauflächendarstellung des FNP heran, die Teilfläche des Flurstücks 238 liegt aber weiterhin außerhalb des Landschaftsschutzes. 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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Wiesengrundstück mit einer Größe von etwa 430m². Die Satzungserweiterung hat insgesamt eine Fläche knapp 900m². Etwa die Hälfte davon betrifft das südlich gelegene Wiesengrundstück, das neu einer Bebauung zugeführt werden soll, die andere Hälfte der Satzungserweiterung bezieht den rückwärtigen Garten des nördlich angrenzenden Grundstückes ein.

Im Rahmen des ökologischen Fachbeitrages zum Flächennutzungsplan, Stand Dezember 2010, wurde das gesamte Flurstück 238 kartiert und mit dem Biotoptyp „Streuobstwiese und extensiv bewirtschaftete Obstgärten mit altem Hochstämmen“ erfasst. Allerdings ist auf dem betroffenen Teilstück des Flurstücks, das nun in die Abgrenzungssatzung einbezogen wird, kein Baumbestand mehr vorhanden.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes weist im Westen Ackerflächen auf. In südlicher Richtung schließt sich die Streuobstwiese an. Im Osten wird die Fläche durch die Straße „Untere Hardt“ begrenzt, die gegenüberliegende Straßenseite ist mit Doppelhäusern bebaut. Auch nördlich schließt sich Einzelhausbebauung an.

Die straßenmäßige Erschließung des Grundstücks ist bereits erfolgt. Entlang der Straße „Untere Hardt“ liegt bis einschließlich der Erweiterungsfläche ein Mischwasserkanal. Die Erschließung ist somit gewährleistet.

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.

Der Fachbeitrag Artenschutz, Stufe I prüft, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Die aktuellen artenschutzrechtlich relevanten Vorbelastungen des Naturhaushaltes sind als gering bis mittel zu bewerten. Es konnten keine direkten oder indirekten Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten (hier insbesondere Steinkauz, Wiesenbrutvögel, Fledermäuse) festgestellt werden. Hinweise auf das Vorkommen weiterer gefährdeter Tierarten wurden nicht festgestellt.

Darüber hinaus wurde für den Bereich der Satzungserweiterung eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Danach ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 9.426 BW-Punkten. Dieser Ausgleich ist innerhalb des Änderungsbereiches nicht möglich. Der Kompensationsbedarf ist daher extern auszugleichen. Als Ersatzmaßnahme wird eine Weidefläche in Hennef-Dambroich, hier Gemarkung Söven, Flur 17 Flurstücke 9/2 und 59 festgelegt. Auf dieser Weidefläche ist eine Streuobstwiese anzulegen. Vorgesehen ist die Neuanpflanzung von 13 Obstbäumen (Hochstämme alter Obstsorten). Der vorhandene Baumbestand soll durch entsprechende fachgerechte Erhaltungs- und Pflegeschnitte dauerhaft gesichert 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 ergeben sich jedoch Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ durch die zusätzliche Versiegelung der Fläche. Eine Eingriffsminimierung soll durch die Anpflanzung von

13 Obstbäumen erreicht werden. Da dies innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung nicht möglich ist, wird die Anpflanzung auf einer anderen Fläche des Grundstückseigentümers, mit vorheriger Zustimmung des städtischen Umweltamtes, vorgenommen.

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

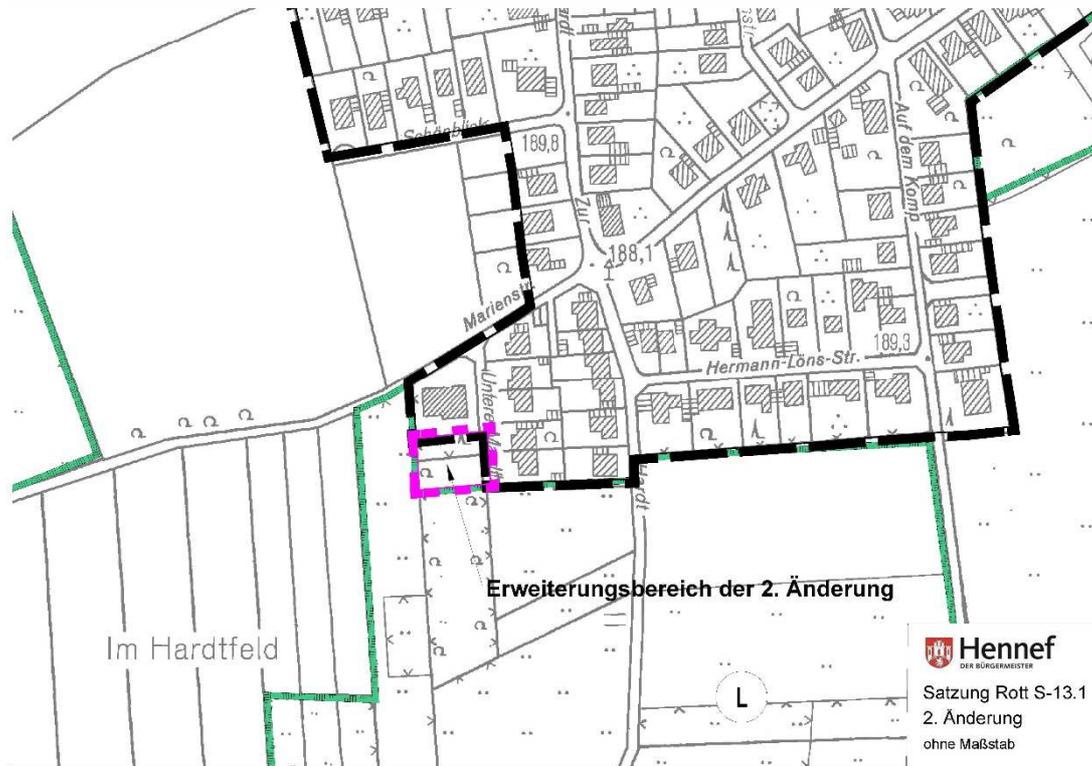
Der Einbau von Recyclingstoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

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.

5. Verfahren

Der Satzungserweiterung wurde durch Beschluss des Ausschusses für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Hennef (Sieg) in der Sitzung am 14.11.2013 zugestimmt. Für die mit diesem Verfahren verbundenen Kosten liegt eine entsprechende Übernahmeerklärung vor.

In der Sitzung am 11.11.2014 hat der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz die Aufstellung der Erweiterung der Abgrenzungssatzung für die Ortslage Hennef (Sieg) – Rott sowie die Offenlage und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beschlossen. Der Entwurf der Satzungsänderung einschließlich der Begründung, Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag und des vorliegenden Fachbeitrages Artenschutz Stufe I wurden in der Zeit vom 01.12.2014 – 09.01.2015 entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.11.2014 am Verfahren beteiligt.



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 15.07.2014 (BGBl. I S. 954).
- 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
Verfasser: Ing.-Büro für Garten- und Landschaftsplanung I. Rietmann, Königswinter
Stand: 2.10.2014
- Artenschutzfachliche Kurzeinschätzungen
Verfasser: Büro für Naturschutz, Dipl.Geogr. Markus Kunz, Hachenburg
Stand: Mai 2014

aufgestellt:
53773 Hennef, den 28.05.2015