



Hennef

DER BÜRGERMEISTER

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der hier näher bezeichneten Sitzung lade ich Sie herzlich ein.

Die Tagesordnung ist beigefügt.

Hennef, den 28.05.2015

Mit freundlichen Grüßen

Elisabeth Keuenhof
Ausschussvorsitzende

Gremium
Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz

Wochentag	Datum	Uhrzeit
Mittwoch	10.06.2015	17:00

Sitzungsort
Rathaus, Saal Hennef (T3.01), Frankfurter Straße 97, 53773 Hennef

Dieses Deckblatt gilt ab einer halben Stunde vor Sitzungsbeginn und während der Sitzungszeit als Parkschein für die Rathaustiefgarage.

Legen Sie das Deckblatt gut sichtbar in Ihr Fahrzeug.

Tagesordnung		
TOP	Beratungsgegenstand	Anlagen
	Öffentliche Sitzung	
	Beschlussvorlagen	
1	Bestellung einer Schriftführerin	Anlage 1
2	Einspruch gegen die Niederschrift der Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 25.03.2015; Schreiben des Herrn Mario Dahm im Namen der SPD-Fraktion, vom 06.05.2015	Anlage 2
3	1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04.1/1B Hennef (Sieg) - Bröl, Alter Weg/Flutgraben 1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gem. §13a i.V.m. §3 Abs. 2 und §4 Abs. 2 BauGB 2. Satzungsbeschluss gem §13a i.V.m. § 10 Abs. 1 BauGB und § 7 GO NRW der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.1/1B Hennef (Sieg) – Bröl, Alter Weg, Flutgraben mit Text als Satzung und die Begründung	Anlage 3
4	Abgrenzungssatzung für Hennef (Sieg) - Rott S 13.1, 2. Änderung 1. Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gem. §34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. §13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) 2. erneute Beratung und Beschluss des Änderungsentwurfes 3. Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. §13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Baugesetzbuch (BauGB)	Anlage 4
5	Abgrenzungssatzung S 12.2 für Hennef - Süchterscheid, 2. Änderung 1. Beratung und Beschluss des Satzungsentwurfes 2. Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. §13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Baugesetzbuch (BauGB)	Anlage 5
6	Stärkung und Existenzsicherung der Hennefer Dörfer, Antrag der CDU-Fraktion vom 28.04.2015	Anlage 6
7	Anfragen	
8	Mitteilungen	
	Nicht öffentliche Sitzung	
9	Beschlussvorlagen	
10	Anfragen	
11	Mitteilungen	



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2015/0161
Datum: 12.05.2015

TOP: 1
Anlage Nr.: 1

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz	10.06.2015	öffentlich

Tagesordnung

Bestellung einer Schriftführerin

Beschlussvorschlag

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

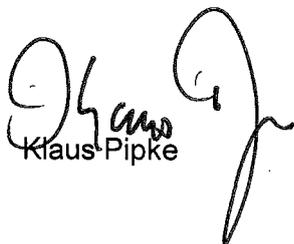
Frau Karin Nikolaizik wird zur Schriftführerin für die Niederschrift der Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 10.06.2015 bestellt.

Begründung

Gemäß § 52 Abs. 1 Gemeindeordnung für das Land NRW (GO NRW) i.V.m. § 58 Abs. 2 GO NRW sowie § 25 Abs. 3 und 4 i.V.m. § 29 der Geschäftsordnung für den Rat und die Ausschüsse der Stadt Hennef (Sieg) ist über die vom Ausschuss gefassten Beschlüsse eine Niederschrift zu fertigen und vom Schriftführer zu unterzeichnen.

Die vom Ausschuss bestellte Schriftführerin ist verhindert. Daher ist eine Schriftführerin für die heutige Sitzung zu bestellen.

Hennef (Sieg), den 12.05.2015


Klaus Pipke



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2015/0156
Datum: 11.05.2015

TOP: 2
Anlage Nr.: 2

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz	10.06.2015	öffentlich

Tagesordnung

Einspruch gegen die Niederschrift der Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 25.03.2015;
Schreiben des Herrn Mario Dahm im Namen der SPD-Fraktion, vom 06.05.2015

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Hennef (Sieg) gibt dem Einspruch gegen die Niederschrift der Ausschusssitzung vom 25.03.2015 statt.

Die korrigierte Fassung des Tagesordnungspunktes 5 ist beigelegt.

Begründung

Herr Mario Dahm beanstandete mit beigelegter Email vom 06.05.2015 fristgerecht die Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 25.03.2015 gem. § 25 Abs. 5 der Geschäftsordnung für den Rat und die Ausschüsse der Stadt Hennef (Sieg).

Bei der Aufführung der Abstimmungsergebnisse zu den Einzelbeschlüssen zum Tagesordnungspunkt 5 Nr. 5 und 6 wurden versehentlich jeweils nur fünf Stimmen der SPD-Fraktion angegeben. Die SPD-Fraktion war jedoch mit sechs stimmberechtigten Ausschussmitgliedern anwesend. Die Überprüfung der Anwesenheitsliste bestätigte dies. Die Niederschrift ist entsprechend zu berichtigen.

Durch die Korrektur der Stimmenzahl der SPD-Fraktion ergibt sich kein abweichendes Abstimmungsergebnis der Beschlüsse bei den einzelnen Flächen.

Hennef (Sieg), den 11.05.2015


Klaus Pöpke

Trimborn, Sonja

Von: Mario Dahm <MarioDahm@gmx.de>
Gesendet: Mittwoch, 6. Mai 2015 00:20
An: Trimborn, Sonja
Cc: Norbert Spanier
Betreff: Niederschrift UDD vom 25.3.

Sehr geehrte Frau Trimborn,

im Namen der SPD-Fraktion möchte ich hiermit das Protokoll der Sitzung des Dorfausschusses vom 25.3. beanstanden. Bei der Aufführung der Abstimmungsergebnisse werden jeweils nur fünf Stimmen der SPD-Fraktion angegeben. Die SPD-Fraktion war allerdings mit sechs stimmberechtigten Ausschussmitgliedern anwesend, was der Anwesenheitsliste entnommen werden kann. Ich bitte daher um eine Korrektur der Stimmenzahl der SPD-Fraktion in der Niederschrift und eine Prüfung, ob sich dadurch ggfs. andere Abstimmungsergebnisse/Beschlüsse bei den einzelnen Flächen ergeben.

Mit besten Grüßen
Mario Dahm

- Korrektur des Tagesordnungspunkt 5 der Sitzung am 25.03.2015

5	Neuaufstellung des Flächennutzungsplans <ol style="list-style-type: none"> 1. Antrag der CDU-Fraktion vom 03.03.2014 zur Kleingartenanlage in Weldergoven 2. Antrag der SPD-Fraktion vom 28.01.2014 zur Streichung Wohnbaufläche in Lanzenbach 3. Antrag der SPD-Fraktion vom 05.11.2014 4. Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB 	22-48
---	--	-------

Frau Wittmer erklärte dem Ausschuss die heutige Vorgehensweise und fasste zusammen, dass es sich bei dem Beschlussvorschlag Nr. 1 um einen Antrag aus der Politik handele, der heute nicht zur Abstimmung stehe, da die Zuständigkeit beim des Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung liegt.

Frau Wittmer erläuterte, dass es sich bei den geänderten Bewertungsbögen der Tischvorlage um redaktionelle Änderungen handele.

In der Zeit von 18.00 -18.02 Uhr wurde die Sitzung unterbrochen, um den Ausschussmitgliedern die Möglichkeit zu geben, die Tischvorlage zu lesen und sich zu beraten.

Der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Hennef (Sieg) empfahl einstimmig, der Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung möge beschließen:

Die Ausführungen der Verwaltung zum Antrag der SPD-Fraktion vom 28.01.2014 „Streichung der Wohnbaufläche in Lanzenbach aus dem FNP-Entwurf“, der mit B94, B166, B204, B203 und B 253behandelt sind, werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Es bestand Einvernehmen, dass den Fraktionen die Möglichkeit eingeräumt werden soll bei Beschlussvorschlag Nr. 5 und Nr. 6 über einzelne Flächen abzustimmen.

Beschlussvorschlag Nr. 3 Antrag der FDP-Fraktion:

Einige Ausschussmitglieder plädierten dafür, das Verfahren zur Erarbeitung des Flächennutzungsplans der Stadt Hennef (Sieg) fortzuführen.

Frau Keuenhof schlug vor, über den FDP-Antrag vom 05.11.2014 abstimmen zu lassen.

Der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Hennef (Sieg) empfahl mehrheitlich bei einer Ja-Stimme der FDP-Fraktion und den restlichen Gegenstimmen der CDU-Fraktion, der SPD-Fraktion, der Fraktion „Die Linke“, der Fraktion „Die Unabhängigen“ sowie den Gegenstimmen der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen, der Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung möge beschließen:

Der Antrag der FDP-Fraktion vom 05.11.2014 wird abgelehnt.
Das Verfahren zur Erarbeitung eines neuen Flächennutzungsplans wird fortgeführt.

Beschlussvorschlag Nr. 5

Bei Nr. 5 sei der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz zuständig und ergänzte B 42/ B133 und korrigierte die Flächen B 281 (Käsberg), die entfallen.

Der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Hennef (Sieg) empfahl einstimmig, der Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung möge beschließen:

Dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu den eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, hier neu für B

082, B 133, B 168, B 179, B 268, B 276, B 277, B 278, B 279, B 280, B 281 und B 282 wird zugestimmt.

Siehe Einzelbeschlüsse:

Antragsfläche /Ort	Verwaltungs-vorschlag	Beschluss	Abstimmungsergebnis
B 42 Kurscheid	südliche Teilfläche darstellen/ östliche Teilfläche darstellen	wie Verwaltungs-vorschlag	Einstimmig beschlossen
B 82 Hüchel	Dornröschenweg darstellen	darstellen	Einstimmig beschlossen
B 133 Stadt Blankenberg	nicht darstellen	gesamte Fläche entlang Eitorfer Straße darstellen	Mehrheitlich 6 Ja-Stimmen SPD 9 Ja-Stimmen CDU 1 Ja Stimme Die Linke 1 Ja-Stimme FDP 2 Ja-Stimmen/ Die Unabhängigen 2 Gegenstimmen Bündnis 90 / Die Grünen
B 148 Lanzenbach	nicht darstellen	darstellen	Mehrheitlich 6 Ja-Stimmen SPD 1 Ja-Stimme FDP 1 Ja-Stimme Linke 2 Ja-Stimmen Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen 9 Gegenstimmen CDU 2 Gegenstimmen Die Unabhängigen
B 168 Lanzenbach	nicht darstellen	nicht darstellen	Einstimmig beschlossen
B 179 Bierth	Wohnbaufläche darstellen	Wohnbaufläche darstellen	Einstimmig beschlossen
B 268 Hüchel	Sterntalerweg 1 Bautiefe darstellen	Darstellen	Mehrheitlich bei 2 Ja-Stimmen Bündnis 90 / Die Grünen Restliche Gegenstimmen der

			restlichen Fraktionen
B 276 Uckerath	weiterhin Grünfläche darstellen	als wie Verwaltungsvorschlag	Einstimmig beschlossen
B 277 Kningelthal	Nicht darstellen	wie Verwaltungsvorschlag	Einstimmig beschlossen
B 278 Adscheid (Heimatverein)	weiterhin darstellen	Nicht darstellen	Einstimmig beschlossen
B 279 Adscheid	vorderer Teil Wohnbaufläche/ rückwärtiger Teil nicht darstellen	wie Verwaltungsvorschlag	Einstimmig beschlossen
B 280 Käsberg	nicht darstellen	wie Verwaltungsvorschlag	Einstimmig beschlossen
B 282 Süchterscheid	weiterhin als Wohnbaufläche darstellen	wie Verwaltungsvorschlag	Einstimmig beschlossen

Beschlussvorschlag Nr. 6 fällt ebenfalls in die Zuständigkeit des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz.

Der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Hennef (Sieg) empfahl einstimmig, der Ausschuss Für Stadtgestaltung und Planung möge beschließen:

Dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu den eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit wird zugestimmt. (vertagt vom 11.11.2014 und 19.11.2014), außer siehe Einzelbeschlüsse:

Antragsfläche/ Ort	Verwaltungs- vorschlag	Beschluss	Ergebnis Abstimmung
B 169 Dahlhausen	nur Satzungsfläche darstellen	Komplett darstellen	Mehrheitlich 6 Ja-Stimmen SPD 1 Ja-Stimme Linke 2 Ja-Stimmen Bündnis 90 / Die Grünen 9 Gegenstimmen CDU 2 Gegenstimmen/ Die Unabhängigen 1 Enthaltung FDP
B 173 Stadt Blankenberg	2 Flächen für temporäres Parken darstellen	Fläche Auf dem Berg nicht darstellen Alternativlösung am Friedhof darstellen	Einstimmig beschlossen
B 183 Westerhausen	nicht darstellen	nicht darstellen	Mehrheitlich 6 Ja-Stimmen SPD 2 Ja-Stimmen Bündnis 90 /Die Grünen 2 Ja-Stimmen Die Unabhängigen

			1 Ja-Stimme FDP 2 Ja-Stimmen CDU 4 Gegenstimmen CDU 3 Enthaltungen CDU
B 189 Hüchel	nicht darstellen	Mit einer Bautiefe entlang Sterntalerweg darstellen	Mehrheitlich 6 Ja-Stimmen SPD 2 Ja-Stimmen Bündnis 90 / Die Grünen 1 Ja-Stimme Linke 9 Gegenstimmen CDU 2 Gegenstimmen Die Unabhängigen 1 Enthaltung FDP
B196 B 220 Hüchel	nicht darstellen	Mit einer Bautiefe entlang Dornröschenweg darstellen	Einstimmig beschlossen
B 198 Rott	nicht darstellen	Mit einer Bautiefe entlang „Zum Hexenbusch“ darstellen	6 Ja-Stimmen SPD 1 Ja Stimme Linke 1 Ja-Stimme FDP 2 Ja-Stimmen Bündnis/ Die Grünen 9 Gegenstimmen der CDU 2 Gegenstimmen Die Unabhängigen
B 144 Westerhausen	nicht darstellen	nicht darstellen	6 Ja-Stimmen SPD 2 Ja-Stimmen Bündnis 90 /Die Grünen 1 Ja-Stimme FDP 1 Ja-Stimme Linke 3 Ja-Stimmen CDU 2 Gegenstimmen Die Unabhängigen 6 Enthaltungen CDU
B 180 Auel	weiterhin darstellen	weiterhin darstellen	9 Ja-Stimmen CDU 2 Ja-Stimmen Bündnis 90 / Die Grünen 1 Ja-Stimme FDP 2 Ja-Stimmen Die Unabhängigen 6 Enthaltungen SPD 1 Enthaltung Linke

Beschlussvorschlag Nr. 7 :

Der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Hennef (Sieg) empfahl einstimmig, der Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung möge beschließen:

7. Aufbauend auf den vorgelegten Darstellungsvorschlägen B 004 bis einschließlich B 282 ist der Entwurf des Flächennutzungsplans zu erarbeiten. (**vertagt** vom 11.11.2014 und 19.11.2014)



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2015/0155
Datum: 11.05.2015

TOP: 3
Anlage Nr.: 3

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz	10.06.2015	öffentlich

Tagesordnung

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04.1/1B Hennef (Sieg) - Bröl, Alter Weg/Flutgraben

1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gem. §13a i.V.m. §3 Abs. 2 und §4 Abs. 2 BauGB

2. Satzungsbeschluss gem. §13a i.V.m. § 10 Abs. 1 BauGB und § 7 GO NRW der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.1/1B Hennef (Sieg) – Bröl, Alter Weg, Flutgraben mit Text als Satzung und die Begründung

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz empfiehlt, der Rat der Stadt Hennef (Sieg) möge beschließen:

1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gem. §13a i.V.m. §3 Abs. 2 und §4 Abs. 2 BauGB

Zu B 1, RA L und J

Mit Schreiben vom 13.05.2015

Stellungnahme:

Es wird Einspruch erhoben gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04.1/1B Hennef (Sieg) – Bröl, Alter Weg / Flutgraben.

Das Grundstück liege weiterhin in einem Gewerbegebiet, in dem ein Großteil der in einem Gewerbegebiet zulässigen Nutzung nach § 8 Abs. 2 bzw. 8 Abs. 3 Bau NVO zulässigen Nutzungen auf dem betreffende Grundstück nicht zulässig sein sollen. Eine städtebauliche Begründung für einen so weitreichenden Eingriff sei nicht erkennbar. So fehle es z.B. an einer Erklärung, warum Land- und Gartenbaubetriebe, etc. nicht zulässig sein sollen. Gleiches gelte für die gem. §8 Abs. 3 Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Anlagen für kirchliche, kulturelle ... Zwecke oder Vergnügungsstätten. Bei ausgeschlossenen Betrieben wie Speditionen, Fuhrparks, Bauhöfen sei zudem zu bedenken, dass wesentliche störende Betriebe ohnehin ausgeschlossen seien. Da diese Festsetzung somit nicht dem Immissionsschutz diene,

sei keine städtebauliche Begründung für den Ausschluss erkennbar. Im Hinblick auf den Ausschluss der „das Wohnen wesentlich störende Gewerbebetriebe“ sei zu berücksichtigen, dass nur noch wenig Nutzungen verblieben.

Der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen mit zentren- oder nahversorgerrelevanten Sortimenten der Hennefer Liste sei sehr einschränkend, da der Ausschluss nicht nur Kern- sondern auch Randsortimente betreffe. Daher sei nicht realistisch, dass sich hier Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ansiedelten da diese einen gewissen Anteil an Randsortimenten benötigten, um wettbewerbsfähig zu sein. Vorliegend wären lediglich auf 10% der Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente zulässig.

Die Bestandsgebäude seien auf Einzelhandelsnutzung zugeschnitten. Es bestehe noch Bestandsschutz, weil die Nutzung nicht endgültig aufgegeben wurde. Für die Aufnahme weiterer Einzelhandelsnutzung sei ein deutlich höherer Anteil an Randsortimenten (20%) erforderlich.

Die Bitte um Berücksichtigung der bereits beantragten Einzelhandelsnutzung. Veränderungssperre sei überraschend gewesen, da eine Erteilung der Bauvorbescheide in Aussicht gestellt worden sei.

Bitte von der Planung Abstand zu nehmen, bzw. um Verzicht der genannten erheblichen Beschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten.

Abwägung

Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes bleibt gewahrt, wenn auch eine Differenzierung der zulässigen Nutzungen, unter anderem zur Berücksichtigung des Immissionsschutzes der angrenzenden Wohnbebauung, erfolgt bzw. teilweise im Originalplan von 1992 bereits so festgesetzt ist. Eine städtebauliche Steuerung nach § 1 Absätze 4 bis 10 der BauNVO ist hier sinnvoll, um eine der vorgefundenen Situation angemessene und verträgliche Nutzungsdifferenzierung weiterhin zu ermöglichen.

Die 1. Änderung steuert lediglich die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, die bislang uneingeschränkt zulässig waren. Nun sollen sich nur noch Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ansiedeln. Alle anderen Festsetzungen des Ursprungsplans bleiben bestehen. Die allgemein nach § 8 Abs. 2 BauNVO Nr. 4 zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind bereits heute nicht zulässig. Daher schränkt die 1. Änderung den Grundstückseigentümer nicht mehr ein als bisher, da sich diese Nutzungen bereits seit Rechtskraft des Ursprungsplans 1992 nicht ansiedeln konnten.

Auch die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind seit Rechtskraft des Bebauungsplans 1992 nicht zulässig. Die vorhandene Bebauung und die Grundstückszuschnitte sind damit nicht für diese Nutzungen ausgelegt. Die Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Nutzungen bestehen seit über 20 Jahren. Durch die 1. Änderung kann somit nicht von weitreichenden Eingriffen in die Nutzungsmöglichkeiten ausgegangen werden.

Der Ausschluss von Garten- und Landbaubetrieben begründet sich aus dem Flächenverbrauch dieser Betriebe. Diese sind als privilegierte Vorhaben grundsätzlich im Außenbereich zulässig und dort aufgrund ihrer Nutzung, Erscheinung und Flächenbedarfes städtebaulich sinnvoller. Die Ansiedlung dieser Nutzungen auf Gewerbeflächen, die im Stadtgebiet Hennefes eher rar sind, ist daher zu vermeiden. Beide Nutzungen bieten sich aufgrund der vorhandenen kleinteiligen und vollständig bebauten bzw. versiegelten Situation zudem nicht an.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist damit begründet, dass diese die Eigenart des Gebietes negativ prägen würden. Auch stehen diese Nutzungen aufgrund ihrer Immissionsrelevanz (erhöhtes Verkehrsaufkommen, Nachtbetrieb) in Konflikt zur direkt östlich angrenzenden Wohnbebauung.

Der Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ist begründet in dem städtebaulichen Gesamtkonzept der Stadt Hennef. Für die ausgeschlossenen Nutzungen sind Standorte in besserer Zuordnung an anderer Stelle genügend vorhanden. Ziel hier ist es, Flächen für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe zu sichern, die auf diese Gebietskategorie „Gewerbegebiet“ angewiesen sind. Wie bereits in der Begründung zur 1. Änderung aufgeführt, besteht in Hennef ein großer Bedarf an gewerblichen Bauflächen. Im Rahmen der zur Zeit laufenden Flächennutzungsplan – Neuaufstellung in Hennef wurde ermittelt, dass kaum noch planungsrechtlich gesicherte Gewerbeflächen zur Verfügung stehen. Daher sind die bereits ausgewiesenen Gewerbeflächen für diese Nutzung vorzuhalten.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Hennef (Einzelhandelskonzept für die Stadt Hennef; erstellt im Auftrag der Stadt Hennef, erarbeitet von Dr. Jeanette Waldhausen, Geografisches Institut der Universität Bonn vom Juni 2011) als Orientierungs- und Beurteilungsgrundlage legt dar, dass die Ansiedlung von zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der definierten Versorgungsbereiche negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Hennef durch die zu erwartenden Umsatzverteilungseffekte haben wird. Der Rat der Stadt Hennef hat das Einzelhandelskonzept am 26.03.2012 beschlossen. Der Rat hat die Verwaltung beauftragt, die im Einzelhandelskonzept formulierten Ziele bei weiteren Planungen umzusetzen. Der in der Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Stadt Hennef stellt die zentralen Versorgungsbereiche für zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandel dar. Die Fläche der 1. Änderung in Bröl liegt in keinem der im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Versorgungsbereichen. Es wird für diesen Standort keine Ansiedlung von „Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsfläche für den Verkauf an letzte Verbraucher mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß „Hennefer Liste“ befürwortet. Einzelhandel konzentriert sich in Hennef auf die definierten und städtebaulich geeigneten Standorte. Ziel ist die Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des Zentrums Innenstadt Hennef und Ortsmitte Uckerath sowie der Ortsmitten der Nahversorgungszentren in Stoßdorf, Geistingen und Warth, die einen nahen Wohngebietsbezug mit einer entsprechend großem Kundeneinzugsraum aufweisen, zu sichern und zu stärken. Daher sollte grundsätzlich auch die Zulassung von Einzelhandel in Gewerbegebieten ausgeschlossen bleiben. Um das Ziel Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche umzusetzen, müssen demnach nahversorgungsrelevante oder zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen außerhalb der im dargestellten Zentren durch entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen werden.

Im Einzelhandelskonzept wurden zentrenrelevante Sortimente aufgrund der hier in der Hennefer Innenstadt vorkommenden spezifischen, lokalen Gegebenheiten untersucht. Diese Sortimentsdefinition, vom Rat 2012 als „Hennefer Liste“ beschlossen, ist der 1. Änderung zugrunde gelegt.

Zur Bewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen kommt bei hier zulässigen Einzelhandelsbetrieben insbesondere der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente eine entscheidende Bedeutung zu. Wie der Name „Randsortiment“ bereits erkennen lässt, haben diese einen ergänzenden Charakter und sollen dem Kernsortiment deutlich nach Umfang und Wichtigkeit untergeordnet sein. Mit 10% ist sowohl eine ökonomisch noch tragfähige als auch städtebaulich verträgliche Regelung gefunden worden. Bei einem - wie vorgeschlagen - größerem Anteil von 20% käme es zu einem Ungleichgewicht zwischen dann zulässigen Randsortimenten und dem Fachmarkt-Angebot der umliegenden zentralen Versorgungsbereichen. Der Schwellenwert von max. 10% hat sich grundsätzlich in Hennef bewährt. Auf unterschiedlichen Ergänzungsstandorten mit zentrenrelevanten Randsortimenten verteilt im gesamten Stadtgebiet Hennefes sind stets 10% festgesetzt. Daher sind negative

absatzwirtschaftliche Auswirkungen hier nicht zu vermuten, da diese an anderer Stelle auch auftreten würden. Das Einzelhandelskonzept belegt, dass bei fehlender Beschränkung der Randsortimente städtebaulich problematische Umsatzverteilungseffekte stattfinden würden. Das Einzelhandelskonzept empfiehlt eine solche Beschränkung der Randsortimente, um das Zentrum zu stärken.

Der Hinweis auf In-Aussicht-Stellung einer Erteilung eines Bauvorbescheides wird zur Kenntnis genommen. Dies ist nicht Gegenstand des Bebauungsplan – Verfahrens.

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

- IHK
- Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW
- Amprion
- Regionalforstamt
- Pledoc
- LVR, Gebäudemanagement
- Kreispolizeibehörde
- Landwirtschaftskammer NRW
- Rhein-Sieg-Kreis
- Bezirksregierung Köln, Dez. 33

- 2. 2. Gemäß § 13a i.V.m. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein – Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW S. 666/SGV.NW 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV NRW S. 878), werden die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.1/1B Hennef (Sieg) – Bröl, Alter Weg, Flutgraben mit Text als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.**

Begründung

Verfahren

Der Bürgermeister hat mit der Vorsitzenden des Ausschusses für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz im Wege einer Dringlichkeitsentscheidung die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04.1/1B Hennef (Sieg) – Bröl, Alter Weg, Flutgraben am 29.11.2013 entschieden. Der Ausschuss für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz hat dieser Dringlichkeitsentscheidung in seiner Sitzung am 06.02.2014 zugestimmt. In der Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 11.02.2014 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04.1/1B Hennef (Sieg) – Bröl, Alter Weg, Flutgraben zur frühzeitigen Beteiligung beschlossen. Ebenfalls wurde der Geltungsbereich auf das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans erweitert. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde im Zeitraum vom 20.10. bis zum 31.10.2014 durchgeführt.

In der Sitzung des Ausschusses wurde der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04.1/1B Hennef (Sieg) – Bröl, Alter Weg, Flutgraben zur Offenlage beschlossen. Das Verfahren wurde als Plan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB beschlossen. Die Offenlage wurde im Zeitraum vom 13.04.2015 bis zum 13.05.2015 durchgeführt.

Für die während der Offenlage eingegangene Stellungnahme ist im Beschlussvorschlag die Abwägung formuliert. Die wortgleiche Stellungnahme wurde bereits zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingereicht. Da zwischenzeitlich keine neuen Argumente vorliegen, ist der Abwägungsvorschlag ebenfalls identisch mit der beschlossenen Beratung über die

eingegangene Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB vom 23.03.2015. Der von der Planänderung berührte Grundstückseigentümer ist mit der Planung grundsätzlich nicht einverstanden, da er sich eine sehr flexible aber möglicherweise städtebaulich unverträgliche Nutzung seines Grundstückes vorstellt.

Dier Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange haben keine abwägungsrelevante Stellungnahme abgegeben.

Eine Planänderung oder redaktionelle Änderungen haben sich durch die Offenlage nicht ergeben. In dieser Sitzung soll die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04.1/1B Hennef (Sieg) – Bröl, Alter Weg, Flutgraben daher dem Rat der Stadt Hennef (Sieg) zum Satzungsbeschluss empfohlen werden.

Flächennutzungsplan

Der seit September 1992 rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) stellt den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 01.50 C überwiegend als „gewerbliche Baufläche“ und als „Wohnbaufläche“ dar. Die Bebauungsplan – Änderung ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand Bröls, der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Striefen in der Flur 28 das Flurstück Nr. 6 tw. sowie in der Flur 29 die Flurstücke 38, 80 tw., 90 tw., 472 tw. sowie 483 tw. und ist im beiliegendem Übersichtsplan dargestellt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche ca. 23.000m², davon entfallen 14.400m² auf das Gewerbegebiet und sind von der Planänderung betroffen.

Städtebauliches Konzept

Die Fläche ist heute nahezu vollständig versiegelt und mit max. zweigeschossigen Hallen bebaut. Durch die Planänderung wird der westliche Teil des Plangebietes, der als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt ist, hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten neu geregelt. Derzeit befindet sich in einem Teil der Hallen ein Möbelmarkt, der auch weiterhin zulässig ist. Einige Hallen stehen leer.

Die Fläche ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Hennef nicht als „Zentraler Versorgungsbereich“ oder „Ergänzungsstandort“ bestimmt. Die Planänderung setzt durch den Ausschluss dieser Sortimente die Ziele des Einzelhandelskonzeptes für Bröl um. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde der Gewerbeflächenbedarf für Hennef untersucht. Die hier analysierte Situation zeigt, dass keine kurzfristig verfügbaren Gewerbeflächen vorhanden sind. Der Sicherung vorhandener Gewerbeflächen kommt somit eine große Bedeutung bei. Durch die Planänderung werden Flächen für Gewerbe und nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel revitalisiert. Neue Flächen müssen nicht in Anspruch genommen werden, was dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Boden entspricht.

Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Alter Weg.

Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Da sich ungefähr 100m südlich des Geltungsbereiches der 1. Änderung das Naturschutzgebiet „Brölbach“, das zugleich FFH-Gebiet ist, anschließt, wurden durch das Umweltamt etwaige Auswirkungen der Planänderung auf dieses geprüft. Durch die Nutzungsänderung im Plangebiet sind keine Beeinträchtigungen im Plangebiet i.S. der FFH-Richtlinie.

Boden

Durch die Planänderung, die nur die zulässigen Nutzungen im Bereich Einzelhandel regelt, findet kein Eingriff in das Schutzgut Boden neu statt. Entsprechende Hinweise zum Schutz des Bodens sind neu in den Textlichen Festsetzungen aufgenommen. Die Fläche ist bereits

vollständig bebaut und versiegelt, die Belange des Bodenschutzes bleiben unberührt.

Hennef (Sieg), den 28.05.2015


Klaus Pipke



Anlagen

- Übersicht über die Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange
- Stellungnahme B1 vom 13.05.2015
- Plan Geltungsbereich der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 04.1/1B Hennef Sieg – Bröl, Alter Weg, Flutgraben
- Textliche Festsetzungen einschließlich „Hennefer Liste“ aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Hennef
- Begründung
- Prüfung der Auswirkungen auf das nahe gelegene Natura 2000 Gebiet „Brölbach“ vom 23.02.2015

Beteiligung der Öffentlichkeit, der Träger öffentlicher Belange und der Behörden - Stellungnahmen -

§ 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 04.1/1B Hennef (Sieg) –Bröl, Alter Weg, Flutgraben

Ausschuss: Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz
Datum: 10.06.2015

Eingang	Absender	B / T	+ / -
14.04.2015	IHK		-
14.04.2015	BLB NRW		-
16.04.2015	Amprion		-
21.04.2015	Regionalforstamt		-
21.04.2015	PLEDOC		-
27.04.2015	LVR, Gebäudemanagement		-
28.04.2005	Kreispolizeibehörde		-
29.04.2015	Landwirtschaftskammer		-
05.05.2015	RSAG		-
08.05.2015	Rhein-Sieg-Kreis		-
08.05.2015	Bezirksregierung Köln, Dez. 33		-
13.05.2015	RA L & J i.A. Eigentümer G	B 1	+
	intern		
13.04.2015	I/D Stabsstelle Dezernatsbüro		
21.04.2015	AöR, FB Finanzen		
28.04.2015	Amt 51/510		

B / T Träger / Öffentlichkeit
+ Anregungen oder Hinweise
- keine Anregungen

B1

STADT HENNEF
15.05.2015 08:25

Bürgermeister der Stadt Hennef
- Amt für Stadtplanung und -entwicklung -
Frau Jutta Bootz
Frankfurter Straße 97
53773 Hennef (Sieg)

Vorab per Telefax: 02242 / 888-7391

Köln, 13.05.2015
Unser Zeichen

Sekretariat:

Tel.: +49 221 97 30 02-55

**Öffentlichkeitsbeteiligung für 1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 04.1/1B Hennef (Sieg)**

Sehr geehrte Frau Bootz,

in der vorbezeichneten Angelegenheit haben wir uns bereits mit Schreiben vom 29.10.2014 für Herrn _____ als Eigentümer des Grundstücks Alter Weg 2 bestellt und hierbei eine uns legitimierende Vollmacht überreicht. Da sich die nunmehr offengelegten Festsetzungen des o. g. Bebauungsplanentwurfes nicht wesentlich von denjenigen unterscheiden, die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegt wurden, möchten wir hiermit namens und mit Vollmacht von _____ die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erhobenen Einwendungen wiederholen. Diese sind anliegend beigefügt. Diese Einwendungen machen wir diesem Schreiben zu eigen.

Mit freundlichen Grüßen

B1

Bürgermeister der Stadt Hennef
- Amt für Stadtplanung und -entwicklung –
Frau Jutta Bootz
Frankfurter Straße 97
53773 Hennef (Sieg)

vorab per Telefax: 02242 / 888 - 7391

Köln, den 29.10.2014
Unser Zeichen

Sekretariat:

Tel.: +49 221 97 30 02-55

**Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für 1. Änderung des Bebauungs-
planes Nr. 04.1/1B Hennef (Sieg)**

Sehr geehrte Frau Bootz,

in der vorbezeichneten Angelegenheit zeigen wir an, die Interessen von
Herrn _____ als Eigentümer des Grundstücks Alter Weg 2 zu
vertreten und überreichen hierzu anliegende uns legitimierende Vollmacht.
Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung dürfen wir namens
und mit Vollmacht von _____ folgende Stellungnahme abgeben:

1.

Das Grundstück unseres Mandanten liegt (weiterhin) in einem Bereich, in dem ein Gewerbegebiet festgesetzt wird. Der Großteil der in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 2 bzw. 8 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen soll nach dem Entwurf des Bebauungsplanes auf dem Grundstück nicht zulässig sein. Eine städtebauliche Begründung für einen derart weit reichenden Eingriff in das Eigentum unseres Mandanten ist für den Großteil der ausgeschlossenen Nutzungen nicht erkennbar. So fehlt es z.B. an einer Erklärung, warum Land- und Gartenbaubetriebe, eine Tierzucht, Lagerhäuser

und Lagerplätze, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig sein sollen. Gleiches gilt für die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke oder Vergnügungsstätten. Bei ausgeschlossenen Betrieben wie Speditionen, Fuhrparks und Bauhöfen ist zudem zu bedenken, dass „wesentlich störende Betriebe“ nach Ziff. 1 der textlichen Festsetzungen ohnehin ausgeschlossen sind, es sich folglich hierbei nur um kleinere Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, handeln dürfte. Da die Festsetzung somit nicht dem Immissionsschutz dient, ist auch für den diesbezüglichen Ausschluss eine städtebauliche Begründung nicht erkennbar. Insbesondere im Hinblick auf den Ausschluss der „das Wohnen wesentlich störenden Gewerbebetriebe“ ist dabei auch zu berücksichtigen, dass nur noch wenig Nutzungen verbleiben, die auf dem Grundstück realisiert werden können.

2.

Tragendes Motiv des Plangebers dürfte vorliegend die Festsetzung sein, wonach Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Hennefer Liste ausgeschlossen sind. Auch diese Festsetzung ist sehr einschränkend, da der Ausschluss nicht nur Kern-, sondern auch Randsortimente betrifft. Im Hinblick auf diese Regelung ist es auch nicht realistisch, dass sich auf dem Baugrundstück Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ansiedeln. Wie Sie wissen, benötigen derartige Betriebe heutzutage auch einen gewissen Anteil an zentren- oder nahversorgungsrelevanten Randsortimenten, um wettbewerbsfähig zu sein. Vorliegend wären lediglich auf 10 % der Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente zulässig. Dieser Anteil dürfte jedoch viel zu gering sein, um einen Betreiber für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zu finden.

3.

Die Bestandsgebäude auf dem Grundstück unseres Mandanten sind auf eine Einzelhandelsnutzung zugeschnitten. Wie Sie ausführen, besteht insbesondere noch Bestandsschutz, weil die Nutzung noch nicht endgültig aufgegeben wurde. Auch für die Aufnahme einer weiteren Einzelhandelsnutzung ist zudem ein deutlich größerer Anteil an Randsortimenten (mindestens 20 %) erforderlich.

4.

Ebenso bitten wir im Rahmen der Bauleitplanung die bereits beantragten Einzelhandelsnutzungen zu berücksichtigen. Die Vornahme einer Veränderungssperre war vorliegend für die Beteiligten mehr als überraschend, da aus den Vorgesprächen immer eine Erteilung der Bauvorbescheide in Aussicht gestellt worden war. Etwaige Bedenken konnten jeweils ausgeräumt werden.

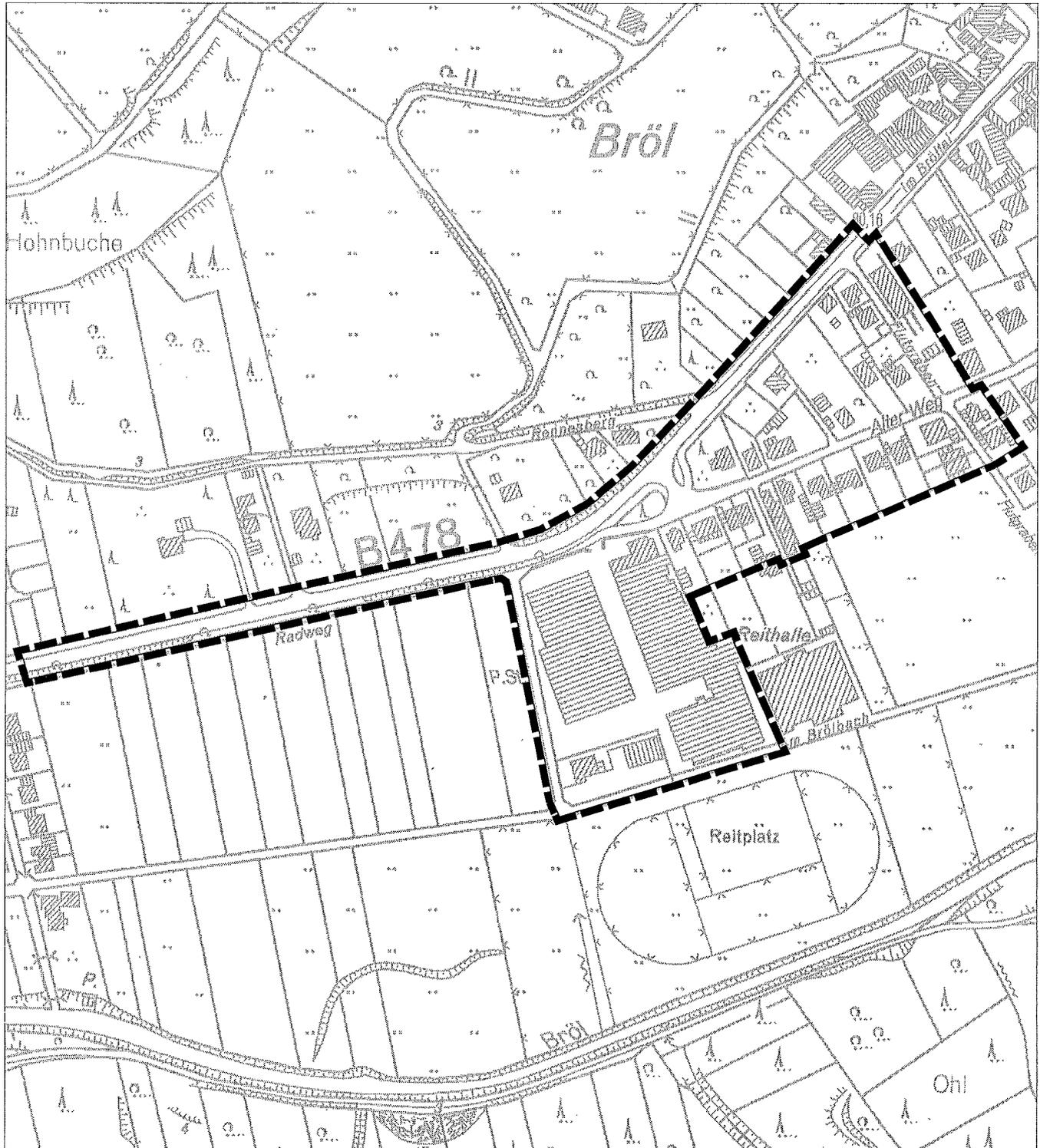
5.

Insgesamt bitten wir, von der vorgenannten Planung Abstand zu nehmen, insbesondere auf die vorgenannten erheblichen Beschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten zu verzichten.

Mit freundlichen Grüßen



Bebauungsplan Nr. 04.1/1B, 1. Änderung Hennef (Sieg) - Bröl, Alter Weg/Flutgraben



Stadt Hennef (Sieg)

**1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 04.1/1B
- Hennef (Sieg) – Bröl, Alter Weg / Flutgraben**

**Textliche Festsetzungen
- Rechtsplan gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB)**

Stand: 28.05.2015

**Stadt Hennef (Sieg)
Amt für Stadtplanung und –entwicklung**

A. Textliche Festsetzungen:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes enthält Festsetzungen gemäß § 9 BauGB.

Ziffer 1.1.2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 04.1/1b Hennef (Sieg) – Bröl, Alter Weg/Flutgraben wird wie folgt ersetzt:

1.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

1. Zulässig sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen.
2. Gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO werden folgende Nutzungen des § 8 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen und als nicht zulässig festgesetzt:

- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsfläche für den Verkauf an letzte Verbraucher mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Hennefer Liste (s.u.).

Ausnahme 1 (§ 1 Abs. 9 BauNVO):

An Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten mit Verkaufsfläche für den Verkauf an letzte Verbraucher mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Hennefer Liste sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder produzierenden oder verarbeiteten Gewerbebetrieb stehen und baulich untergeordnet sind. Diese deutliche Unterordnung ist gegeben, wenn die Summe der Verkaufs- und Ausstellungsfläche nicht mehr als 10% der Geschossfläche des Handwerks- oder produzierenden oder verarbeiteten Gewerbebetriebs, maximal jedoch nicht mehr als 200m² beträgt.

Ausnahme 2 (§ 1 Abs. 9 BauNVO):

Bei Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben mit Verkaufsfläche für den Verkauf an letzte Verbraucher mit nichtzentrenrelevantem Kernsortiment gemäß Hennefer Liste (s.u.) sind zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente als Randsortiment zulässig, wobei das gesamte Randsortiment des Betriebes 10% der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes nicht überschreiten darf.

3. Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind unzulässig die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:
 - Landschafts- und Gartenbaubetriebe, Tierzucht, Speditionen, Fuhrparks, Bauhöfe, Schrottplätze/Autoverwertung, Lagerhäuser und Lagerplätze
 - Tankstellen
 - Anlagen für sportliche Zwecke
4. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die folgenden im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 8 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen und als nicht zulässig festgesetzt:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Vergnügungsstätten, Sexshops, Peepshows, Kinos, Bordelle, bordellähnliche Betriebe oder Nachtbars
5. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO werden folgende Nutzungen des § 8 Abs. 3 BauNVO als allgemein zulässig festgesetzt:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und –leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung und folgende Festsetzungen: bleiben unverändert bis auf:

Ziffer 1.2.2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO) der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 04.1/1b Hennef (Sieg) – Bröl, Alter Weg/Flutgraben wird wie folgt ersetzt:

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) als Höchstgrenze auf 86,80m üNN (Normal Höhennull) festgesetzt.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird an der Oberkante der baulichen Anlage (bei Flächdächern = Oberkante Attika; bei geneigten Dächern = First) gemessen. Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlage darf ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile und gebäudetechnische Anlagen um bis zu 3,00m überschritten werden. Weitere technisch oder konstruktiv bedingte Ausnahmen können in begründeten Einzelfällen zugelassen werden.

1.5 Schallschutzmaßnahmen (gem. § 9 (1) 24 BauGB) entfällt und wird als Nr. 13 unter Hinweisen aufgenommen

C. / D. Hinweise:

Die Hinweise des bestehenden Bebauungsplans werden ergänzt durch folgende :

1. Bau- und Bodendenkmäler gem. Landesdenkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW)

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen, Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Hennef (Sieg) als Untere Denkmalbehörde und / oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Rheinland ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

2. Einbau von Recyclingstoffen

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

3. Energieversorgung

Die Ver- und Entsorgung ist über bestehende Trassen gesichert. Grundnetze der Versorgungsunternehmen sind vorhanden und können ausgebaut werden. Das ausgewiesene Baugebiet wird mit Erdgas versorgt.

4. Entsorgung von Bodenmaterial

Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus 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.

Werden bei den Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen (s. § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW).

Gegebenenfalls sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen, etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, abzustimmen.

Bei der Entsorgung von Aushubmaterialien mit schädlichen Verunreinigungen sind insbesondere die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

5. Erdbeben

Zur Planung der künftigen Flächennutzung für das Bebauungsplangebiet wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist. Die Erdbebengefährdung wird hier durch die Zuordnung von Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage hingewiesen.

Das Gebiet der Stadt Hennef (Sieg) ist folgenden Erdbebenzonen mit der geologischen Untergrundklasse R zuzuordnen (R = Gebiete mit felsartigem Untergrund):

- Stadt Hennef (Sieg), Gemarkung Söven: 1 / R
- Stadt Hennef (Sieg), alle übrigen Gemarkungen: 0 / R

gemäß der Karte zur DIN 4149 (Fassung von 2005).

Bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten müssen die in DIN 4149 festgelegten Regelungen beachtet werden. Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorien III (Bauwerke, deren Widerstandsfähigkeit gegen Erdbeben im Hinblick auf die mit einem Einsturz verbundenen Folgen wichtig ist, z.B. große Wohnanlagen, Schulen usw.) und IV (Bauwerke, deren Unversehrtheit im Erdbebenfall von Bedeutung für den Schutz der Allgemeinheit ist, z.B. Krankenhäuser, Feuerwehrhäuser usw.) nach DIN 4149 entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.

Zusätzlich sind für Bauwerke, bei deren Versagen durch Erdbebenwirkungen sekundäre Gefährdungen auftreten können, höhere Gefährdungsniveaus zu berücksichtigen anhand einschlägiger Regelwerke. Ggf. müssen in diesem Fall standortbezogene Seismologische Gutachten eingeholt werden. (Stand: 15.08.2013)

6. Fluglärm

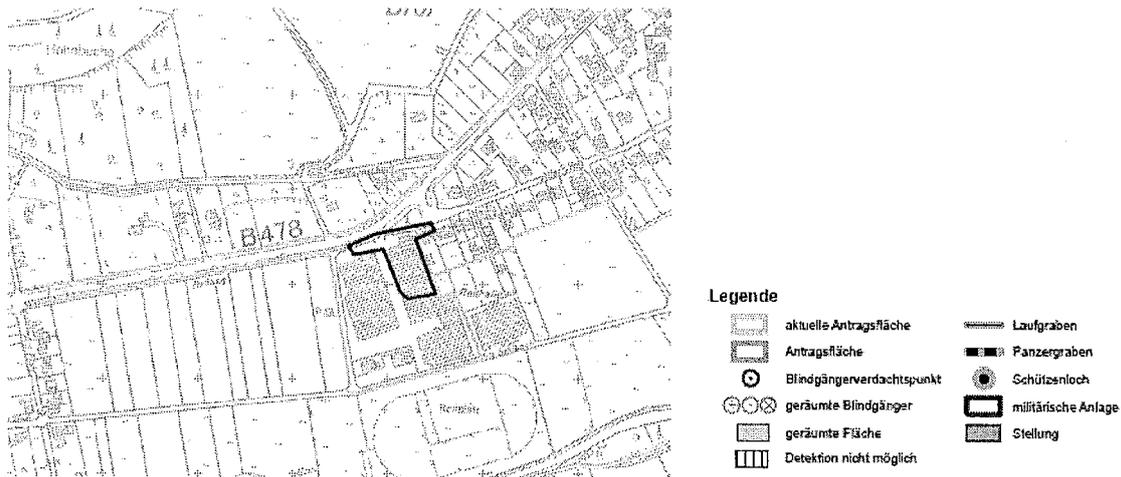
Bedingt durch die über das Gebiet von Bröl verlaufende Flugroute des Flughafens Köln / Bonn muss – entsprechend dem Nutzungsgrad dieser Route – sowohl am Tage als auch in der Nacht mit mehr oder weniger starkem Fluglärm gerechnet werden. Diese Immissionsbelastung lässt sich durch bauseits vorzusehende passive Schallschutzmaßnahmen, wie bspw. Schalldämmung von Dächern und Rollladenkästen sowie den Einbau von Schallschutzfenstern, vermindern.

7. Freianlagen

Bei der Pflege der Grünflächen ist möglichst auf die Verwendung von Pestiziden zu verzichten.

8. Kampfmittel

Gemäß Schreiben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 20.10.2014 besteht der konkrete Verdacht auf Kampfmittel. Eine Überprüfung der Flächen auf Kampfmittel wird empfohlen.



Die Beantragung der Überprüfung erfolgt über das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ auf der Internetseite des Kampfmittlräumdienstes (www.brd.nrw.de). Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleppen. Zur Festlegung des abzuschleppenden Bereiches und der weiteren Vorgehensweise bittet der Kampfmittlräumdienst um eine Terminabsprache für einen Ortstermin. Bei Kampfmittelfunden während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleppen. Zur Festlegung des abzuschleppenden Bereiches und der weiteren Vorgehensweise wird ebenfalls um Absprache mit dem Kampfmittlräumdienst gebeten. Über die in der Karte gekennzeichnete geräumte Fläche hinaus existieren keine Aussagen zu Kampfmittelvorkommen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann nicht gewährt werden. Bei Kampfmittelfunden während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) vorgesehen sein, wird eine Tiefensondierung / Sicherheitsdetektion empfohlen. Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland, Außenstelle Kerpen, abzustimmen.

9. Überflutungsschutz

Im Mai 2008 wurde die DIN 1986-100, Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke, neu gefasst. Darin wird für Grundstücke mit mehr als 800 m² befestigter Fläche ein förmlicher Überflutungsschutznachweis gefordert. Die Anforderungen der DIN 1986-100 sind zu beachten.

10. Beleuchtung

Beleuchtungsanlagen innerhalb des Plangebietes sind so abzuschirmen, dass eine Blendung und Störung des Verkehrs auf der B 478 ausgeschlossen ist. Innerhalb der 20,00 m Anbauverbotszone sind Werbeanlagen mit Wirkung zur Bundesstraße nicht zugelassen und innerhalb der 70,00 m Anbaubeschränkungszone im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Landesbetrieb Straßen.nrw abzustimmen.

11. Ab-/Niederschlagswasserbeseitigung

Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist je nach Nutzung der geplanten Gewerbeflächen i.d.R. als belastet einzustufen. Der entsprechende Nachweis gemäß RdErl zum § 51a LWG vom 18.05.1998 ist zu erbringen und das Niederschlagswasser vor der Einleitung in das Gewässer ggf. einer Reinigung zu unterziehen.

12. Einsatz erneuerbarer Energien

Die Energieversorgung ist über bestehende Trassen gesichert. Die Grundnetze der Versorgungsunternehmen sind vorhanden und können ausgebaut werden. Der Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom ist zu prüfen.

13. Schallschutzmaßnahmen

Im Hinblick auf die B478 sind passive Schallschutzmaßnahmen auf Kosten des Erstellers der baulichen Anlagen durchzuführen.

14. Einsichtnahme Unterlagen

Die angeführten Gesetze, DIN-Normen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und Gutachten können bei der Stadtverwaltung Hennef, Amt für Stadtplanung und –entwicklung, Frankfurter Str. 97, 53773 Hennef, eingesehen werden.

53773 Hennef, den 26.02.2015

STADT HENNEF (SIEG)

1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.1/1b - Hennef (Sieg) – Bröl, Alter Weg/Flutgraben

Begründung - Rechtsplan gem. §10 Baugesetzbuch

Stand: 28.05.2015

**Stadt Hennef (Sieg)
Amt für Stadtplanung und –entwicklung**

Inhalt

Seite

1. **Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans /
Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung / Verfahren** 4

2. **Rahmenbedingungen**
 - 2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie
 - 2.2 Regionalplan
 - 2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge
 - 2.4 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutz-
festsetzungen
 - 2.5 Vorhandene Flächennutzung
 - 2.6 Städtebauliche Situation
 - 2.7 Bauordnungsrechtliche Situation

3. **Städtebauliches Konzept**
 - 3.1 Verkehrserschließung
 - 3.1.1 Äußere Erschließung
 - 3.1.2 Innere Erschließung
 - 3.2 Bebauung
 - 3.2.1 Städtebauliche Idee
 - 3.2.2 Art der baulichen Nutzung
 - 3.2.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise
 - 3.3 Umweltverträglichkeitsprüfung
 - 3.3.1 Gesetzliche Vorgaben
 - 3.3.2 Feststellung
 - 3.3.3 Ersteinschätzung der Auswirkungen auf die Tierwelt
 - 3.4 Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB
 - 3.4.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden
Stoffen belastet sind (Altlasten)
 - 3.4.2 Baugrundvorerkundung
 - 3.4.3 Grundwasserschutz
 - 3.5 Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB
 - 3.5.1 Denkmäler nach Landesrecht
 - 3.5.2 Planfeststellung gem. Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG)
 - 3.5.3 Planfeststellung gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
 - 3.6 Ver- und Entsorgung

3.7 Immissionen

- 3.7.1 Sport- und Freizeitgeräuschemissionen
- 3.7.2 Verkehrsgeräuschemissionen
- 3.7.3 Gewerbegeräuschemissionen
- 3.7.5 Geruchsimmissionen

4. Hinweise

- 4.1 Kampfmittelfreiheit
- 4.2 Geohydrologische Verhältnisse
- 4.3 Archäologische Ausgrabungen / Bodendenkmale
- 4.4 Fluglärm
- 4.5 Erdbeben

5. Eingriffe in Natur und Landschaft / Umweltbericht

- 5.1 Einleitung
- 5.2 Umweltbericht
- 5.3 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- 5.4 Abwägung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 7 BauGB

6. Bodenordnung

7. Quantitative Auswirkungen des Bebauungsplans / Flächenbilanz

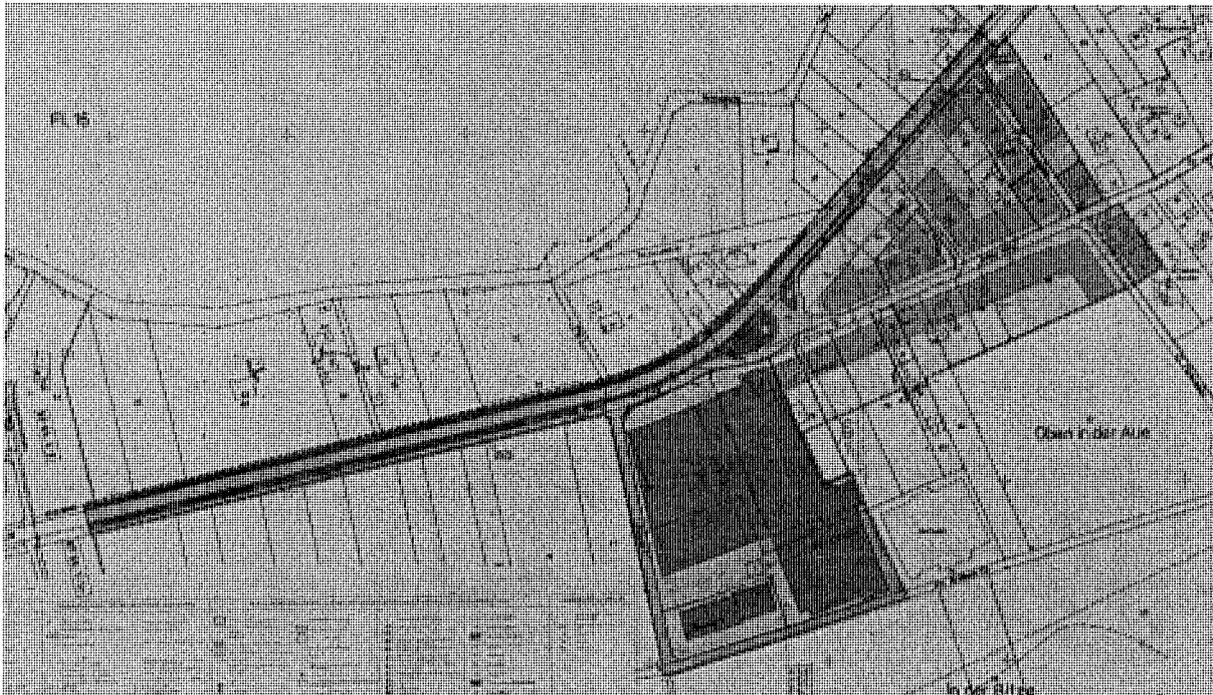
8. Kosten und Finanzierung

9. Anlagen

1. Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans / Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung / Verfahren

Die bislang auf der Fläche ansässige Firma Möbel-Zentrum Wohnpark Felder GmbH hat seit Februar 2014 geschlossen. Der Betrieb liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 04.1/1B Hennef (Sieg) – Bröl, Alter Weg / Flutgraben, der am 24.07.1992 rechtskräftig wurde. Die Fläche, auf der sich bislang die Firma Möbel-Zentrum Wohnpark Felder GmbH befand, ist danach nahezu vollständig bebaubar. Der Bereich ist als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Vorgaben zu Verkaufsflächen, Sortimenten etc. macht der Bebauungsplan nicht.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans. Das zugrundeliegende Plankonzept zur Neuregelung der Art der baulichen Nutzung umfasst damit, um sicherungsfähig zu sein, die gesamte Fläche.



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 04.1/1B – Bröl, Alter Weg/Flutgraben

Anlass für die Planänderung ist das Freiwerden der Fläche, die bislang von einem Möbelmarkt genutzt wurde. Dem Ansiedlungsbegehren von Einzelhandelsbetrieben mit möglicherweise zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten soll an diesem Standort, der durch eine gute Erreichbarkeit mit dem Pkw gekennzeichnet ist, gegengesteuert werden.

Den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.1/1B Hennef (Sieg) – Bröl, Alter Weg/Flutgraben hat der Bürgermeister der Stadt Hennef mit der Vorsitzenden des Ausschusses für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Hennef im Wege einer Dringlichkeitsentscheidung nach § 60 Abs. 1 Satz 1 der Gemeindeordnung NRW gefasst. Der Ausschuss für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz hat in seiner Sitzung am 06.02.2014 dieser Dringlichkeitsentscheidung zugestimmt.



Abb.: Bestandsaufnahme 2013

2. Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Hennef (Sieg) – Bröl. Die Fläche der 1. Änderung umfasst den vollständigen Geltungsbereich des Bebauungsplans 04.1/1B. Der Bereich umfasst den südwestlichen Ortsrand Bröls und liegt auf einer Höhe zwischen 75m und 78m üNNH (Normal Höhennull). Die relativ ebene Fläche fällt leicht Richtung Brölaue ab.

Die den Änderungsbereich umfassende Fläche grenzt unmittelbar an die B478 in der Ortslage Bröl an. Es handelt sich um einen bereits vollständig bebauten Bereich innerhalb des Siedlungszusammenhanges.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss des Ausschusses für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz vom 06.02.20145 wurde der Bebauungsplanvorentwurf erweitert auf den kompletten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans. Zum jetzigen Zeitpunkt soll sich die Textänderung über den gesamten Plan erstrecken, wobei von den Festsetzungen der 1. Änderung nur das gesamte Gewerbegebiet betroffen ist. Die bisherigen Regelungen des Bebauungsplans gelten für ein weiteres Gewerbegrundstück, weshalb dieses miteinbezogen werden muss.

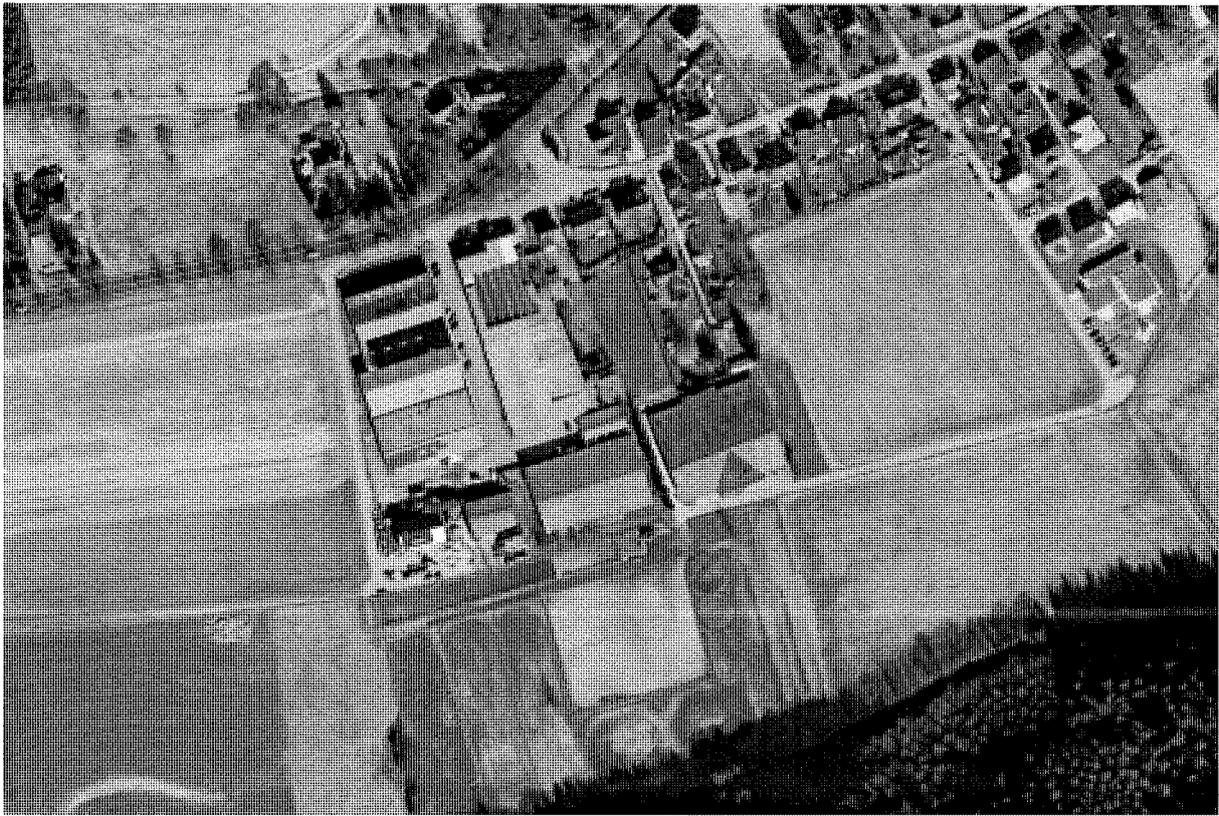


Abb.: Ausschnitt aus dem Luftbild der Stadt Hennef Stand 2010

2.2 Regionalplan

Bei der Bauleitplanung sind die Ziele der übergeordneten Planung zu berücksichtigen, so dass die Aussagen und Zielsetzungen der Landesentwicklungsplanung und des Regionalplanes in die Bauleitplanung mit einfließen.

Im Landesentwicklungsplan NRW ist Hennef als Mittelzentrum dargestellt. Hennef liegt in einer großräumigen Achse von europäischer Bedeutung. Das Plangebiet ist als "Allgemeiner Freiraum –und Agrarbereich" dargestellt.

Auf der Ebene des Regionalplanes werden die landespolitischen Entwicklungsziele weiter konkretisiert. Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein–Sieg ist das Plangebiet als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ ausgewiesen. Im Regionalplan wird auf die Darstellung von Ortschaften von weniger als 2000 Einwohnern, wie hier in Bröl gegeben, als Siedlungsbereich verzichtet. Dies hat allerdings keine Verhinderung der weiteren Entwicklung im Rahmen der Bauleitplanung zur Folge. Vielmehr kann es zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung erforderlich sein, im Flächennutzungsplan entsprechende Bauflächen bzw. Baugebiete darzustellen und daraus Bebauungspläne zur Bestands-sicherung zu entwickeln.

Die landesplanerischen Ziele und die Ausweisungen des Regionalplanes stehen also im Einklang mit den Zielen und Festsetzungen des Bebauungsplanes.

2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge

Der Flächennutzungsplan sah ab 1972 für diese Fläche „Gewerbliche Baufläche“, für die östlich angrenzende Wohnbebauung „Wohnbebauung“ vor. Der seit dem 11.09.1992 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) stellt den von der Änderung betroffenen Bereich des Bebauungsplans Nr. 4.1/1B weiterhin als „Gewerbliche Baufläche“ dar. Damit ist der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

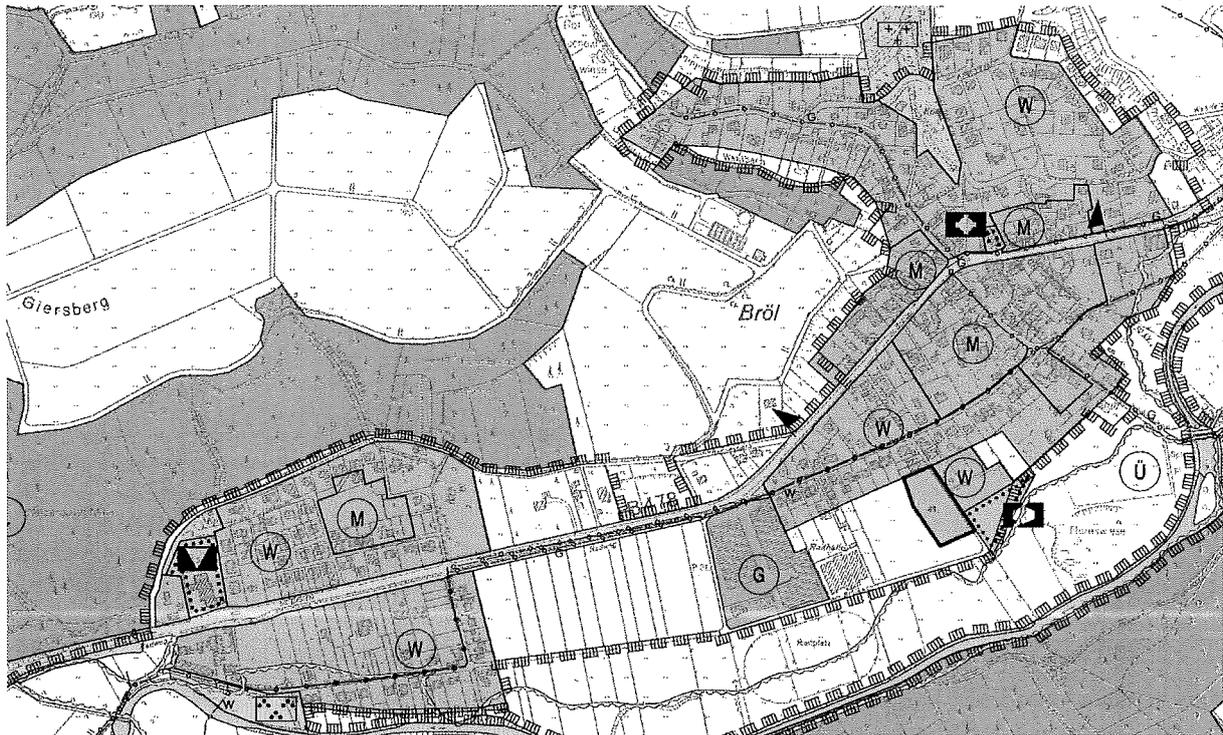


Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1992

Derzeit wird das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans betrieben. Im Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplanes 2012 ist die Fläche weiterhin als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

2.4 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

Das Plangebiet berührt keine nationalen Schutzgebiete oder -objekte nach Bundesnaturschutzgesetz oder Landschaftsgesetz NW (LG NW). Es befinden sich weder nach § 62 LG NW geschützte Flächen der landesweiten Biotopkartierung Nordrhein-Westfalen noch im Biotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) erfasste Biotope innerhalb des Plangebietes. Europäische Schutzgebiete wie FFH- oder Vogelschutzgebiete werden durch das Plangebiet nicht berührt.

Außerhalb des Plangebietes kommen folgende Schutzgebiete vor: Die Änderungsfläche liegt etwa 100m nördlich entfernt vom FFH – Gebiet Brölbach. Die Flächen südlich des Weges „Am Brölbach“ sind vom Landschaftsschutz erfasst wie auch Teile der Flächen nordwestlich der B478.

Da der Plan nicht in die Lebensraumtypen des FFH-Gebietes Brölbach eingreift, steht auch den Erhaltungszielen der Erhaltung und Wiederherstellung der Biotopkomplexe nichts entgegen. Erhebliche Beeinträchtigungen auf dieses Schutzziel sind nicht zu erwarten. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist entsprechend der aktuellen Gesetzgebung des Bundes sowie des Landes Nordrhein-Westfalen und deren Verwaltungsvorschriften durchzuführen, so dass sowohl eine Einleitung von wassergefährdenden Stoffen in bestehende Fließgewässer als auch ein Versickern von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser in jedem Falle vermieden wird

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.

Die südlich gelegene Brölaue ist als Überschwemmungsgebiet, zuletzt in Kraft seit Juli 2013, festgesetzt.

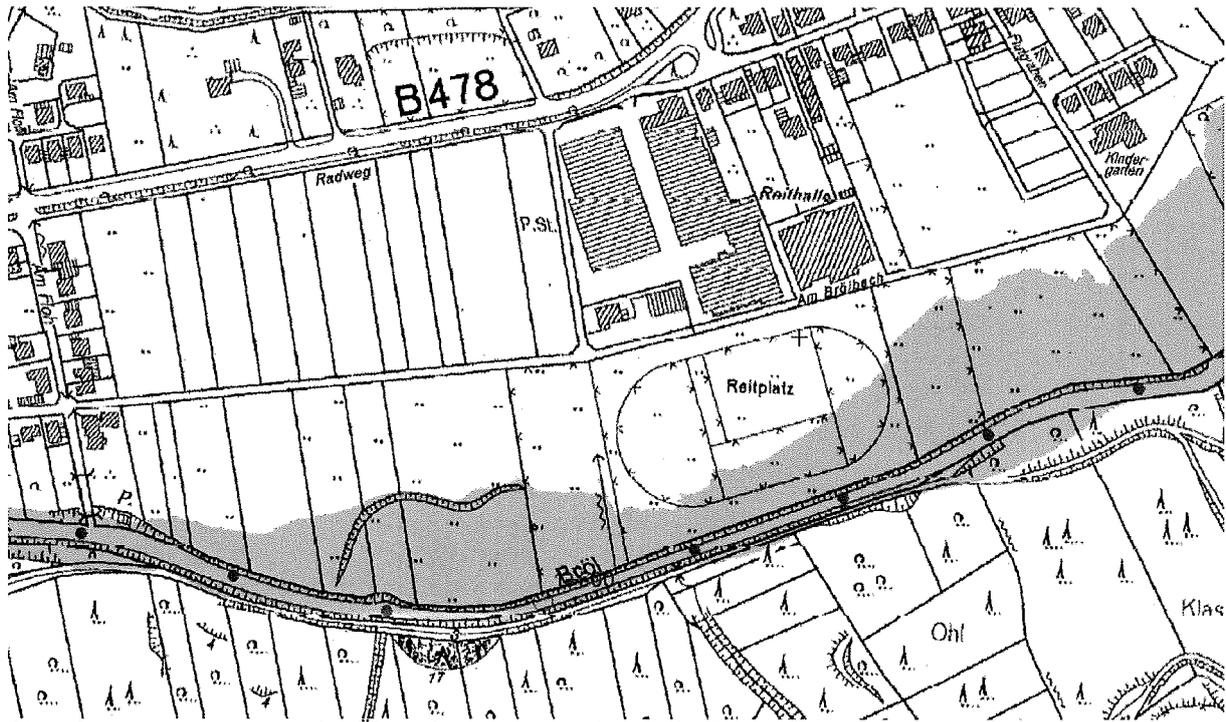


Abb.: Auszug aus der Karte des Überschwemmungsgebietes der Bröl im Regierungsbezirk Köln der Bezirksregierung Köln, Stand 17.04.2013

2.5 Vorhandene Flächennutzung

Die Fläche ist vollständig versiegelt und überwiegend mit maximal zweigeschossigen Hallen bebaut. Diese Hallen wurden als Möbelausstellungs- und Möbelverkaufshallen sowie als Lagerhallen, überwiegend für Möbel genutzt. Im vorderen Bereich an der Straße „Alter Weg“ befindet sich ein Wohngebäude mit mehreren Wohnungen. Die Hallen einschließlich der Wohnungen wurden zwischen 1951 und 1976 errichtet. Der ältere, vordere Teil wurde 1951 ursprünglich als Textilfabrik mit Wohnung gebaut. Im November 2014 eröffnete wieder im ehem. Wohnpark ein „Wohn- und Küchendiscounter“. Südlich befindet sich ein Baustoffhandel mit Lagerflächen und Wohnhaus.

Außerhalb des Plangebietes schließt sich westlich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker) an. Im Süden grenzen Flächen eines Reitstalles mit einer direkt benachbarten Reithalle, einem Reitplatz und Koppeln an. Die Fläche östlich entlang der Straße „Alter Weg“ ist von Wohnbebauung mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern geprägt. Die nördlich der Änderungsfläche gelegene B478 stellt eine Zäsur dar. Die unmittelbare Umgebung nördlich der B478 weist ebenfalls eine Wohnbebauung mit überwiegend Einzelhausbebauung, durchzogen mit einigen Grünzäsuren, auf.



Foto: Blick auf den ehem. Möbelhandel von der Straße „Alter Weg“ aus

2.6 Städtebauliche Situation

Bei dem bisher hier ansässigen Einzelhandelsbetrieb handelt es sich um einen solitär liegenden, größeren Möbelmarkt. Umliegend befinden sich keine weiteren Einzelhandelsnutzungen. Die Fläche ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Hennef vom Juni 2011 nicht als „Zentraler Versorgungsbereich“ oder „Ergänzungsstandort“ dargestellt. Am Rand des Plangebiets ist ein Baustoffhandel angesiedelt, der aufgrund seiner Fläche dem benachbarten Möbelmarkt deutlich untergeordnet ist

2.7 Wahl des Verfahrens

Mit der zum 01.01.2007 eingetretenen Änderung des Baugesetzbuches besteht die Möglichkeit, einen Bebauungsplan im „beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung“ gem. §13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung dafür ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Das beschleunigte Verfahren ermöglicht als Planerleichterung den Verzicht auf die Umweltprüfung nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, das Monitoring nach § 4c sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB. Darüber hinaus sind nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als nicht Ausgleichspflichtige Eingriffe anzusehen. Ein Ausgleich für Eingriffe ist daher ebenfalls nicht erforderlich. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04.1/1B vor.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung im Wege des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, weil die 1. Änderung der Wiedernutzbarmachung von Flächen dient. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000m² festgesetzt wird. Die Planänderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der insgesamt eine Fläche von 23.150m² hat. Inhaltlich bezieht sie sich jedoch nur auf das vorhandene Gewerbegebiet, das eine Fläche von 14.390m² umfasst. Es handelt sich ausschließlich um eine Änderung der Textlichen Festsetzungen, die keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht, weil nur eine bisher allgemein zulässige Nutzung ausgeschlossen wird. Diese Änderungen wirken sich allein auf diesen konkret abgegrenzten Teilbereich von 1,4ha aus. Die deutlich größere Fläche ist seit Jahren als Wohngebiet entwickelt und bleibt unverändert. Im Vergleich zum bisher wirksamen Plan wird die planungsrechtliche Zulässigkeit nur unwesentlich eingeschränkt. Die Fläche ist bereits vollständig mit Parkplätzen bzw. Lagerflächen versiegelt oder mit Hallen bebaut. Das Plangebiet liegt mit einer Grundfläche insgesamt von ca. 23.000m² über einer Größe von 20.000 m², so dass nach Maßgabe von §3c Satz 1 UVPG eine Vorprüfung im Einzelfall über erhebliche

Umweltauswirkungen durchzuführen wäre. Da die 1.Änderung sich jedoch nur auf einen gewissen Teil des Plangebietes auswirkt, nämlich nur auf das Gewerbegebiet, wird auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung insgesamt verzichtet.

Die Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung ergibt sich außerdem aus der Anlage 1 Spalte 2 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, wenn großflächiger Einzelhandel grundsätzlich möglich ist. Gemäß § 3c UVPG obliegt dem Plangeber die Pflicht, eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen. Durch die weiterhin zulässige Ansiedlung von nicht zentrenrelevanten Einzelhandel im Gewerbegebiet ist jedoch eine nach §3c UVPG eine allgemeine Vorprüfung dadurch begründet, dass nach überschlägiger Prüfung (großflächiger Einzelhandel gem. Nr. 18.6.2) großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten mit einer Größe von 1.200m² bis weniger als 5.000m² hier möglich und zulässig wären. Durch die Zulässigkeit von – wie hier auch bei nicht zentrenrelevantem - großflächigem Einzelhandel ab einer Geschossfläche von 1200m² ist eine allgemeine Vorprüfung nach Maßgabe von §3c Satz 1 UVPG vorzunehmen. Das Plangebiet ist bereits heute durch bestehende bauliche Anlagen und –maßnahmen in Großteilen überformt und versiegelt. Eine wirkliche Neubebauung wird durch diese Änderung nicht ausgelöst. Außerdem wird nur eine textliche Festsetzung modifiziert, wodurch keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen durch Umsetzung der Planung ausgelöst werden. Im Gegenteil, Einzelhandelsnutzungen, die bislang generell zulässig waren und möglicherweise nachteilige Umweltauswirkungen auslösen könnten, werden nun ausgeschlossen. In der Summe wird durch den Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels die mögliche Nutzungsintensität im Plangebiet zukünftig geringer und somit auch die möglichen Auswirkungen auf die Umwelt. Eine nachhaltige Entwicklung wird so durch Stärkung der Innenentwicklung gefördert. Eine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich kann dadurch vermieden werden. Es werden keine zusätzlichen Versiegelungen vorbereitet. Das Plangebiet ist bereits heute durch bestehende bauliche Anlagen, Lager- und Stellplatzflächen vollständig überformt und versiegelt. Bei der Änderung handelt es sich um eine Klarstellung der planungsrechtlichen Situation zur Steuerung des Einzelhandels. Es sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft oder die Intensität der Bodennutzung zu erwarten, da der Eingriff bereits stattgefunden hat.

Die im UVPG aufgeführten Schwellenwerte werden nicht durch den Änderungsplan, sondern allenfalls durch den Ausgangsbebauungsplan von 1992 erreicht. Maßgeblich für die Beurteilung sind jedoch die im Änderungsplan neu geschaffenen Baurechte: *„Bei Änderungs- oder Ergänzungsbebauungsplänen gilt im Hinblick auf die Schwellenwerte des Absatz 1 Satz 2 nichts anderes als für den Aufstellungsbebauungsplan: Der Schwellenwert bezieht sich auf die Summe der geänderten bzw. ergänzten Grundfläche im jeweiligen Änderungs- oder Ergänzungsbebauungsplan, nicht aber auf den zu ändernden oder zu ergänzenden Bauungsplan, der ggf. eine größere Grundfläche festgesetzt hat, die aber (oberhalb der jeweiligen Schwellenwerte) nicht verändert wird.“* (aus der Kommentierung von Ernst/Zinkahn/Bielenberg zum BauGB, § 13a, Rnr. 20) Solche Änderungen finden in der 1. Änderung nicht statt. Es kommt wie bereits ausgeführt – lediglich zum zusätzlichen Ausschluss von Nutzungen. Zusätzliche Baurechte werden weder nach Art noch nach Maß zugelassen.

2.8 Planungs- und bauordnungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 04.1/1b-Bröl, Alter Weg/Flutgraben ist seit dem 24.07.1992 rechtskräftig. Gemäß § 14 BauGB wurde für die Fläche des ehem. Möbelhandels eine Veränderungssperre vom Rat der Stadt Hennef am 31.03.2014 beschlossen.

Für diesen Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.1/1B wurde im Rahmen einer Dringlichkeitsentscheidung des Bürgermeisters der Stadt Hennef und der Vorsitzenden des Ausschusses für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz zur Sicherung der Planung, deren konkrete Inhalte im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes geprüft und beschlossen werden sollen, am 09.12.2013 eine Veränderungssperre nach §14 BauGB erlassen. Die Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre wurde am 13.12.2013 be-

kannt gemacht. Der Ausschuss für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Hennef hat der Dringlichkeitsentscheidung der Satzung über die Veränderungssperre in seiner Sitzung am 06.02.2014 zugestimmt. Der Rat der Stadt Hennef hat in seiner Sitzung am 31.03.2014 die Satzung beschlossen. Für die Gültigkeit der Veränderungssperre ist maßgebend, dass der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes bereits bekannt gemacht wurde, und dass das als Grundlage für den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes dienende Plankonzept (hier Neuregelungen zur Art der baulichen Nutzung) sicherungsfähig ist, ohne dass jedoch bereits ein abschließendes, gesichertes Ergebnis der Planung vorliegen muss. Diese beiden Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt. Ein gesichertes Ergebnis der Planung kann letztlich ohnehin nur das anschließende Bauleitplanverfahren bringen, bei dem Beteiligungsverfahren nach den Maßgaben des BauGB erfolgen und die dabei vorgetragenen Anregungen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in die planerische Entscheidung einfließen müssen.

1951 wurde die erste Halle mit als Textilfabrik mit Meisterwohnung genehmigt. Ab 1968 wurde diese Halle als Möbellager genutzt. Weitere Baugenehmigungen zur Errichtung bzw. Erweiterung der Hallen als Möbelausstellungs- und Verkaufshallen folgten in der Zeit von 1971 bis 1979. Die Nutzung als Möbelausstellungs- und –verkaufshallen wurde Ende Januar 2014 aufgegeben. Für diese Nutzung besteht noch Bestandsschutz. In einem Teil der Hallen hat sich seit November 2014 ein Möbel- und Küchendiscounter angesiedelt.

Zwischenzeitlich erarbeitete ein Projektentwickler Konzepte zur Umnutzung der Hallen, die der Stadtverwaltung am 02.04.2014 vorgestellt wurden. Diese Pläne (Stand 12.03.2014) sehen in dem östlichen Hallenkomplex neben einer Ausstellungs- und Verkaufshalle für Möbel auch einen Fachmarkt Sonderposten mit wechselndem Sortiment (über 1200m² Verkaufsfläche) und Gastronomie, im westlichen Hallenkomplex einen Teilabriss sowie Fachmärkte bzw. Discounter vor. Fachmärkte und Sonderpostenmarkt waren zum Zeitpunkt der Bauvoranfrage nicht ausreichend beschrieben.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Verkehrserschließung

3.1.1 Äußere Erschließung

Die vorhandenen öffentlichen Erschließungsanlagen bleiben von der Planänderung unberührt. Es sind keine neuen Straßen vorgesehen oder erforderlich. Die Anbindung der bestehenden Gewerbeflächen an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die ausgebaute, städtische Straße „Alter Weg“ zur Bundesstraße B478.

Westlich bindet der vorhandene Huberts-Weg das Gebiet an das Fuß- und Radwegenetz an. Auch der südlich verlaufende landwirtschaftlich genutzte Weg „Am Brölbach“ bleibt als solcher erhalten.

3.1.2 Innere Erschließung

Die zur Umnutzung vorgesehenen Gewerbeflächen werden über das bestehende Betriebsgelände mit einer Zufahrt vom „Alten Weg“ erschlossen.



Foto: Erschließung „Alter Weg“

3.2 Bebauung

3.2.1 Städtebauliche Idee

Der Änderung des Bebauungsplanes liegt eine geplante Nutzungsänderung der Gebäude zu Grunde. Das bislang hier ansässige Möbel-Zentrum hat geschlossen. Die Hallen stehen zum Teil leer und sollen städtebaulich sinnvoll umgenutzt werden.



Foto: Blick von Süden auf Plangebiet

3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Der Bereich der 1. Planänderung ist als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Das Plangebiet bleibt durch die Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet einer gewerblichen Nutzung, die das Wohnen nicht wesentlich stört, vorbehalten. Der seit 1992 rechtskräftige Bebauungsplan 04.1/1B dient u.a. der Sicherung der im Geltungsbereich gelegenen Altstandorte „Wohnpark Felder“ und „Baustoffe.“. Die Standorte sind baulich ausgereizt, Erweiterungen auf dem Firmengelände nicht möglich. Durch den Wegfall des „Wohnparks Felder“

gibt sich nun die Möglichkeit, die brachgefallene Fläche von 1,8ha wieder für Gewerbeunternehmen, die hier nach der Zweckbestimmung vor allem untergebracht werden sollen, vorzuhalten. Die Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet, das der Unterbringung von nicht störenden, produzierenden und gewerbegebietstypischen Nutzungen dient, bleibt bestehen. Die städtebauliche Rechtfertigung des Ausschlusses von Einzelhandel ergibt sich aus dem noch näher auszuführenden Planungsziel, dieses Gewerbegebiet wieder für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe zu sichern, die auf diese Gebietskategorie angewiesen sind.

Im Rahmen der Flächennutzungsplan – Neuaufstellung wurde 2010 der Flächenvorrat für Gewerbe in Hennef untersucht (siehe Fachbeitrag Arbeiten, mit Stand 2010). Die aktuelle Situation in Hennef zeigt, dass seit 2010 nur noch ein beschränkter Bestand an kurzfristig verfügbaren und planungsrechtlich gesicherten Gewerbeflächen vorhanden ist. Von der Verfügbarkeit von Flächen bzw. ihrer Nutzbarkeit für Gewerbeunternehmen werden die Voraussetzungen für wirtschaftliche Aktivitäten im Stadtgebiet maßgeblich bestimmt. 2010 gab es nach der Bestandserhebung noch 7,9ha an verfügbaren Gewerbeflächen, alle gelegen im Gewerbegebiet Hennef-West und im Gewerbegebiet Hossenberg. Im Gewerbegebiet Hossenberg gibt es Stand Januar 2015 keine Reserveflächen mehr. Auch in den übrigen Gewerbegebieten sind keine Reserven mehr vorhanden.

Für die Flächenneudarstellungen von „Gewerblicher Baufläche“ im neuen Flächennutzungsplan in Hennef wurde der Gewerbeflächenbedarf für die Stadt ermittelt. Zum einen wurde der Flächenverbrauch der letzten Jahre fortgeführt und eine Überprüfung gem. GIFPRO-ILS (modifiziert) durchgeführt. Demnach ergibt sich aus beiden Verfahren gemittelt ein Zusatzbedarf im Flächennutzungsplan von 23 ha Flächenbedarf an neu darzustellenden „Gewerblichen Bauflächen“.

Es ist mit einer weiteren Nachfrage nach Gewerbeflächen in eher ländlich geprägten Regionen und somit auch in Hennef zu rechnen. Ziel der Stadt ist es, durch eine heterogene Wirtschaftsstruktur aus mittelständischen Betrieben, Handwerk, Dienstleistungsunternehmen und produzierendem Gewerbe einen gesunden und arbeitsplatzsicheren Branchenmix anzubieten. Daher ist auch für die Zukunft die Neuausweisung von gewerblich-industriellen Bauflächen im verträglichen Maß unter Berücksichtigung sonstiger Planungsbelange und in Abhängigkeit des errechneten Gesamtbedarfs Ziel der Stadt. Aufgabe ist es auch, vorhandene Flächen für gewerbliche Betriebe zu schaffen bzw. zu sichern. Hier soll hauptsächlich den bestehenden Betrieben in den Ortslagen die Möglichkeit zur Umsiedlung innerhalb des Stadtgebietes gegeben bzw. Alternativen zu ihrem derzeitigen Standort aufgezeigt werden.

Gerade für kleinteiliges, produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe bietet sich die Fläche an. Der Standort liegt in der Ortslage Bröl unmittelbar an der B478. Bei dieser Fläche handelt es sich um eine bereits gewerblich vorgeprägte und belastete Fläche, die kurzfristig ohne weitere Erschließungsmaßnahmen zur Verfügung steht. Die weiteren Flächenpotenziale an Gewerbeflächen, die der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan darstellt, sind nicht kurzfristig entwickelbar bzw. sind nicht für kleinteilige Handwerks- und Kleingewerbebetriebe prädestiniert. Hier ist außerdem bereits ein Gewerbebetrieb (Baustoffhandel) ansässig. Durch den benachbarten Reitstallbetrieb mit Reithalle und –platz ist die Fläche insgesamt durch Immissionen, auch durch die angrenzende B478, so belastet, dass sich eine Umnutzung in Richtung Wohnbaufläche sich städtebaulich nicht anbietet. Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Nähe vorhanden. Eine direkte Anbindung an das überregionale Straßennetz besteht über die B478, über die die Anschlussstelle Hennef-Ost der BAB 560 schnell erreicht werden kann. Die Fläche ist relativ eben und bereits vollständig mit Parkplätzen bzw. Lagerflächen versiegelt oder mit Hallen bebaut.

Durch die Änderung soll die hier brachgefallene Fläche revitalisiert werden. Somit werden keine neuen Flächen für eine bauliche Entwicklung in Anspruch genommen, was dem städtebaulichen Ziel des sparsamen Umgangs mit Boden entspricht.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans und dem in diesem Verfahren ermittelten Flächenbedarf von 23 ha für Gewerbe wurde eine Neuausweisung der westlich angrenzenden Ackerflächen geprüft und im Vorentwurf des Flächennutzungsplans 2013 neu dargestellt. Laut Stellungnahme der Regionalplanung vom 28.05.2013 stellen aber die beiden Ortslagen von Bröl zwei räumlich getrennte Siedlungsansätze dar, die nicht zusammenwachsen sollen. Eine Neudarstellung dieser Gewerbeflächen - Vorschläge in Bröl sei nicht mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar. Daher muss diese Neudarstellung wieder zurückgenommen werden. Damit stehen keine notwendigen, neuen Gewerbeflächen in den Nordgemeinden Hennefs zur Verfügung. Die einzig weiteren Neudarstellungen sind zum Teil kurzfristig nicht zu entwickeln, wie die im Flächennutzungsplan – Vorentwurf neu dargestellte Gewerbefläche in Uckerath, deren Entwicklung aber an der problematischen Erschließung – hier Ortsumgehung B8neu – abhängt. Weitere neue Darstellungen im Flächennutzungsplan - Vorentwurf dienen der Eigenentwicklung bereits vorhandener Gewerbebetriebe, hier z.B. Hossenberg. Die aktuelle Situation von planungsrechtlich gesicherten und kurzfristig verfügbaren Flächen zeigt, dass die Stadt bei gleichbleibendem Verbrauch nur noch ca 6 Jahre planungsrechtlich verbindliche Gewerbeflächen anbieten kann. Weitere mittelfristig nutzbare Reserven bestehen nicht. Der im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans errechnete Bedarfswert an Gewerbeflächen von 23 ha ist die untere Grenze. Hier soll hauptsächlich den bestehenden Betrieben in den Ortslagen die Möglichkeit zur Umsiedlung innerhalb des Stadtgebietes gegeben bzw. Alternativen zu ihrem derzeitigen Standort aufgezeigt werden. Daher ist auch für die Zukunft die Revitalisierung von gewerblichen Bauflächen im verträglichen Maß unter Berücksichtigung sonstiger Planungsbelange und in Abhängigkeit des errechneten Gesamtbedarfs Ziel der Stadt.

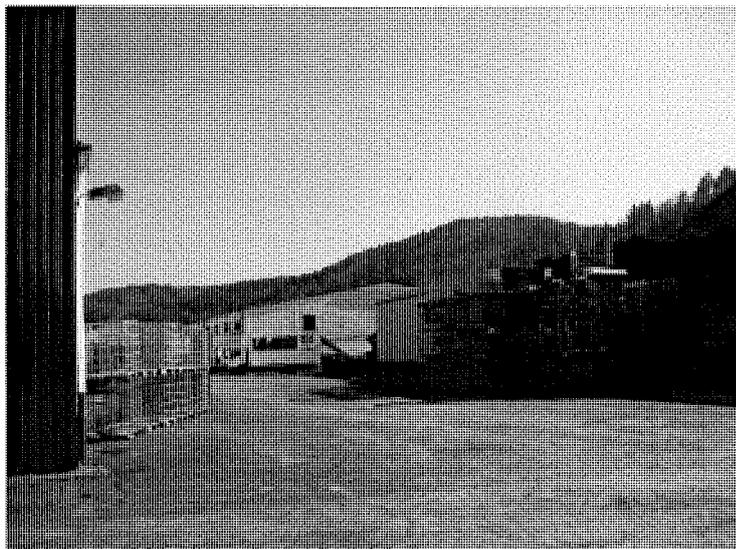


Foto: Blick von Westen auf rückwärtige Halle

Einzelhandelsausschluss

Seit dem Wegfall des „Möbel-Zentrums“ stehen die zum Teil Hallen leer. In diesen Leerständen in verkehrsgünstiger Lage ließen sich ohne großen Aufwand auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten oder zentrenrelevanten Sortimenten unterbringen. Hinzu kommt, dass auf den ungenutzten Flächen die erforderlichen, umfangreichen Stellplätze zur Verfügung stehen und besondere immissionsschutzrechtliche Probleme in Richtung benachbarte Wohnnutzung nicht auftreten. Im Hinblick auf den ungebrochenen Trend zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an nicht städtebaulich integrierten Lagen besteht dringender Bedarf zur Steuerung des Einzelhandels.

Am 13.07.2013 ist der sachliche Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ des Landesentwicklungsplanes NRW in Kraft getreten. Dieser enthält neue Ziele und Grundsätze für die landesplanerische Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten in NRW. Ziel 8 „Einzelhandelsagglomeration“ ist dabei wie folgt formuliert:

„Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb „Allgemeiner Siedlungsbereiche“ entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.“

Gemäß Ziel 8 des sachlichen Teilplans „Großflächiger Einzelhandel“ des Landesentwicklungsplanes NRW hat die Stadt der Entstehung neuer sowie der Verfestigung /Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb der „Allgemeinen Siedlungsbereiche“ entgegenzuwirken. Bröl liegt außerhalb des „Allgemeinen Siedlungsbereiches“. Die Umsetzung dieser landesplanerischen Vorgaben kann nur durch eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.1/1B erfolgen.

Für Hennef liegt ein Einzelhandelskonzept („Einzelhandelskonzept für die Stadt Hennef“, erstellt im Auftrag der Stadt Hennef, von Dr. Jeannette Waldhausen Geographisches Institut Rheinische Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn) Stand Juni 2011 vor, das der Rat der Stadt Hennef in seiner Sitzung am 26.03.2012 beschlossen hat. Die Verwaltung wurde vom Rat der Stadt Hennef beauftragt, die bestehenden Bebauungspläne sukzessive an die im Einzelhandelskonzept formulierten Ziele und Grundsätze anzupassen und - falls erforderlich - planungsrechtliche Änderungen zur Steuerung durchzuführen. Diese Bebauungsplanänderung folgt damit den im Einzelhandelskonzept dargelegten Erfordernissen:

- Sicherung und Stärkung der hervorgehobenen Versorgungsfunktion der Ortsmitte/Innenstadt von Hennef als Hauptzentrum der Stadt
- Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion der Ortsmitte von Uckerath als bedeutendes Nebenzentrum der Stadt Hennef
- Förderung der Ortsmitten von Stoßdorf, Geistingen und Warth
- Konzentration zusätzlicher Nahversorgungsangebote ausschließlich auf die zentralen Versorgungsbereiche und Standorte mit nahem Wohngebietsbezug
- Konzentration des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auf städtebaulich geeignete Standorte im Stadtgebiet.

Ziel des Einzelhandelskonzeptes ist die Konzentration des Einzelhandels in Hennef auf definierte Standorte mit einer geordneten Nutzungsmischung. Dies soll eine andernfalls drohende Diversifizierung durch Streuung von Angeboten mit immer neuen Randsortimenten unterbinden. Daher sollte grundsätzlich auch die Zulassung von Einzelhandel in Gewerbegebieten ausgeschlossen bleiben. Das Einzelhandelskonzept schafft eine Orientierungs- und Beurteilungsgrundlage für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.1/1B. Um das Ziel der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche umzusetzen, müssen demnach nahversorgungsrelevante oder zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen außerhalb dieser im gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept dargestellten Zentren durch entsprechende Festsetzungen zum Schutz bestehender zentraler Versorgungsbereiche oder Nahversorgungsgebiete ausgeschlossen werden.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 04.1/1B, der am 24.07.1992 rechtskräftig wurde, macht keine Vorgaben zu Einzelhandelsnutzungen. Da der Änderungsbereich als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt ist, sind Handelsbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, mit einer Verkaufsfläche von unter 800m² allgemein zulässig. Aufgrund der bis 2013 vorhandenen Verkaufsfläche von 3.600m² für Möbel (Zahlen aus: Einzelhandelskonzept der Stadt Hennef) kann die Entwicklung einer Einzelhandelsagglomeration i.S. des Landesentwicklungsplanes durch Nachnutzung an diesem Standort nicht ausgeschlossen werden, wenn sich mehrere selbständige, auch je für sich genommen nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe

hier ansiedeln. Davon können ähnliche, nachteilige raumordnerische Auswirkungen im Sinne des §11 Abs. 3 BauNVO ausgehen wie von einem einzelnen großflächigen Einzelhandelsbetrieb.

Mit dem Einzelhandelskonzept ist die Grundlage der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, der Nahversorgungsbereiche und der Nebenzentren in Hennef geschaffen. Hennef weist ein eindeutiges und dominierendes innerstädtisches Versorgungszentrum auf, das funktional ergänzt wird durch Agglomerationen jüngerer, flächengrößerer Betriebe an zwei autogerechten Ergänzungsstandorten in zentrumsnaher Randlage. Der Standort Bröltalstr./Emil-Langen-Str. als Ergänzungsstandort für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten übernimmt auch Funktionen für die Nahversorgung der umgebenden, östlichen Stadtteile sowie für Bröl. Bröl selbst hat Stand 2012 nur 1156 Einwohner (einschl. Nebenwohnsitz), was für die hier beabsichtigten Discounter und Einzelhandelsnutzungen mit über 800 m² Verkaufsfläche eindeutig zu wenig ist. Nach dem Einzelhandelskonzept beträgt der primäre Einzugsraum für die Nahversorgung ca. 14.000 - 15.000 Einwohner. Eine ausgewogene Versorgungsstruktur ist bereits gut erreichbar vorhanden. Der Ergänzungsstandort Bröltalstraße ist in 2,8 km über die B478 zu erreichen.

Die Fläche ist bereits überwiegend mit entsprechenden Hallen bebaut. Die 1951 als Textilfabrik errichtete nördliche Halle mit Wohnung wurde sukzessive erweitert und seit 1968 als Möbellager bzw. seit 1971 als Ausstellungs- und Verkaufshallen des „Möbel- und Teppichzentrums“ genutzt. Weitere Anbauten erfolgten bis 1981. Die bislang vorhandene Nutzung ist in ihrem Umfeld akzeptiert und gebietsverträglich. Der Möbele Einzelhandel (Wohnmöbel, Büromöbel, Küchen) genießt somit für seine genehmigte Einzelhandelsnutzung aktiven Bestandschutz. Die Erweiterungsmöglichkeiten sind eingeschränkt, da die Fläche bereits vollständig durch die notwendigen Stellplätze, die Hallen und Lagerflächen genutzt werden. Die Hallen sind bereits zweigeschossig, was der Bebauungsplan hier auch als maximal zulässig festsetzt. Für das Areal des ehemaligen Möbelhauses ist es nun beabsichtigt, neben einer stets allgemein zulässigen gewerblichen Nutzung nicht zentrenrelevanten Einzelhandel wie beispielsweise Möbel gemäß Hennefer Liste zuzulassen, zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente aber auszuschließen. Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot der Hennefer Innenstadt prägend und daher für eine starke Innenstadt bedeutsam sind. Eine Untergruppe der zentrenrelevanten Sortimente stellen die nahversorgungsrelevanten Sortimente dar. Das Einzelhandelskonzept Hennef hat Aussagen und Bewertungen zu den einzelnen Sortimentsgruppen getroffen und aufgrund der lokalen Gegebenheiten eine Einstufung („Hennefer Liste“) vorgenommen. Die „Hennefer Liste“ wurde vom Rat der Stadt Hennef am 26.03.2012 beschlossen. Sie ist den textlichen Festsetzungen als Anlage beigefügt. Da das Plangebiet weder als Nahversorgungszentrum noch als Zentraler Versorgungsbereich im Einzelhandelskonzept ausgewiesen ist, sind somit hier nur nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig. Diese nichtzentrenrelevanten Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie keine hohe Beratungsintensität und eine niedrige Flächenproduktivität haben. Außerdem lassen sich diese Sortimente nur mit dem PKW transportieren. Die Einteilung der Sortimente orientiert sich an der Klassifikation und Systematik der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes. Bei den nun zulässigen, nicht zentrenrelevanten Sortimenten handelt es sich um: Getränkehandel, Wohn-, Büromöbel, Lampen, Leuchten, Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren, Teppiche, Matratzen, Lattenroste, Elektrogroßgeräte (Weiße Ware), Metallwaren, Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf, Tapeten, Bodenbeläge, Gartenpflanzen –geräte und –bedarf, zoologischer Bedarf, Tierfutter, Tiere, Fahrräder und Mofas, Sportgroßgeräte und Campingartikel, Kfz-Einzelhandel und Zubehör.

Annexhandel

Die Ausnahme des Annexhandels von den festgesetzten Einzelhandelsausschlüssen bezieht sich ausschließlich auf den Einzelhandel, der im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet der 1. Änderung ansässigen produzierenden Gewerbebetrieb steht. Damit ist allein der Handel mit solchen Produkten erfasst, die im Plangebiet zukünftig von dann hier ansässigen Betrieben selbst hergestellt werden. Durch die getroffene Festsetzung soll sichergestellt werden, dass zum einen aus einem „Hauptbetrieb“ – gewerbliche Produktion

bestimmter Waren – sowie zum anderen aus einem angliederten untergeordneten Betriebsteil – Verkauf eben dieser selbst produzierter Waren – besteht, deren Verhältnis sich über das Merkmal „deutlich untergeordnet“ hinaus nicht weiter typisierend umschreiben lässt. Der Annehmhandel ist nur ausnahmsweise zulässig.

Kioske als selbständige Einzelhandelsbetriebe, die in Gewerbegebieten im allgemeinen als Versorgungsstützpunkte für die dort arbeitenden Menschen dienen, sind von dem Einzelhandelsausschluss bezüglich der zentrenrelevanten Sortimente zwar auch erfasst, können ggfls. allerdings in Einzelfall im Plangebiet auf dem Wege der Befreiung zugelassen werden, da bei ihnen davon ausgegangen werden kann, dass sie den mit dem Ausschluss von Einzelhandel regelmäßig verbundenen Schutzzweck nicht tangieren.

Betriebswohnungen

Die im Geltungsbereich vorhandenen Wohnungen, die mittlerweile keine Betriebswohnungen mehr sind, sind im Ursprungsplan ebenfalls mit der Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet überplant und somit nur auf Bestandsschutz gesetzt. Durch die Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet ist die Qualität des Wohnens wie die in einem Mischgebiet gewährleistet, in dem Wohnen allgemein zulässig ist. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten mit dem vorhandenen Wohnen, aber auch der östlich angrenzenden Wohnbebauung sind lediglich Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Voraussetzung erfüllen in der Regel die in einem Mischgebiet zulässigen Gewerbebetriebe, wobei letztlich nur eine Einzelfallprüfung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens den Nachweis über den „Störfaktor“ des jeweiligen Gewerbebetriebes erbringen kann

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO werden die vorhandenen 5 Wohnungen weiterhin als ausnahmsweise zugelassene Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal festgesetzt. Damit bleibt die bisherige Festsetzung weiter bestehen. 1951 wurde hier bereits die Textilfabrik mit Meisterwohnung errichtet. Die 5 Wohnungen wurden 1966 bzw. 1975 genehmigt. Sie weisen eine unterschiedliche Größe auf. Die 1965 als Aufstockung auf dem ehemaligen Bürotrakt genehmigte Wohnung mit 6 Zimmern und fast 200m² Grundfläche liegt im OG der östlichen Halle. Direkt angrenzend am Kopf der östlichen Halle an der Straße „Alter Weg“ sind im Erdgeschoß und 1. Obergeschoß die weiteren Wohnungen, jeweils 2 Zweizimmer- bzw. 2 Einzimmerwohnungen. Der seit 1992 rechtswirksame Bebauungsplan überplant diese Gemengelage als eingeschränktes Gewerbegebiet und setzt fest, dass nur noch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber und Betriebsleiter fest. Durch die 1. Änderung bleiben diese Wohnungen weiterhin nur auf Bestandsschutz gesetzt. Eine bereits vorhandene Gemengelage mit den angrenzenden Gewerbe- und Möbelhallen bleibt bestehen. Dem betriebsbezogenen Wohnen kann in Bezug auf die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse ein höheres Maß an Belästigung und Störung durch Immissionen zugemutet werden als sonstigen Wohnnutzungsberechtigten. Die Wohnungen sind Teil der Gewerbehallen und keine separaten, eigenständig errichteten Wohnhäuser. Es ist davon auszugehen, dass – wie hier zu erwarten ist – keine gesunden Wohnverhältnisse vorliegen, die eine andere Festsetzung bedingen. Ein immissionsschutzrechtlicher Konflikt kann außerdem nicht entstehen, da direkt östlich an das eingeschränkte Gewerbegebiet angrenzend ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt ist. Somit dürfen im Gewerbegebiet sich nur Betriebe ansiedeln, die auch das benachbarte Wohngebiet nicht wesentlich stören.

Sonstige Regelungen zur Art der Nutzung nach §1 Absätze 4 bis 10 BauNVO der zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet erscheint über die Regelungen zum Einzelhandels hinaus städtebaulich geboten, um hier der vorgefundenen Situation angemessenen und städtebaulich verträglichen Entwicklung des Gewerbegebietes zu ermöglichen. Im Hinblick auf die geplante kleinteilige Bau- und Nutzungsstruktur, entsprechend der vorgegebenen Parzellierung und zur Sicherung der planerischen Ziele werden die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen, um so Flächen für produzierendes Gewerbe vorzuhalten. Mit dem Einzelhandelsausschluss werden zugleich weitere Nutzungsarten, die allgemein (Anlagen für sportliche Zwecke) oder ausnahmsweise (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten,

Bordelle/bordellähnliche Betriebe), die im Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO zulässig wären, ausgeschlossen. Flächen für produzierendes Gewerbe und nichtzentrenrelevantem Einzelhandel werden gesichert. Von diesen weiteren Nutzungen ist auszugehen, dass diese ähnliche Verdrängungseffekte wie Handelsbetriebe auslösen. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, Bordellen u.ä. ist aufgrund der verkehrsgünstigen Lage nicht unwahrscheinlich und könnte die städtebaulich gewünschten gewerblichen Nutzungen verdrängen. Außerdem führen diese Nutzungen neben ihrem Trading-down-Effekt aufgrund ihrer Immissionsrelevanz gerade in Ruhezeiten zu einem Konflikt mit der östlich direkt angrenzenden Wohnbebauung, gerade durch das erhöhte Verkehrsaufkommen in Nachtzeiten.

Die nach §8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind bereits seit Rechtskraft des Bebauungsplanes nicht zulässig. In den seit 1992 rechtswirksamen Bebauungsplan wurde eine „positive“ Aufzählung der zulässigen Nutzungen vorgenommen. Anlagen für sportliche Zwecke, aber auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden bislang in den textlichen Festsetzungen nicht aufgelistet, demnach sind diese seit 1992 nicht zulässig gewesen. Die 1. Änderung verdeutlicht dies nochmals, indem diese gem. §1 Abs. 5 BauNVO explizit als nicht zulässig festgesetzt werden. Somit werden die Grundstücke durch die 1. Änderung nicht mehr in ihrer baulichen Nutzung eingeschränkt als bisher auch. Die überbaubaren Flächen selbst werden nicht geändert.

Der Ausschluss von Landschaftsbau- und Gartenbaubetrieben begründet sich aus dem Flächenverbrauch dieser Betriebe. Diese sind als privilegierte Vorhaben grundsätzlich auch im Außenbereich zulässig und dort aufgrund ihrer Nutzung, Erscheinung und Flächenbedarfs sinnvoll. Die Ansiedlung dieser Nutzungen auf Gewerbeflächen, die in Hennef knapp sind, ist daher zu vermeiden. Beide Nutzungen bieten sich aufgrund der vorhandenen kleinteiligen und vollständig bebauten bzw. versiegelten Situation zudem realisterscherweise nicht an.

Eine Regelung der Betriebe im Gewerbegebiet anhand der Abstandsklassen I-VII der Abstandsliste NRW vom 07.07.2007 erfolgt nicht. Durch die Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebietes wird schon nutzungsbezogen gegliedert, so dass angesichts der geringen Größe des Gewerbegebietes eine weitere nutzungsbezogene Feingliederung nicht notwendig ist. Anhaltspunkte für die Ansiedlung von Betrieben, deren Immissionsverhalten nicht oder nicht nur durch Geräusche, sondern auch durch z. B. Geruch, Staub oder Erschütterungen beeinflusst wird, liegen nicht vor. Sofern hier im Einzelfall relevante Auswirkungen zu erwarten sind, kann dem im Rahmen des (Bau-) Genehmigungsverfahrens Rechnung getragen werden. Insoweit kann über § 15 BauNVO eine Einzelfallprüfung unter Zugrundelegung der einschlägigen öffentlichen und privaten Regelwerke (z.B. TA-Luft; GIRL, DIN 4150) erfolgen, die zu einer Versagung der Genehmigung oder Zulassung unter Auflagen führen kann.

3.2.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise bleiben unverändert bestehen. Einzig die Höhenfestsetzung wurde überarbeitet und an die aktuelle Rechtsprechung angepasst:

Es bestehen Zweifel, dass die im Ursprungsbebauungsplan von 1992 getroffenen Festsetzungen zur Höhe gem. § 16 Abs. 2 BauNVO ausreichend bestimmt ist. Seit 2004 ergingen mehrere Urteile des Oberverwaltungsgerichts Münster zu der Bestimmtheit verschiedener Höhenfestsetzungen, die eine Unwirksamkeit der bisherigen Festsetzung zur zulässigen Gebäudehöhe vermuten lassen. Daher wurde mit der 1. Änderung auch die Festsetzung der Höhe im gesamten Plangebiet überarbeitet. Für die festgesetzten Wohngebiete wurde die Höhenfestsetzung ersatzlos gestrichen. Die Bebauung ist weitgehend realisiert. Bei Wohngebäuden ist die Höhe aufgrund üblicher Geschossdeckenhöhen im Wohnungsbau relativ bestimmt. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Dachneigung ist zu-

dem die Höhe baulicher Anlagen bereits ausreichend bestimmt. Anders stellt sich dies im Gewerbegebiet dar. Gewerbehallen können unterschiedliche, deutlich über normale Deckenhöhen des Wohnungsbaus hinausgehende Deckenhöhen haben. Daher ist hier weiterhin eine Festsetzung der maximal zulässigen Höhe zwingend notwendig, weil allein die Festsetzung der Vollgeschosse nicht ausreichend bestimmt genug wäre. Die Festsetzung dient der Einbindung der Bebauung im Gewerbegebiet in die vorhandene Siedlungsstruktur Bröls und soll das Entstehen unmaßstäblicher Gewerbebaukörper verhindern. Die jetzt getroffene Festsetzung berücksichtigt die Rechtsprechung der letzten Jahre.

Bezugspunkt für die Festsetzung nach üNHN (Normal Höhennull) ist die Höhe der erschließungstechnisch zugeordneten und vorhandenen endausgebauten Erschließungsstraße „Alter Weg“. Diese Höhenfestsetzung nimmt die Höhe der bestehenden Hallen einschließlich geringfügiger Erweiterung auf, um eine klare Raumkante entlang des „Alten Weges“ zu schaffen. Aufgrund des leicht abfallenden Geländes Richtung Süden sind im rückwärtigen Bereich Aufstockungen von max. 2m möglich.

Gleiches gilt für eine Festsetzung zum Schallschutz, die nun neu unter Hinweisen aufgenommen wurde.

3.2.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.

3.3 Umweltbericht / Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht nach UVPG / Natura 2000 – Gebiet

3.3.1 Erstellung eines Umweltberichts und UVP-Pflicht

Gem. §13a BauGB besteht die Möglichkeit, die 1. Änderung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Das beschleunigte Verfahren ermöglicht den Verzicht auf eine Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB, auf den Umweltbericht nach §2a BauGB, auf Angaben nach §3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Information verfügbar sind sowie das Monitoring.

Eine UVP-Pflicht gemäß UVPG besteht weder gemäß des Kriterienkatalogs noch intendiert der Planinhalt und seine Verwirklichung Umweltbeeinträchtigungen im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfung.

3.3.2 Anwendung der Eingriffsregelung

Nach Maßgabe §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung im beschleunigten Verfahren im Rahmen der Innenentwicklung zu erwarten sind, als zulässig bzw. erfolgt. Für bereits zulässige oder erfolgte Eingriffe ist gem. § 1a (3) S. 3 BauGB keine Ausgleich erforderlich.

Allerdings werden durch die in Rede stehende Änderung ohnehin keine Eingriffe durch erweiterte Optionen der baulichen Entwicklung ermöglicht, so dass auch im Regelverfahren keine Kompensationsbedarf anfallen würde.

3.3.3 Verträglichkeit mit Natura 2000-Gebieten und FFH-Arten

Lt. Artikel 6 der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie) vom 21.05.1992 sind „Pläne und Projekte, die sich auf die mit der Ausweisung eines Gebietes verfolgten Erhaltungsziele wesentlich auswirken könnten, einer angemessenen Prüfung zu unterziehen.“ Gem. § 1 (6) Nr. 7 b und § 1a (4) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung unter der Maßgabe des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Planänderung wurden daher etwaige Auswirkungen auf angrenzende FFH-Lebensräume mit folgendem Ergebnis geprüft:

Ca. 100 m südlich des Geltungsbereiches schließt sich das Naturschutzgebiet Brölbach an, das seit dem Jahre 2001 mit der Bezeichnung FFH-Gebiet DE-5110-301 „Brölbach“ zur Kulisse der Natura-2000-Gebiete gehört. Das Gebiet ist insgesamt 826 ha groß und erstreckt sich in einem relativ schmalen Korridor von der Mündung bei Hennef-Mischmühle bis zu den Quellen im Oberbergischen Kreis.

Schutzgegenstand und ausschlaggebend für die Qualifizierung als Natura-2000-Gebiet sind die Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse im Sinne der FFH-RL

- Waldmeister-Buchenwald (9130)
- Stieleichenwald-Hainbuchenwald (9160)
- Erlen-Eschen- und Weichholz-Auenwälder (91E0, Prioritärer Lebensraum)
- Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum) (9110)
- Feuchte Hochstaudenfluren (6430)
- Flüsse mit Unterwasser-Vegetation (3260)

sowie die Arten von gemeinschaftlichem Interesse im Sinne der FFH-RL

- Lachs
- Groppe

- Flußneunauge
- Bachneunauge.

Aus den in der Gebietsbeschreibung genannten Erhaltungszielen 1 sind folgende Anforderungen abzuleiten:

- lebensraumtypische Grundwasser- und/oder Überflutungsverhältnisse
- gute Wasserqualität
- unbeeinträchtigte Fließgewässerdynamik
- Durchgängigkeit des Fließgewässers
- typische Strukturen und Vegetation im und am Brölbach
- nur geringer Feinsedimentanteil im Wasser
- störungsberuhigte Bereiche (insb. für Bachvögel, z.B. Wasseramsel)

Vorhaben, die dem zuwiderliefern wären beispielsweise Neuerschließungen, Einleitungen, Nutzungsintensivierungen mit ausgeweitetem Erholungsdruck auf das Brölbachsystem, Querbauwerke mit Auswirkungen auf das Abflussverhalten und Rodungen. Da von dem Plangebiet und den dort zulässigen Nutzungen weder im jetzigen noch im überplanten Status Auswirkungen erkennbar sind, die sich nachteilig auf das Fließgewässersystem Bröl auswirken, kann eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes ausgeschlossen werden. Diese gebietstypische Beurteilung deckt sich mit den Regelvermutungen der „Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) und 79/409/EWG (Vogelschutz-RL) (VV-FFH)“. Danach sind Nutzungsänderungen im vorhandenen Gebäudebestand regelmäßig nicht als erhebliche Beeinträchtigung i. S. der FFH-RL zu werten.

3.4 Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB

3.4.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten)

Es liegen keine Informationen oder Hinweise zu Böden im Plangebiet vor, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein könnten

3.4.2 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete.

3.5 Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

3.5.1 Denkmäler nach Landesrecht

Es liegen keine Informationen über Denkmäler im Plangebiet vor.

3.5.3 Planfeststellung gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Es liegen keine vor.

3.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die vorhandenen Anlagen und Anschlüsse an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze.

3.7 Immissionen

¹ Fachinformationssystem des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW, veröffentlicht unter <http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/natura2000-meldedok/web/babel/media/zdok/z5110-301.pdf>

Immissionen im Plangebiet sind durch den Verkehr auf der Bundesstraße B 478 nicht auszuschließen. Die Bebauungsplanänderung schafft jedoch kein neues/erstmaliges Baurecht, sondern trifft im Wesentlichen neue Vorgaben zur Art der baulichen Nutzung innerhalb seines Geltungsbereiches. Mit dem Bebauungsplan werden künftig keine Nutzungen zugelassen, die nicht bereits nach bisherigem Baurecht zulässig wären und im Vergleich zur heutigen Rechtslage zu einem höheren Schutzanspruch und damit ggf. auch höhere Ansprüche an Schallschutzmaßnahmen führen könnten. Insofern bleiben die Belange des Schallschutzes von der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes unberührt.

3.7.5 Geruchsimmissionen

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wird auf mögliche Geruchimmissionen des Betriebes „Pferdewelt Bröltal“, der direkt an das Plangebiet angrenzt, hingewiesen. Hierbei handelt es sich um eine Hofanlage mit Stallungen für Pensionspferde, Reithalle und Reitplatz. Der Abstandserlass NRW 1998 sieht jedoch nur für Hofanlagen mit Masttierhaltung die Einhaltung erforderlicher Mindestabstände vor. Für das Plangebiet kann eine Geruchswahrnehmungshäufigkeit erwartet werden, die aber aufgrund der Festsetzung des Plangebietes als „Gewerbegebiet“ zu keinen Beeinträchtigungen führt.

3.8 Klimaschutz / Klimaanpassung

Die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel gewinnen zunehmend an Bedeutung. Ansätze zur Bewältigung des Klimawandels gibt es auf internationaler, europäischer und nationaler Ebene. Der Klimawandel hat jedoch auch eine städtebauliche Dimension, so dass es gilt, ihm auch hier Rechnung zu tragen. Um den Klimaschutz bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden zu fördern, wurde er durch die BauGB-Novelle vom 30.07.2011 zum Grundsatz der Bauleitplanung erhoben und ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt zu beachten.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan geht es nicht um die gezielte Zulassung von Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien. Es gibt auch keinen Anlass, eine spezifische Nutzungsausrichtung für erneuerbare Energien zu definieren. Die Nutzung erneuerbarer Energien wird jedoch durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keinesfalls ausgeschlossen. Die Festsetzungen schließen selbst bei begrünten Flachdächern Sonnenkollektoren oder Fotovoltaikanlagen nicht aus. Die Energieeffizienz der Gebäude ist durch die Einhaltung der einschlägigen Bauvorschriften (Energieeinsparverordnung) sicherzustellen.

4. Hinweise

4.1 Kampfmittelfreiheit

Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel. Ein Teil der Fläche des Gewerbegebietes wurde während des 2. Weltkrieges als militärische Anlage genutzt:



 militärische Anlage

Die Fläche ist daher unter Beteiligung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes bei Bauarbeiten zu überprüfen. Bei Kampfmittelfunden während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort

einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen. Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) vorgesehen sein, ist eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abzustimmen.

4.3 Archäologische Ausgrabungen / Bodendenkmale

Für den Planbereich gibt es keine Hinweise auf archäologische Bodenfunde. Ein Hinweis auf das Vorgehen bei Bodenfunden wird in die textlichen Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 04.1/1B aufgenommen

4.4 Fluglärm

Eine Lärmbelastung durch den Flugverkehr des Flughafens Köln - Bonn ist nicht auszuschließen. Lärmwerte, die zum Anspruch von bezuschussten Lärmschutzmaßnahmen berechtigen oder die eine Wohnnutzung generell gefährden, werden jedoch nicht erreicht. Negative Auswirkungen für die Bewohner können mittels baulicher Maßnahmen begrenzt werden (hier: Schallschutzfenster und / oder passive Schallschutzmaßnahmen).

4.5 Erdbeben

Zur Planung der künftigen Flächennutzung für das Bebauungsplangebiet wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist. Die Erdbebengefährdung wird hier durch die Zuordnung von Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage hingewiesen.

Das Gebiet der Stadt Hennef (Sieg) ist folgenden Erdbebenzonen mit der geologischen Untergrundklasse R zuzuordnen (R = Gebiete mit felsartigem Untergrund):

- Stadt Hennef (Sieg), Gemarkung Söven: 1 / R
- Stadt Hennef (Sieg), alle übrigen Gemarkungen: 0 / R

gemäß der Karte zur DIN 4149 (Fassung von 2005).

Bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten müssen die in DIN 4149 festgelegten Regelungen beachtet werden. Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorien III (Bauwerke, deren Widerstandsfähigkeit gegen Erdbeben im Hinblick auf die mit einem Einsturz verbundenen Folgen wichtig ist, z.B. große Wohnanlagen, Schulen usw.) und IV (Bauwerke, deren Unversehrtheit im Erdbebenfall von Bedeutung für den Schutz der Allgemeinheit ist, z.B. Krankenhäuser, Feuerwehrhäuser usw.) nach DIN 4149 entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren. Zusätzlich sind für Bauwerke, bei deren Versagen durch Erdbebenwirkungen sekundäre Gefährdungen auftreten können, höhere Gefährdungsniveaus zu berücksichtigen anhand einschlägiger Regelwerke. Ggf. müssen in diesem Fall standortbezogene Seismologische Gutachten eingeholt werden.

4.7 Überflutungsschutz

Aufgrund der vorhandenen Nutzung als Gewerbegebiet sind ausschließlich Grundstücke mit mehr als 800 m² befestigter Fläche vorhanden. In diesem Falle ist bei der Planung von Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke die DIN 1986-100, Entwässerungsanlagen

für Gebäude und Grundstücke, zu beachten. Darin wird für Grundstücke mit mehr als 800 m² befestigter Fläche ein förmlicher Überflutungsschutznachweis gefordert. Ein Hinweis auf die DIN 1986-100 wurde daher in die Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 04.1/1b mit aufgenommen. Das Regenwasservolumen, das sich aus der Differenz zwischen dem Abfluss aus der maßgebenden Berechnungsregenspende und dem zulässigen Abfluss in die Kanalisation oder in das Gewässer ergibt, muss auf dem Grundstück vorübergehend kontrolliert zurückgehalten werden. Für den Überflutungsfall (30- bis 100-jähriges Ereignis) sind große zusätzliche Regenwasser-Rückhaltevolumina auf den Grundstücken vorzusehen. Darüber hinaus empfiehlt die DIN 1986-100, das Regenwasser durch entsprechende Profilierung der Topographie auf der Geländeoberfläche, z.B. in Grün- und Stellplatzflächen, nachzuweisen. Bei besonders dicht bebauten Grundstücken ist das 100-jährige Ereignis beim Überflutungsschutznachweis anzusetzen. Zwar gelten die Anforderungen erst für Gebäude, die ab Mitte Mai 2008 neu erstellt wurden. Bei An- und Umbauten sowie Veränderungen an der Grundstücksentwässerungsanlage erlischt jedoch der Bestandsschutz und es gelten zumindest für die veränderten Bereiche die Neubauanforderungen.

5. Hinweise

Die im Bebauungsplan erfolgten Hinweise für den Geltungsbereich der 1. Änderung werden in diese übernommen und aktualisiert.

6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Quantitative Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplans / Flächenbilanz

Fläche	qm	Anteil
Gewerbegebiet	ca. 14.390	62%
örtliche öffentliche Verkehrsfläche im GE	ca. 1.317	5,6%
Bebauungsplan insgesamt	ca 23.150	

Hennef, den 28.05.2015

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.1/1b - Hennef (Sieg) – Bröl, Alter Weg/Flutgraben

hier: **Prüfung der FFH-Verträglichkeit**

Lt. Artikel 6 der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie) vom 21.05.1992 sind „Pläne und Projekte, die sich auf die mit der Ausweisung eines Gebietes verfolgten Erhaltungsziele wesentlich auswirken könnten, einer angemessenen Prüfung zu unterziehen.“ Gem. § 1 (6) Nr. 7 b und § 1a (4) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung unter der Maßgabe des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Planänderung wurden daher etwaige Auswirkungen auf angrenzende FFH-Lebensräume mit folgendem Ergebnis geprüft:

Ca. 100 m südlich des Geltungsbereiches schließt sich das Naturschutzgebiet Brölbach an, das seit dem Jahre 2001 mit der Bezeichnung FFH-Gebiet DE-5110-301 „Brölbach“ zur Kulisse der Natura-2000-Gebiete gehört. Das Gebiet ist insgesamt 826 ha groß und erstreckt sich in einem relativ schmalen Korridor von der Mündung bei Hennef-Mischmühle bis zu den Quellen im Oberbergischen Kreis.

Schutzgegenstand und ausschlaggebend für die Qualifizierung als Natura-2000-Gebiet sind die Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse im Sinne der FFH-RL

- Waldmeister-Buchenwald (9130)
- Stieleichenwald-Hainbuchenwald (9160)
- Erlen-Eschen- und Weichholz-Auenwälder (91E0, Prioritärer Lebensraum)
- Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum) (9110)
- Feuchte Hochstaudenfluren (6430)
- Flüsse mit Unterwasser-Vegetation (3260)

sowie die Arten von gemeinschaftlichem Interesse im Sinne der FFH-RL

- Lachs
- Groppe
- Flußneunauge
- Bachneunauge.

Aus den in der Gebietsbeschreibung genannten Erhaltungszielen ¹ sind folgende Anforderungen abzuleiten:

¹ Fachinformationssystem des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW, veröffentlicht unter <http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/natura2000-meldedok/web/babel/media/zdok/z5110-301.pdf>

- a) lebensraumtypische Grundwasser- und/oder Überflutungsverhältnisse
- b) gute Wasserqualität
- c) unbeeinträchtigte Fließgewässerdynamik
- d) Durchgängigkeit des Fließgewässers
- e) typische Strukturen und Vegetation im und am Brölbach
- f) nur geringer Feinsedimentanteil im Wasser
- g) störungsberuhigte Bereiche (insb. für Bachvögel, z.B. Wasseramsel)

Vorhaben, die dem zuwiderliefen wären beispielsweise Neuerschließungen, Einleitungen, Nutzungsintensivierungen mit ausgeweitetem Erholungsdruck auf das Brölbachsystem, Querbauwerke mit Auswirkungen auf das Abflussverhalten und Rodungen. Da von dem Plangebiet und den dort zulässigen Nutzungen weder im jetzigen noch im überplanten Status Auswirkungen erkennbar sind, die sich nachteilig auf das Fließgewässersystem Bröl auswirken, kann eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes ausgeschlossen werden. Diese gebietstypische Beurteilung deckt sich mit den Regelvermutungen der „Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) und 79/409/EWG (Vogelschutz-RL) (VV-FFH)“. Danach sind Nutzungsänderungen im vorhandenen Gebäudebestand regelmäßig nicht als erhebliche Beeinträchtigung i. S. der FFH-RL zu werten.

J. Oppermann



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2015/0107
Datum: 09.04.2015

TOP: 4
Anlage Nr.: 4

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz	10.06.2015	öffentlich

Tagesordnung

Abgrenzungssatzung für Hennef (Sieg) - Rott S 13.1, 2. Änderung

1. Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gem. §34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. §13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Baugesetzbuch (BauGB)
2. erneute Beratung und Beschluss des Änderungsentwurfes
3. Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. §13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz empfiehlt, der Rat der Stadt Hennef (Sieg) möge beschließen:

- 1. Zu B1, Herrn V. durch seinen Verteidiger Herrn T., Hennef**
Mit Schreiben vom 09. Januar 2015

Stellungnahme A :

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hennef sehe für das Vorhabengrundstück keine Wohnbaufläche, sondern Fläche für die Landwirtschaft vor.

Abwägung:

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hennef von 1992 stellt für das Vorhabengrundstück „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Bei der 2. Änderung der Satzung S 13.1 Hennef (Sieg) – Rott handelt es sich um eine Einbeziehung einer einzelnen Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB unter der Voraussetzung, dass die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist. Dieses Verfahren zielt also explizit auf Außenbereichsflächen, d.h. Flächen, die nicht im FNP als Bauflächen dargestellt sind. Die Darstellung im

Flächennutzungsplan derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ steht einer Ergänzungssatzung nicht im Wege. Im direkten Umfeld stellt der Flächennutzungsplan „Wohnbaufläche“ dar.

Stellungnahme A :

Es wird bestritten, dass eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 238 außerhalb der durch den Landschaftsplan Nr. 9 Stadt Hennef – Uckerather Hochfläche (LP 9) festgesetzten Grenzen des Landschaftsschutzes liege. Es wird gefragt, welcher Teilbereich des Flurstückes Nr. 238 außerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzes liege solle.

Abwägung:

Die Grenzen des Landschaftsschutzes lassen sich durch die Planzeichnung zum LP 9 zweifelsfrei und verbindlich feststellen. Die Teilfläche des Flurstücks Nr. 238, die in die Satzung S 13.1 Rott miteinbezogen werden soll, liegt außerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzes. Die betroffene Teilfläche des Flurstücks Nr. 238 ist durch die Planzeichnung zur 2. Änderung der Satzung S 13.1 Rott eindeutig abgegrenzt.

Stellungnahme A :

Es wird angemerkt, dass ein Bauantrag für den o.g. Teilbereich des Flurstückes Nr. 238 (Vorhabengrundstück) bereits seit dem 01.02.2007 bis zur „Änderung der Satzung für Hennef – Rott“ ruhe. Es wird weiter angemerkt, dass Obstbaumbestand auf dem Vorhabengrundstück vom Grundstückseigentümer / Bauantragssteller beseitigt worden sei, wodurch dieser die Versagung einer Baugenehmigung vereitelt habe.

Abwägung:

Die angesprochenen Vorgänge sind nicht Gegenstand des Satzungsänderungsverfahrens. Gemäß § 1 Abs. 1 Baugesetzbuch ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Dieser Vorgabe entspricht das Verfahren zur 2. Änderung der Satzung S13.1Hennef (Sieg) – Rott. Die angesprochenen Vorgänge beziehen sich auf hingegen auf ein Baugenehmigungsverfahren.

Stellungnahme A :

Es wird angemerkt, dass die Begründung zur Satzungsänderung und der Fachbeitrag Artenschutz das Vorhabengrundstück als „Wiesengrundstück“ beschreiben, auf dem „Verluste von Streuobstbäumen oder sonstigen Gehölzbeständen ... projektbedingt nicht zu erwarten seien“. Die „Verluste von Streuobstbäumen“ (auf dem Vorhabengrundstück) seien vom Grundstückseigentümer selbst durch rechtswidrige Rodungsarbeiten herbeigeführt worden. Die Rodung sei während des bestehenden Landschaftsschutzes durchgeführt worden. Die spätere (etwaige) Aufhebung des Landschaftsschutzes koinzidiere mit den bauherrenseitigen Bemühungen um Erlangen von Bauplanungsrecht.

Diese Umstände würden in den Unterlagen zum Satzungsverfahren desavouiert bzw. pervertiert.

Abwägung:

Die Begründung zur Satzung geben den aktuellen Sachstand zum Vorhabengrundstück („Wiesengrundstück“) und der Fachbeitrag Artenschutz dessen Folgen („projektbedingte Verluste von Baum- oder Gehölzbeständen sind nicht zu erwarten“) korrekt wieder.

Etwaige frühere Sach- oder Rechtslagen bezüglich des Vorhabengrundstückes sind keine zwingenden Grundlagen für die Abwägung der jetzt in Aufstellung befindlichen Satzung. Gemäß § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist für die Abwägung die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung maßgebend.

Im Übrigen ist die Stadt Hennef nicht der Satzungsgeber für Landschaftsschutzgebiets-Verordnungen in ihrem Stadtgebiet. Dies ist der Rhein-Sieg-Kreis, vertreten durch sein Amt für Natur- und Landschaftsschutz.

Diese hat in seinem Schreiben vom 26.03.2014 zum „Vorhaben in Hennef, Untere Hardt“ an die Stadt Hennef folgendes zum früheren Sach- und Rechtsverhalt auf dem Vorhabengrundstück ausgeführt:

„Aus heutiger Sicht lässt es sich nicht mehr mit absoluter Sicherheit rekonstruieren, ob die Obstbäume auf der Streuobstwiese bereits zu einer Zeit entfernt wurden, bevor dieser Bereich (kurzfristig) als LSG festgesetzt war. Hierauf kommt es jedoch nicht an. Denn nach dem damals geltenden Landschaftsgesetz NRW (Stand 15.12.2005) waren u.a. Streuobstwiesen gemäß § 47 Abs. 1 LG NRW gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile, unabhängig von einer weiteren Ausweisung als LSG. Erst mit der Novellierung des Landschaftsgesetzes vom 19.06.2007 wurden die Streuobstwiesen aus dem Katalog gestrichen.

Das Entfernen abgängiger Einzelbäume gilt als Pflegemaßnahme bzw. zur bestimmungsgemäßen Nutzung einer Streuobstwiese. Diese Maßnahmen sind von den Verboten des § 47 (2) LG NRW unberührt. Sie waren uns deshalb weder anzuzeigen noch zu genehmigen. Sie stellen deshalb auch keinen Eingriff und keine Ordnungswidrigkeit dar. Unabhängig vom zwischenzeitlich mehrfach eingetretenen Wechsel im Schutzstatus ist der Bereich nach wie vor als Bestandteil einer Streuobstwiese zu sehen.“

Der zur Begründung der 2. Änderung der Satzung S 13.1 Rott vorgelegte Umweltbericht mit integrierten Landschaftspflegerischen Fachbeitrag des Ing. Büros für Freiraum- und Landschaftsplanung Ingrid Rietmann, Königswinter vom 02.10.2014 ordnet dementsprechend in seinem Kap. 4.2.1 Biotop das Plangebiet als Teil einer von alten Obstbäumen geprägten Streuobstwiese ein, die sich weiter über das südlich angrenzende Grundstück erstreckt. Der nicht vermeidbare Eingriff in den Naturhaushalt durch die 2. Änderung der Satzung Rott erfordert gemäß Umweltbericht und Begründung der 2. Änderung eine externe Kompensation. Hierfür ist auf einer Fläche im Stadtgebiet die Anlage einer Streuobstwiese vorgesehen. Die Maßnahme ist im Kap. 6.4 Ersatzmaßnahmen und im Anhang (Kap. 12.3) des Umweltberichtes beschrieben. Der Eingriffsverursacher hat die dauerhafte Sicherung der Kompensationsmaßnahme sowie ihre Pflege zu gewährleisten.

Die Bemerkungen zur Darstellung der Sachverhalte in den Unterlagen zum Satzungsänderungsverfahren werden daher zurückgewiesen.

Stellungnahme B I:

Analog zum Strafrecht müsse es einem Grundstückseigentümer aus rechtsstaatlichen Erwägungen verwehrt sein, von einer durch ihn rechtswidrig durchgeführten faktischen Baufeldfreimachungen Nutzung zu gewinnen, unabhängig von der Verpflichtung zum Ausgleich des mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft.

Der Ausschuss für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz hätte im Rahmen der Aufstellung der 2. Änderung der Satzung S 13.1 Rott die „Vorgeschichte“ bei seiner Entscheidungsfindung berücksichtigen müssen.

Da diese Einzelheiten den Beschlussvorlagen nicht zu entnehmen gewesen wären, sei das Satzungsermessen fehlerhaft und rechtswidrig.

Abwägung:

Die in der Stellungnahme unterstellte rechtswidrige faktische Baufeldfreimachung durch den Grundstückseigentümer hat es nach der dafür zuständigen Behörde (Rhein-Sieg-Kreis, vertreten durch sein Amt für Natur- und Landschaftsschutz), so nicht gegeben (Schreiben des Rhein-Sieg-Kreises, Amt für Natur- und Landschaftsschutz vom 26.03.2014 “ an die Stadt Hennef zum „Vorhaben in Hennef, Untere Hardt“):

„Das Entfernen abgängiger Einzelbäume gilt als Pflegemaßnahme bzw. zur bestimmungsgemäßen Nutzung einer Streuobstwiese. Diese Maßnahmen sind von den Verboten des § 47 (2) LG NRW unberührt. Sie waren uns deshalb weder anzuzeigen noch zu genehmigen. Sie stellen deshalb auch keinen Eingriff und keine Ordnungswidrigkeit dar. ... Der tatsächliche Eingriff stellt im vorliegenden Falle nicht das Entfernen einzelner abgängiger Obstbäume auf einer Fläche dar, die auch nach der Fällung weiterhin Bestandteil der Streuobstwiese geblieben ist, sondern erst die beabsichtigte künftige Bebauung.“

Sowohl im Satzungsänderungsverfahren als auch im daran anschließenden Baugenehmigungsverfahren wird die Untere Landschaftsbehörde durch die Stadt Hennef beteiligt. Die Untere Landschaftsbehörde prüft dann, ob landschaftsschutzrechtliche bzw. artenschutzrechtliche Belange berührt werden bzw. eventuelle Beeinträchtigungen durch geeignete Ausgleich-, Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen ausgleichen werden können. Sollten diese Maßnahmen nicht möglich sein, wird die Zustimmung im Zweifelsfall verweigert werden.

In der Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises zur 2. Änderung der Satzung S 13.1 Hennef (Sieg) – Rott im Rahmen der Beteiligung gemäß § 34 (6) BauGB wurden aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes keine Bedenken geäußert (siehe Stellungnahme / Abwägung zu T1).

Im Übrigen bleibt die Ausübung der kommunalen Planungshoheit der Hennef durch die Aufstellung eines Satzungsänderungsverfahrens für ein bestimmtes Vorhabengrundstück in ihrem Gemeindegebiet unberührt von der Frage der rechtlichen Bewertung früheren Handelns des Grundstückseigentümers in Bezug auf sein Grundstück. Die Gemeinde hat nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ihres Gemeindegebiet erforderlich ist. Die Grenzen der Planungsbefugnis im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB stützen sich auf Anforderungs- und sonstige Beachtungspflichten aus Regelungsbereichen des BauGB und von Fachgesetzen. Innerhalb des BauGB werden sie im Wesentlichen aus den Grundsätzen der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 5 bis 7 abgeleitet. Die in der Stellungnahme herangezogene Analogie zum Strafrecht (es müsse einem Grundstückseigentümer verwehrt bleiben, aus einer von ihm rechtswidrigen herbeigeführten Zustand seines Grundstücks Nutzung zu ziehen) ist dem Planungsrecht wesensfremd. Sie ist keine relevante Entscheidungsgrundlage für den Stadtrat (bzw. im laufenden Verfahren für den zuständigen Fachausschuss) bei der Ausübung der kommunalen Planungshoheit. Insofern bestand auch nicht wie in der Stellungnahme ausgeführt die Verpflichtung des zuständigen Ausschusses, zur fehlerfreien Ausübung seines Ermessens bzw. zur Entscheidungsfindung die „Vorgeschichte“ des Vorhabengrundstückes in vollen Umfang zu berücksichtigen.

Bauleitplanung bestimmt die rechtliche Qualität des Bodens. Sie steuert die Bodennutzung im Gemeindegebiet aus städtebaulichen Gründen nach bundesrechtlichen Vorgaben. Soweit ein Bauleitplan verbindliche Kraft für den einzelnen Grundstückseigentümer hat, bestimmt der Plan, in welcher Weise der Eigentümer sein Grundstück nutzen darf, insbesondere, ob er überhaupt bauen darf und in welcher Weise. Dabei ist das Recht zur Bodennutzung in einer bestimmten Art und Weise kein höchstpersönliches, an einen bestimmten Grundstückseigentümer gebundenes Recht, sondern eine Vorschrift, die den Boden unmittelbar zum Gegenstand rechtlicher Ordnung macht. Auch in dieser Hinsicht kann die Entscheidung der Gemeinde über das Recht der Bodennutzung eines Grundstückes in ihrem Gemeindegebiet nicht von der Frage der Rechtmäßigkeit des Handelns des Grundstückseigentümers in Bezug auf sein Grundstück abhängig gemacht werden.

Die Stellungnahme, der Ausschuss für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz hätte in seiner Sitzung am 14.11.2013 sein Satzungsersuchen fehlerhaft und rechtswidrig ausgeübt, wird zurückgewiesen.

Stellungnahme B II:

Die Anforderungen an die Bekanntmachung der Arten verfügbarer Umweltinformationen nach § 3 Abs. 2 Satz 1 Halbs. 1 BauGB seien nicht erfüllt. Die 2. Änderung der Abgrenzungssatzung leide daher an einem rechterheblichen Bekanntmachungsmangel.

Abwägung:

Nach § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Satzungen nach Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden. § 13 BauGB beschreibt das sog. vereinfachte Verfahren. Nach § 13 Abs. 2 Satz 2 BauGB gilt in einem vereinfachten Verfahren die Hinweispflicht des § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB entsprechend. In diesem 2. Halbsatz wird lediglich geregelt, dass bei der Bekanntmachung darauf hinzuweisen ist, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und, bei Aufstellung eines Bebauungsplans, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Ein Verweis auf § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 ist in § 13 Abs. 2 Satz 2 BauGB hingegen explizit nicht enthalten. Daraus folgt, dass der Gesetzgeber in Satzungsverfahren nach § 34 BauGB gerade nicht fordert, dass Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, ortsüblich bekannt zu machen sind. Ansonsten hätte er die Regelung des § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB in die Vorschrift des § 13 Abs. 2 BauGB integriert. Dies ist aber nicht der Fall. Diese Sichtweise wird auch durch die Vorschrift des § 13 Abs. 3 BauGB gestützt, in der nochmals hervorgehoben wird, dass im vereinfachten Verfahren u.a. von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird. Auch wenn im vorliegenden Fall ausnahmsweise eine (vereinfachte) Umweltprüfung durchgeführt und in der Bekanntmachung hierauf hingewiesen wurde, ist diese Vorgehensweise nicht geeignet, als Folge zwingend die Verpflichtung der Verwaltung zur Bekanntmachung der verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen herbeizuführen. Im vereinfachten Verfahren ist dies von Gesetzes wegen schlicht nicht notwendig und auch nicht konstruierbar.

Die in der Stellungnahme in diesem Zusammenhang zitierten Urteile des BVerwG vom 11.09.2014 und 18.07.2013 sind nicht geeignet, die Fehlerhaftigkeit der Bekanntmachung der Satzung Rott zu dokumentieren, da sie Bebauungspläne zum Gegenstand haben, die im „normalen“ Verfahren, nicht jedoch im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt wurden, so dass diese Fälle nicht vergleichbar sind.

Vergleichbare Fälle wurden bislang in der Rechtsprechung nicht behandelt bzw. sind der Stadt Hennef nicht bekannt. Um dennoch auch nur dem Anschein einer etwaigen Fehlerhaftigkeit entgegenzuwirken, wird eine erneute Offenlage der 2. Änderung der Satzung S 13.1 Hennef (Sieg) - Rott durchgeführt, wobei in der Bekanntmachung der erneuten Offenlage der Satzung Rott ein Hinweis dahingehend erfolgt, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

Stellungnahme B III, 1:

Die Voraussetzungen für eine Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, wonach die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsgrundstücke in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen kann, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind, seien nicht erfüllt. Die prägende Wirkung der angrenzenden Bebauung ende mit dem nördlich an die Satzungsänderung angrenzenden Grundstück. Bei dem Vorhabengrundstück handele es sich nicht um eine Baulücke.

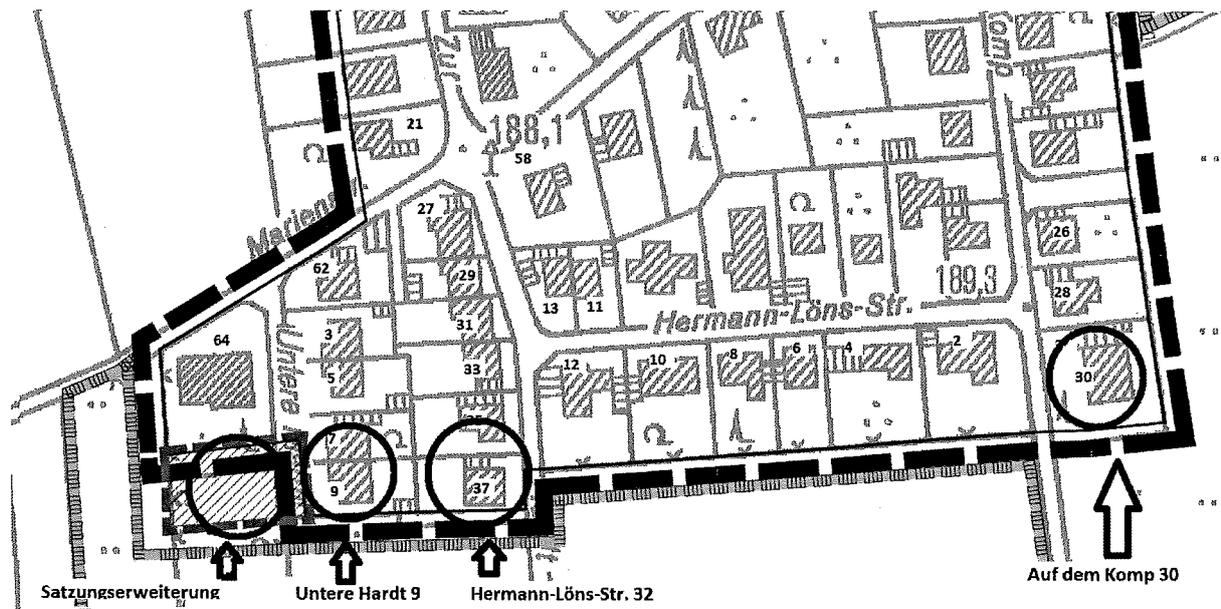
Abwägung:

Die Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ermöglicht die Einbeziehung einzelner Flächen im Außenbereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und dadurch eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs.

Bei Rott handelt es sich um einen größtenteils unbeplanten Innenbereich. Rott ist, mit Ausnahme eines Teilbereichs im Norden, für den der Bebauungsplan Nr. 13.1 besteht, seit 1986 durch die Satzung S 13.1 Hennef Sieg – Rott als unbeplanter Innenbereich abgegrenzt und im Flächennutzungsplan 1992 der Stadt Hennef überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Durch die 2. Änderung der Abgrenzungssatzung von 1986 soll am südwestlichen Rand von Rott der unmittelbar an die vorhandene Bebauung bzw. Straße anschließende Teil eines Grundstücks in die Satzung mit einbezogen werden. Dieser Grundstücksteil liegt im Außenbereich (d.h. er ist nach § 35 BauGB zu beurteilen), ist im Flächennutzungsplan 1992 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und unterliegt nicht dem Landschaftsschutz. Da die Größe des einzubeziehenden Vorhabengrundstück von 430m² max. die Errichtung eines Einfamilienhauses oder eines Doppelhauses ermöglicht, handelt es sich dabei im Verhältnis zur Größe von Rott (763 Einwohner Stand 31.03.2015, ca. 16,9ha) unzweifelhaft um eine maßvolle Erweiterung des Innenbereiches.

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.

Der südliche Teil des Nachbargrundstücks Marienstraße 64 liegt derzeit nicht in der Satzung nach §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, sondern im Außenbereich. Durch die Satzungserweiterung Richtung Süden wird diese Teilfläche miteinbezogen. Für dieses Nachbargrundstück ergibt sich so eine Wertsteigerung, da sich für das gesamte Grundstück der Ausnutzungsgrad erhöht.

Die Stellungnahme III, 1. wird zurückgewiesen. Das Kapitel 2.1 Anlass und Ziel der Satzungsänderung der Begründung zur 2. Änderung der Abgrenzungssatzung S 13.1 Hennef (Sieg) – Rott wird zur erneuten Offenlage um den Abwägungstext zur Stellungnahme III, 1 ergänzt.

Stellungnahme B III, 2:

Die Einbeziehung der in Rede stehenden Außenbereichsfläche löse ein qualifiziertes Planungsbedürfnis aus. Neues Planungsrecht könne nur durch einen Bebauungsplanverfahren geschaffen werden. Die Satzungsbegründung mache keine Aussage über die Erschließung des Baugrundstückes. Die Erschließung solle offenbar über eine in den Außenbereich hineinragende Stichstraße erfolgen.

Es fehle eine nachvollziehbare Abwägung der einer Bauflächenentwicklung entgegenstehenden Darstellung im FNP der Stadt Hennef als „Fläche für die Landwirtschaft“.

Abwägung:

Die Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist nach § 34 Abs. 5, dass

Nr. 1 – sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,

Nr. 2 – die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und

Nr. 3 – keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter bestehen.

Die Vereinbarkeit der Ergänzungssatzung mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung von Rott wird in der vorausgegangenen Abwägung zur Stellungnahme III, 1. ausführlich begründet. Ein Einfamilienwohnhaus ist kein Vorhaben im Sinne der Anlage 1, Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ und ein Natura 2000 – Gebiet oder Vogelschutzgebiet ist nicht berührt (siehe auch Begründung Kap. 3, Umweltbericht Kap. 3.2).

Somit sind die Voraussetzungen für Erlass einer Ergänzungssatzung im Falle der 2. Änderung der Satzung S 13.1 Hennef (Sieg)- Rott alle gegeben. Die städtebauliche Entwicklung des Vorhabengrundstückes erfordert keine über die Kriterien des § 34 Abs. 1 bis 3 hinausgehende Regelung. Ein Planungserfordernis durch einen qualifizierten Bebauungsplan ist nicht gegeben.

Die Lage des Vorhabengrundstückes an der Straße „Untere Hardt“ und somit die Erschließung des Grundstückes durch dieselbe wird mehrfach in der Begründung zur Satzungsänderung erwähnt:

Kap. 2.1 letzter Satz: „Es handelt sich bei diesem Standort um eine geringfügige Erweiterung entlang einer bestehenden Erschließung“

Kap. 2.2: „Das Plangebiet befindet sich ... westlich der Straße „Untere Hardt“.“

Kap. 2.4: „Im Osten wird die Fläche durch die Straße „Untere Hardt“ begrenzt,“

Im Übrigen ist die wesentliche Rechtsfolge der 2. Änderung der Satzung S 13.1 Hennef (Sieg)- Rott die Anwendbarkeit der Zulässigkeitsregeln des § 34 Abs. 1 BauGB im Falle eines Bauantrages für die neu in die Satzung miteinbezogene Fläche. In einem Baugenehmigungsverfahren wird dann in Anwendung des § 34 Abs. 1 geprüft, ob eine gesicherte Erschließung für ein Vorhaben gegeben ist. Das Vorhandensein einer gesicherten Erschließung für einzubeziehende Flächen ist keine Voraussetzung für den Erlass einer Ergänzungssatzung. Die Frage der Erschließung löst kein qualifiziertes Planungsbedürfnis aus. Tatsächlich ist die gesicherte Erschließung für das Vorhabengrundstück bereits vorhanden (siehe Abwägung zu Stellungnahme B IV 1).

Bei der Ergänzungssatzung muss die einbezogene Fläche gerade eben nicht im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sein. Sie darf den Darstellungen des FNP nur nicht widersprechen, wie dies z.B. bei der Einbeziehung einer im FNP als Gemeinbedarfs- oder Verkehrsfläche dargestellt Fläche in die Satzung wäre. Die Darstellung der Fläche als Fläche für die Landwirtschaft steht der Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 regelmäßig nicht entgegen.

Die Stellungnahme III, 2. wird zurückgewiesen.

Stellungnahme B IV 1.:

Verwaltungsseitig gehe man von einer hinreichend gesicherten Erschließung über die Straße „Untere Hardt“ aus, ohne dass dies den öffentlich ausliegenden Satzungsunterlagen zu entnehmen sei.

Abwägung:

Die Straße „Untere Hardt“ ist inklusive eines Mischwasserkanals vollständig ausgebaut. Dies war bereits der Begründung zur öffentlichen Beschlussvorlage für den zuständigen Fachausschuss für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz in seiner Sitzung am 14.11.2013, in der dem Antrag auf Erweiterung der Abgrenzungssatzung für die Ortslage S 13.1 Hennef (Sieg) – Rott für einen Teil der Parzelle Gemarkung Söven, Flur 9, Flurstück Nr. 238 stattgegeben wurde, zu entnehmen. Zur Klarstellung wird die Begründung der Satzung dahingehend ergänzt.

Stellungnahme B IV 1.:

Die Satzungs-genese wiese einige Friktionen auf.

Es sei der Verwaltung bekannt, dass sich auf der in Rede stehenden Parzelle einmal eine Streuobstwiese befunden hätte, Da der Regionalplan 2008 für diesen Bereich keinen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ vorsah, sei der Beschluss gefasst worden, diese Fläche nicht weiterzuverfolgen. Diese Argumentation sei nicht mehr aufrechterhalten worden, als im Nachhinein festgestellt worden sei, dass sich auf der beantragten Teilfläche keine Obstbäume mehr befänden und sich tatsächlich erst südlich hieran eine Streuobstwiese anschließe. Diese Änderung der Verhältnisse wäre zu hinterfragen gewesen.

Nunmehr gehe man davon aus, dass kein Landschaftsschutz mehr betroffen sei, wobei dies den Satzungsunterlagen nicht dezidiert entnommen werden könne.

Abwägung:

Am 15.03.2013 beantragte der Eigentümer für die Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Söven, Flur 9, Flurstück 238 eine Satzungsänderung bei der Stadt Hennef.

Die Verwaltung legte den Antrag dem zuständigen Fachausschuss für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz in seiner Sitzung am 14.11.2013 mit folgender Beschlussempfehlung vor:

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

Dem Antrag auf Erweiterung der Abgrenzungssatzung für die Ortslage Hennef (Sieg) – Rott, S 13.1 für einen Teil der Parzelle Gemarkung Söven, Flur 9, Flurstück Nr. 238 wird stattgegeben. Der Antragsteller trägt alle Verfahrenskosten.“

Die Beschlussempfehlung wurde von der Verwaltung wie folgt begründet:

„Auf den beigefügten Antrag wird verwiesen. Der Antragsteller wünscht die Einbeziehung einer bislang im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) liegenden Fläche im Ortsteil Rott in die dortige Abgrenzungssatzung, um darauf ein Wohnhaus errichten zu können. Die Vorgeschichte stellt sich wie folgt dar:

Am 05.07.1993 hat der Rat der Stadt Hennef aufgrund eines Bürgerantrags einen Aufstellungsbeschluss über die 4. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Mit diesem Verfahren sollte der Teilbereich, den der o.a. Antrag zum Inhalt hat, 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 erneut 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 dort geprüft. Im September 2012 erfolgte dann eine Beratung in den Fachausschüssen. Da sich auf der Parzelle eine Streuobstwiese befindet und der Regionalplan in diesem Bereich keinen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ vorsieht, wurde der Beschluss gefasst, diese Fläche nicht weiterzuverfolgen.

Im Nachhinein wurde jedoch festgestellt, dass sich auf der beantragten Teilfläche kein Obstbaum befindet und die Streuobstwiese sich tatsächlich erst südlich daran anschließt, so dass diese Argumentation nicht länger aufrechterhalten werden kann. Hinzu kommt, dass im Regionalplan Eigenentwicklungen von Ortslagen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. In den Erläuterungen hierzu heißt es ausdrücklich, dass es „zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und für eine örtlich bedingte angemessene Entwicklung solcher Ortschaften

(Anmerkung: gemeint sind Ortschaften mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2000 Einwohnern; Rott hat derzeit 763 Einwohner) erforderlich sein kann, 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. Dabei sollte der Umfang der Baugebietsausweisung an dem Bedarf der in diesen Ortschaften ansässigen Bevölkerung orientiert werden.“ Im vorliegenden Fall ist zudem kein Landschaftsschutz betroffen und der geplante neue Baukörper würde das vorhandene Siedlungsgefüge abrunden und damit einen harmonischen Ortsrandabschluss schaffen. Die Straße „Untere Hardt“ ist bis zur Fläche des Antragstellers ausgebaut und der Kanal bis zum gegenüberliegenden Gebäude verlegt, so dass auch die Erschließung gesichert ist.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Da das Baugesetzbuch jedoch nicht verlangt, dass die Fläche, die durch eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden soll, im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt worden ist (siehe auch BauGB Kommentar zu § 34 BauGB Abs. 4 Satz 1 Nr. 3, Ernst-Zinkahn-Bielenberg), ist hier ein eigenständiges FNP – Änderungsverfahren entbehrlich. Im Flächennutzungsplan, der zurzeit für das gesamte Stadtgebiet neu aufgestellt wird, sollte die Fläche dann jedoch eine, im Sinne einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechende Bauflächendarstellung erhalten.“

Die „Satzungsgenese“ bzw. die planungsrechtliche „Vorgeschichte“ des Vorhabengrundstückes waren damit sowohl dem zuständigen Fachausschuss der Stadt Hennef als auch der Öffentlichkeit zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Antrag auf Erweiterung der Abgrenzungssatzung für die Ortslage S 13.1 Hennef (Sieg) – Rott für den Teil der Parzelle Gemarkung Söven, Flur 9, Flurstück Nr. 238 bekannt. Sie liegt im Rahmen der durch die kommunale Planungshoheit abgesicherten, eigenverantwortlichen und freien Entscheidung der Stadt Hennef darüber, ob und wie sie bislang bestehendem örtlichem Planungsrecht durch Änderungen von Bebauungsplänen oder Satzungen einen neuen Inhalt geben will.

Zur „Änderung der Verhältnisse“ im Hinblick auf den Baumbestand der Streuobstwiese auf dem Vorhabengrundstück wurde weiter oben in der Abwägung zu Stellungnahmen A und B1 ausführlich eingegangen.

Wie sowohl den zeichnerischen als aus textlichen Unterlagen zu der Satzungsänderung mehrfach entnommen werden kann in Form der nachrichtlichen Übernahme des Verlaufs der Landschaftsschutzgebietsgrenze aus dem LP 9, v.a. aber aus dem LP 9 selbst als dem zuständigen Fachplanung, liegt das Vorhabengrundstück nicht im Landschaftsschutzgebiet.

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.

Stellungnahme B IV 2.:

Die Grundstücksgröße sei zwischenzeitlich verändert worden. Die ursprüngliche Keilförmigkeit sei in ein Parallelogramm verändert worden, ohne dass diese Änderung des Baurechtes erläutert worden sei oder erkennbar sei, ob und wieweit der Grundstückseigentümer im Rahmen des ruhenden Bauantragsverfahrens hierauf zu reagieren gedenke. Die frühere „faktische Bauflucht“ sei zugunsten des Bauherren in den Außenbereich hinein verschoben worden. Dem Ausschuss wäre ein aktueller Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster vorzulegen gewesen, um die bauherrenseitige Modifizierung des „Baufensters“ erkennbar werden zu lassen.

Abwägung:

Da es bisher nie eine planungsrechtlich wirksame Abgrenzung des Vorhabengrundstücks als Baufläche oder Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung gegeben hat, sei es in einem Flächennutzungsplan (der im Übrigen nicht parzellenscharf wäre) oder in einer Satzung der Stadt Hennef, das Vorhabengrundstücks also bisher kein Baurecht hat, kann es auch keine

Änderung derselben Abgrenzung bzw. eine Änderung des Baurechtes auf dem Vorhabengrundstück gegeben haben.

Alleine maßgeblich ist die für die erstmals rechtsverbindlich beabsichtigte Abgrenzung des Vorhabengrundstückes als zukünftig dem unbeplanten Innenbereich zugehörig ist die vom 01.12.2014 bis zum 09.01.2015 offengelegte Planzeichnung zum Entwurf der 2. Änderung der Satzung S 13.1 Hennef (Sieg) – Rott.

Offenbar ist der Stellungnehmer davon ausgegangen, dass die Ergänzung der Satzung keilförmig verlaufen würde, da die Verlängerung der südlich hinter den Wohnhäusern Unter Hardt 9 und Herman-Löns-Str. Nr. 37 verlaufenden Grundstücksgrenze und die Verlängerung der westlich hinter dem Wohnhaus Untere Hardt Nr. 9 verlaufendem Grundstücksgrenze bis zu ihrem Schnittpunkt ein keilförmiges Grundstück ergibt.

Tatsächlich jedoch ist in der Planzeichnung die südliche Grenze der Satzungserweiterung konstruiert durch die nachrichtliche Übernahme der Grenze des Landschaftsschutzgebietes. Die Flächen des Landschaftsschutzgebietes wurden vom Rhein-Sieg-Kreis als Satzungsgeber digital in Form einer Shape-Datei der Stadt Hennef zur Verfügung gestellt. Beide lineare Signaturen sowohl des Landschaftsschutzes als auch der Satzungsgrenze sind unmittelbar parallel und ohne Angabe eines Abstandsmaßes gezeichnet, so dass diese in eine Linie zusammenfallen. Nach Schnittpunkt Grenze Landschaftsschutzgebiet mit der westlichen Grundstücksgrenze verläuft die neue Grenze der Satzung entlang der Grundstücksgrenze bis sie nördlich wieder auf die bestehende Satzung stößt. Weder das Landschaftsschutzgebiet noch die Satzung nach §34 BauGB sind geometrisch eindeutig bestimmt und parzellenscharf, sondern aufgrund des Maßstabs (hier Landschaftsschutz M 1:10.000, Satzung M 1:2000) nicht eindeutig in einem Detaillierungsgrad von unter 1m bestimmt, was vom Gesetzgeber auch so vorgesehen ist. Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren erfolgt dann anhand eines eingemessenen Lageplans eine Prüfung des Bauvorhabens. (Siehe Planzeichnung in Anlage)

Da für die Satzungsänderung, wie bereits aufgeführt, eine erneute Offenlage durchgeführt wird, wird die Planzeichnung der 2. Änderung zur 2. Offenlage redaktionell überarbeitet, um „Interpretationsspielräume“ zum Verlauf der Grenzziehung der Satzungsänderung auszuschließen. In der bisherigen Planzeichnung sind zur besseren Lesbarkeit tatsächlich übereinanderliegende Linien (hier Landschaftsschutzgebietsgrenze und Grenze der bisherigen Satzung) parallel versetzt zueinander gezeichnet. In der Planzeichnung zur 2. Offenlage werden diese Linien in ihrem tatsächlichen Verlauf „übereinander“ gezeichnet. Eine Änderung des Verlaufs der Linien bzw. der Größe oder des Zuschnitts der durch sie definierten Flächen ergibt sich hierdurch nicht.

Die „faktische Baugrenze“ ist ein Begriff aus der Rechtsprechung zur Beurteilung des Einfügens eines Vorhabens im unbeplanten Innenbereich im Rahmen des § 34 Abs. 1 BauGB. Da das Vorhabengrundstück bisher nicht dem unbeplanten Innenbereich angehört, gibt es für das Grundstück auch keine „frühere“ faktische Baufucht.

Ein „Baufenster“ ist eine durch Baugrenzen- oder Linien abgrenzte und dadurch als überbaubar festgesetzte Fläche in einem Bebauungsplan. Für ein Vorhabengrundstück, das im Außenbereich liegt und zukünftig durch die Einbeziehung in die angrenzende Satzung dem ungeplanten Innenbereich angehören soll, gibt es keinen Bebauungsplan, demzufolge auch kein „Baufenster“, das „modifiziert“ werden könnte.

Die wesentliche Rechtsfolge der 2. Änderung der Satzung S 13.1 Hennef (Sieg)- Rott ist die Anwendbarkeit der Zulässigkeitsregeln des § 34 Abs. 1 BauGB im Falle eines Bauantrages für die neu in die Satzung miteinbezogene Fläche. Aus dem Bebauungszusammenhang des angrenzenden Bereichs nach § 34 BauGB müssen dann 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 auf dem Vorhabengrundstück entnommen werden.

Die Ableitung der Tiefe der überbaubaren Fläche auf dem Vorhabengrundstück Richtung Süden aus dem vorhandenen südlichen Siedlungsabschluss von Rott, der hier von nur 2 Wohnhäusern gebildet wird (Untere Hardt Nr. 9 und Hermann-Löns-Str. Nr. 37) ist in dem Satzungsänderungsverfahren nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und zu entscheiden. Diese Fragestellung ist nicht Gegenstand des Satzungsänderungsverfahrens.

Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass die Tiefe der überbaubaren Fläche auf dem Vorhabengrundstück Richtung Süden alleine vom südlichen Abschluss des vorhandenen Wohnhauses Untere Hardt Nr. 9 bestimmt wird, wie dies offenbar der Stellungnehmer annimmt.

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen. Die Abgrenzung zur 2. Änderung der Satzung Hennef (Sieg)- Rott, S 13.1 wird beibehalten.

Stellungnahme B IV 3.:

Es sei entgegen den Ausführungen im „Fachbeitrag Artenschutz“ zu bezweifeln, ob tatsächlich für alle im Wirkraum des Projektes relevanten besonders geschützten Arten das Auftreten von projektbedingten Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. § 5 Bundesnaturschutzgesetz ausgeschlossen werden können.

Abwägung:

Artenschutzbelange müssen bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet werden. Hierfür ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem ggfs. mehrstufigen Prüfverfahren unterzogen wird. Die ASP für die 2. Änderung der Satzung S 13.1 Hennef (Sieg)- Rott wurde gem. Handlungsempfehlung der MEBWV und MKULNV vom 22.12.2010 von einem fachlich qualifizierten Büro durchgeführt.

In der Stufe I der Artenschutzprüfung: „Vorprüfung“ wurde durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Es wurden zwei Ortsbegehungen des geplanten Änderungsbereiches der Abgrenzungssatzung zur faunistischen Potenzialabschätzung anhand der Habitatstrukturen und eine Recherche und Auswertung der Daten des LANUV durchgeführt. Die Recherche-Ergebnisse (potenziell vorkommende planungsrelevante Arten) wurden in Bezug auf den betroffenen Biotoptypen-Bestand in einem Bericht dargestellt und beurteilt, ob weitere Untersuchungen notwendig sind.

Als Ergebnis der Abarbeitung der Stufe I: „Vorprüfung“ (Artenspektrum, Wirkfaktoren) für den Satzungsänderungsbereich kann für alle im Wirkraum des Projektes relevanten besonders geschützten Arten das Auftreten von projektbedingten Verbotstatbeständen ausgeschlossen werden. Es ist daher entgegen der Stellungnahme keine vertiefende Art- für Art-Prüfung der Verbotstatbestände hinsichtlich der in der Stellungnahme erwähnten Arten erforderlich.

Sowohl im Satzungsänderungsverfahren als auch im daran anschließenden Baugenehmigungsverfahren wird die Untere Landschaftsbehörde durch die Stadt Hennef beteiligt. Die Untere Landschaftsbehörde prüft dann, ob landschaftsschutzrechtliche bzw. artenschutzrechtliche Belange berührt werden bzw. eventuelle Beeinträchtigungen durch geeignete Ausgleich-, Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen ausgeglichen werden können. Sollten diese Maßnahmen nicht möglich sein, wird die Zustimmung im Zweifelsfall verweigert werden.

In der Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises zur 2. Änderung der Satzung Hennef (Sieg) – Rott im Rahmen der Beteiligung gemäß § 34 (6) BauGB wurden aus Sicht des Natur- und

Landschaftsschutzes zum Artenschutzfachbeitrag keine Bedenken geäußert (siehe Stellungnahme / Abwägung zu T1).

Stellungnahme C.:

Die Stellungnahme C enthält eine Zusammenfassung der bereits angeführten Argumente und fordert von der Stadt Hennef, das eingeleitete Satzungsverfahren einzustellen bzw. den entsprechenden Aufstellungsbeschluss vom 14.11.2013 aufzuheben.

Abwägung:

Zu allen angeführten Argumenten liegt eine ausführliche Abwägung vor. Abwägungsbeachtliche Belange, die die Fortführung des Verfahrens zur 2. Änderung der Satzung Hennef (Sieg) – Rott, S 13.1 ausschließen würden, sind für die Stadt Hennef nicht erkennbar. Das Verfahren wird mit einer erneuten Offenlage fortgeführt.

Zu T 1 Rhein-Sieg-Kreis

Mit Schreiben vom 12.01.2015

Stellungnahme:

Natur- und Landschaftsschutz: Bitte, nach Satzungsbeschluss das Ergebnis der Satzung der Unteren Landschaftsbehörde in Bezug auf die festgesetzten Kompensationsflächen und -maßnahmen mitzuteilen

Abfallwirtschaft: Einbau von Recyclingbaustoffen nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Genehmigung. Anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial im Rahmen der Baureifmachung ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Entsorgungswege sind anzuzeigen. Wasserrechtliche Erlaubnis der Entsorgungsanlage oder Einbaustelle ist vorzulegen.

Bodenschutz: Im Umweltbericht Liste der aufgeführten Maßnahmen ergänzen: Das Befahren von Böden darf nur bei nachgewiesener Tragfähigkeit mit einem auf die örtlichen Bodenverhältnisse abgestimmten Bodendruck erfolgen. Baustellenzufahrten u.ä. sind bodenschonend und rückbaubar zu errichten. Nach Bauabschluss sind diese zurückzubauen. Eine Befahrung/Lagerung auf später unbebauten Flächen ist zu vermeiden.

Abwägung:

Natur- und Landschaftsschutz: Der Bitte wird gefolgt. Nach Satzungsbeschluss wird der Rhein-Sieg-Kreis über die erfolgten Kompensationsmaßnahmen informiert.

Zu den übrigen Anregungen ist zu sagen, dass eine Satzung nach §34 BauGB grundsätzlich nur die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich regelt. Über diese Satzungserweiterung kann die Bebauung nicht mit einer Regelungsdichte gesteuert werden wie bei einem qualifizierten Bebauungsplan. Die Frage der Bebaubarkeit von Grundstücken beurteilt sich innerhalb dieser Satzung in diesen Fällen nach dem Kriterium des „Einfügens“ (§34 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die übrigen Anregungen sind somit nicht geeignet, wie z.B. im Bebauungsplan in textlichen Festsetzungen oder Hinweisen verankert zu werden, sondern werden auf der Ebene der Baugenehmigungen geprüft. Sie werden daher in diesem Verfahren nunmehr in folgender Weise berücksichtigt:

Bodenschutz: In Kap 6 des Umweltberichtes mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird gemäß der Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises geändert. Die Liste der aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen wird entsprechend ergänzt.

Abfallwirtschaft: Der Umweltbericht wie auch die Begründung wird ebenfalls um diesen Hinweis zum Einbau von Recyclingstoffen ergänzt.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine abwägungsrelevante Stellungnahme abgegeben:

- Amprion
- Westnetz
- Pledoc
- RSAG
- Landwirtschaftskammer NRW Rhenag
- Katholische Kirchengemeinde Rott
- Bezirksregierung Köln, Dez 33
- Landesbetrieb Wald und Forst

2. Dem vorgestellten Entwurf der Satzungserweiterung wird zugestimmt.

3. Gemäß §34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. §13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) werden der Entwurf der 2. Erweiterung der Abgrenzungssatzung für die Ortslage Hennef (Sieg) – Rott, S 13.1 und die Begründung hierzu für die Dauer eines Monats erneut öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden gem. §34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. §13 Abs. 2 Satz Nr. 3 BauGB erneut am Verfahren beteiligt und zur Stellungnahme zu Planentwurf und Begründung innerhalb eines Monats aufgefordert.

Begründung

Verfahren

Die Satzungserweiterung geht zurück auf einen Antrag des Grundstückeigentümers aus Rott, dem in der Sitzung des Ausschusses für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 14.11.2013 stattgegeben wurde. Bei der Satzungserweiterung geht es um die Schaffung von Planungsrecht für eine Fläche auf seinem Grundstück von 430m² an der Straße „Untere Hardt“. Über den planungsrechtlichen und landschaftsökologischen Sachverhalt wurde bereits ausführlich informiert (siehe Ausschuss Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz vom 06.02.2014).

Am 11.11.2014 wurde dem Entwurf der erweiterten Satzung zugestimmt. Daraufhin fand die Offenlage im Zeitraum vom 01.12.2014 bis 09.01.2015 statt. Von Seiten der Öffentlichkeit ging eine Anregung ein, von Seiten der Träger öffentlicher Belange gab nur der Rhein-Sieg-Kreis eine Stellungnahme mit abwägungsrelevanten Inhalt ab. Mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Natur- Und Landschaftsschutz besteht Einigkeit hinsichtlich der Satzungserweiterung und der notwendigen Kompensationsmaßnahmen. Im Herbst 2014 pflanzte der Antragsteller auf der südlichen, nicht in der Satzungserweiterung liegenden Wiese als Ersatz für die gefälltten Obstbäume drei neue Obstbäume. Der Forderung des Rhein-Sieg-Kreises, die Wertigkeit der südlich der Satzungserweiterung angrenzenden Streuobstwiese zu erhalten, indem abgängige Obstbäume durch Neupflanzungen zu ersetzen sind, ist damit erfüllt. Der Verlust der Streuobstwiese im Plangebiet wurde somit auf dem südlich angrenzenden Teil der Fläche selbst ausgeglichen. Für den Bereich der Satzungserweiterung wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt mit dem Ergebnis, dass ein Kompensationsbedarf für die Bebauung selbst extern auszugleichen ist. Als Ersatzmaßnahme wird eine Weidefläche in Dambroich festgelegt. Auf dieser Weide wird eine Streuobstwiese durch Pflanzung von 13 Obstbäumen neu angelegt. Nach Satzungsbeschluss wird diese Ersatzmaßnahme in das

Kompensationsflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises eingetragen.

Sowohl mit dem Antragsteller der Satzungserweiterung als auch mit dem betroffenen Nachbarn wurden Gespräche geführt mit dem Ziel eine einvernehmliche Lösung zu finden. Die Verwaltung geht weiterhin von einer städtebaulich sinnvollen Arrondierung mit einem Wohnhaus aus, die grundsätzlich für Rott in einem dorferträglichen Maßstab stattfindet. Die Fläche ist durch die Straße „Untere Hardt“ erschlossen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite reicht die Bebauung bis auf die Höhe der Satzungserweiterung. Durch das Wohnhaus Marienstraße 64 ist die westliche Straßenseite ebenfalls baulich geprägt.

Planzeichnung

Aufgrund der Anregung aus der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die Planzeichnung selbst verwaltungsintern nochmals geprüft. Grundlage für die erweiterte Satzungsgrenze ist der Verlauf der südlich gelegenen Landschaftsschutzgebietsgrenze. Diese Linie wurde als neue Satzungsgrenze übernommen. Die Abgrenzung der Satzung liegt im Ermessen der Kommune, die den genauen Verlauf aufgrund ihrer Planungshoheit festlegen kann. Durch den jetzigen Satzungsverlauf werden keine Schutzgebiete beeinträchtigt.

Weiteres Verfahren

Aufgrund der vorgetragenen Anregungen von Seiten B1 wird vorgeschlagen, eine erneute Offenlage durchzuführen.

Wie bereits im Abwägungsvorschlag formuliert, ist die Veröffentlichung umweltrelevanter Aspekte in einem Satzungsverfahren nach Prüfung der Verwaltung nicht gesetzlich vorgeschrieben. Der von B1 gerügte rechtserhebliche Bekanntmachungsmangel liegt hier nicht vor, da es sich nicht um ein Verfahren nach §13 BauGB handelt, bei dem eben kein Umweltbericht vorliegen muss: Eine Umweltprüfung ist durch das BauGB für eine Erweiterungssatzung wie diese nicht gesetzlich vorgeschrieben. Gleichwohl wurde aufgrund der besonderen Situation hier ein Umweltbericht zusätzlich zur Artenschutzprüfung und Landschaftspflegerischem Fachbeitrag erarbeitet.

Nach § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Satzungen nach Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden. § 13 BauGB beschreibt das sog. vereinfachte Verfahren. Nach § 13 Abs. 2 Satz 2 BauGB gilt in einem vereinfachten Verfahren die Hinweispflicht des § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB entsprechend. In diesem 2. Halbsatz wird lediglich geregelt, dass bei der Bekanntmachung darauf hinzuweisen ist, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und, bei Aufstellung eines Bebauungsplans, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Ein Verweis auf § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 ist in § 13 Abs. 2 Satz 2 BauGB hingegen explizit nicht enthalten. Daraus folgt, dass der Gesetzgeber in Satzungsverfahren nach § 34 BauGB gerade nicht fordert, dass Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, ortsüblich bekannt zu machen sind. Ansonsten hätte er die Regelung des § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB in die Vorschrift des § 13 Abs. 2 BauGB integriert. Dies ist aber nicht der Fall. Diese Sichtweise wird auch durch die Vorschrift des § 13 Abs. 3 BauGB gestützt, in der nochmals hervorgehoben wird, dass im vereinfachten Verfahren u.a. von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird. Auch wenn im vorliegenden Fall ausnahmsweise eine (vereinfachte) Umweltprüfung durchgeführt und in der Bekanntmachung hierauf hingewiesen wurde, ist diese Vorgehensweise nicht geeignet, als Folge zwingend die Verpflichtung der Verwaltung zur Bekanntmachung der

verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen herbeizuführen. Im vereinfachten Verfahren ist dies von Gesetzes wegen schlicht nicht notwendig und auch nicht konstruierbar.

Vergleichbare Fälle wurden bislang in der Rechtsprechung nicht behandelt bzw. sind der Stadt Hennef nicht bekannt. Um dennoch auch nur dem Anschein einer etwaigen Fehlerhaftigkeit entgegenzuwirken, wird in der Bekanntmachung der erneuten Offenlage der Satzung Rott ein Hinweis dahingehend erfolgen, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

Vor diesem Hintergrund schlägt die Verwaltung vor, die Satzungserweiterung erneut öffentlich auf Basis des vorgestellten Entwurfs auszulegen. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahme des Nachbarn ist von einer gerichtlichen Überprüfung der Satzungserweiterung auszugehen. Der Antragsteller der Erweiterungsfläche hat dieser Vorgehensweise zugestimmt.

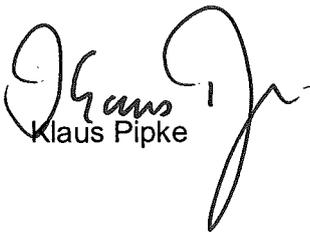
Aufgrund der Anregung wurde die Planzeichnung überprüft und der besseren Lesbarkeit/fehlenden Interpretationsspielräume redaktionell überarbeitet. Die bislang parallel liegenden Satzungsgrenze und Grenze des Landschaftsschutzgebietes sind nun „übereinander“ gezeichnet. Eine inhaltliche Änderung ergibt sich dadurch nicht. Die Fläche der Satzungserweiterung wurde dadurch weder vergrößert noch verkleinert.

Die Gutachten

- **Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, Ing.-Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Rietmann, Okt. 2014 und**
- **Fachbeitrag Artenschutz, Stufe 1 vom Büro für Regionalplanung, Naturschutz und Landschaftspflege, Hachenburg, Mai 2014**

sind der Anlage zur Vorlage aus der Ausschusssitzung am 11.11.2014 zu entnehmen und werden nicht nochmals neu abgedruckt, da sich keine inhaltlichen Änderungen ergaben.

Hennef (Sieg), den 12.05.2015


Klaus Pipke



Anlagen

- Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Träger öffentlicher Belange und der Behörden, hier Stellungnahme B 1 vom 09.01.2015 und T1 vom 12.01.2015
- Planauszug
- Begründung – Entwurf, Stand 28.05.2015

- Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, Ing.-Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Rietmann, Okt. 2014 **(ist der Vorlage des Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz vom 11. 11.2014 zu entnehmen)**
- Fachbeitrag Artenschutz, Stufe 1 vom Büro für Regionalplanung, Naturschutz und Landschaftspflege, Hachenburg, Mai 2014 **(ist der Vorlage des Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz vom 11. 11.2014 zu entnehmen)**

Beteiligung der Öffentlichkeit, der Träger öffentlicher Belange
und der Behörden
- Stellungnahmen -

§ 34 Abs. 4 BauGB

2. Änderung der Abgrenzungssatzung für den Ortsteil Hennef (Sieg) S 13.1 – Rott

Ausschuss: Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz
Datum:

Eingang	Absender	B / T	+ / -
03.12.2014	Amprion		
08.12.2014	Westnetz		
10.12.2014	Pledoc		
15.12.2014	RSAG		
16.12.2014	Landwirtschaftskammer		
17.12.2014	Rhenag		
19.12.2014	Kath. Kirchengemeinde Rott		
07.01.2015	Bez.reg. Köln, Dez. 33		
12.01.2015	Rhein-Sieg-Kreis	T1	
21.01.2015	LB Wald und Forst		
09.01.2015	RA T. i. Auftrag Herrn V./Hennef	B1	
	Intern		
01.12.2014	Amt 36		
03.12.2014	I/D Stabsstelle		
16.12.2014	AöR, Finanzen		

B / T Träger / Öffentlichkeit
+ Anregungen oder Hinweise
- keine Anregungen

[Redacted]

RECHTSANWÄLTE

B1

[Redacted] | D-53003 Bonn

Vorab per E-Mail: j.bootz@hennef.de

Vorab per Telefax: 02242 / 888-111

Stadt Hennef

- Amt für Stadtplanung-
und Entwicklung -

Frau Jutta Bootz

Frankfurter Straße 97

53773 Hennef

[Redacted]
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Telefon +49 [Redacted]

Telefax +49 [Redacted]

Bonn, den 9. Januar 2015

Reg.-Nr.: 44/03410-13

TPR/sa/3410geg_0901

**Stadtplanung in Hennef/Aktueller Bebauungsplan in der
Öffentlichkeitsbeteiligung**

**hier: Öffentliche Auslegung gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2
Satz 1 Nr. 2 BauGB der Zweiten Änderung der Abgrenzungssatzung
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB über die Grenzen
des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Hennef (Sieg)-Rott,
S – 13.1 (in der Zeit vom 01.12.2014 bis 09.01.2015)**

[Redacted]

Deutsche Bank Bonn
BLZ 380 700 59
Konto 0 360 990
IBAN:
DE33 3807 0059 0036 0990 00
BIC: DEUTDE33

Sparkasse Köln Bonn
BLZ 370 501 98
Konto 8 383
IBAN:
DE10 3705 0198 0000 0083 83
BIC: COLSDE33

Berlin
Leipziger Platz 3
D-10117 Berlin
Tel. +49 30 885665-0
Fax +49 30 885665-99

Brüssel
172, Avenue de Cortenbergh
B-1000 Brüssel
Tel. +32 2 74003-20
Fax +32 2 74003-29

Leipzig
Mozartstraße 10
D-04107 Leipzig
Tel. +49 341 21378-0
Fax +49 341 21378-30

London
265 Strand
London WC2R 1BH | England
Tel. +44 20 740486-41
Fax +44 20 743003-06

München
Maffeistraße 4
D-80333 München
Tel. +49 89 2420678-0
Fax +49 89 2420678-69

Rechtsanwälte
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Sitz Bonn
Partnerschaftsgesellschaft mbB
AG Essen PR 1947
LIST-ID: DE 122128379

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Wittmer,
sehr geehrte Frau Bootz,
sehr geehrter Herr Schüßler,

namens und in Vollmacht unseres Mandanten, [Redacted]
[Redacted] Hennef, nehmen wir zu dem im Betreff angeführten Änderungsentwurf der Abgrenzungssatzung Rott S – 13.1 (2. Änderung) wie nachstehend Stellung:

**A.
Vorbemerkungen**

Die von Seiten unseres Mandanten anzugreifende Schaffung von Bauplanungsrecht für ein einzelnes Bauvorhaben hat eine „Vorgeschichte“, die bis in das Jahr

[Redacted]

RECHTSANWÄLTE

Seite 2

2006 zurückreicht.

Wir hatten seinerzeit noch unter der Registernummer 44 06 1856 unter dem Datum des 22.01.2007 das Mandat bei der Stadt Hennef anlässlich des vom – durch die nunmehr streitbefangene Abgrenzungssatzung begünstigten – Bauherrn beantragten Vorhabens zum Neubau eines 2-Familien-Hauses mit Garage angezeigt.

Der Unterzeichner selbst hatte am 30.01.2007 Akteneinsicht bei der Stadt Hennef genommen und die entsprechenden Bauvorlagen eingesehen sowie auszugsweise in Fotokopie ausgehändigt erhalten.

Zwecks Vermeidung allzu ausufernder Vorbemerkungen fügen wir als

Anlage 1

ein Luftbild der Stadt Hennef bei, das zu den Unterlagen gehörte, die der Unterzeichner im v.g. Akteneinsichtstermin erhalten hatte.

Wie diesem Luftbild unschwer zu entnehmen ist, das aus 2006 stammt, befanden sich auf dem nunmehr durch die streitbefangene Abgrenzungssatzung begünstigten Vorhaben Grundstück Obstbäume, und zwar als eine insgesamt verdichtete und entsprechend bewaldete Streuobstwiese.

Ausweislich eines hier aktenkundigen Schreibens der Stadt Hennef an den Rhein-Sieg-Kreis vom 13.06.2007 unterlag das hier in Rede stehende Baugrundstück in der Gemarkung Söven, Flur 9, Flurstück-Nr. 238 bis 2006 zwar keinem Landschaftsschutz, so dass der Grundeigentümer offenbar erste Vorbereitungen für eine Bebauung in die Wege leitete.

Jedoch befand sich dieses Grundstück sodann in einem Landschaftsschutzgebiet (LSG), wobei man nach diesseitiger Erkenntnislage auf Seiten der Stadt Hennef (Amt für Stadtplanung und -entwicklung) davon ausgeht, dass das fragliche Grundstück jedenfalls zwischen August 2006 und Mai 2008 im Landschaftsschutz lag.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hennef sieht für dieses Grundstück keine Wohnbaufläche (W) vor, sondern die Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“ (L).

Wenn und soweit man auf Seiten der Stadt Hennef aufgrund hier ebenfalls aktenkundiger Verlautbarungen des Amtes für Stadtplanung und -entwicklung davon auszugehen scheint,

RECHTSANWÄLTE

Seite 3

dass die Grenzen des Landschaftsschutzes zwar mit dem Landschaftsplan Nr. 9 (LP 9) Stadt Hennef-Uckerather Hochfläche „weitgehend unmittelbar“ an die Bauflächendarstellung des Flächennutzungsplanes herangerückt seien, eine Teilfläche des Flurstücks-Nr. 238 (Welche?!) aber weiterhin außerhalb des Landschaftsschutzes liege, wird dies von hier aus zunächst einmal substantiiert bestritten.

Dessen ungeachtet wurde unserem Mandanten von Seiten der Leiterin der Bauaufsicht und Unteren Denkmalbehörde unter dem Datum des 08.01.2008 mitgeteilt, dass der Bauantrag mit dem Einverständnis des Bauherrn bereits seit dem 01.02.2007 „bis zur Rechtskraft der Änderung der Satzung für Hennef-Rott“ ruhe.

Mit anderen Worten: Seit nunmehr fast 8 (!) Jahren ruht ein Bauantrag, dessen Genehmigung nunmehr mit der im Betreff angeführten Satzung bauplanungsrechtlich ermöglicht werden soll. Nur nebenbei bemerkt hat der Unterzeichner dieser Stellungnahme, der sich seit über 25 Jahren intensiv mit dem öffentlichen Baurecht beschäftigt, noch nie zuvor gehört, dass ein Bauantrag nahezu acht Jahre lang ruht.

Lässt man einmal die sich möglicherweise auch schon stellende Frage nach einem fortwährenden Sachbescheidungsinteresse des Bauherrn beiseite, so widerspricht es jeglichen allgemeinen Grundsätzen des Verwaltungsrechts, ein Verwaltungsverfahren, das genuin auf die zeitnahe Bescheidung rechtlich gebundener Verwaltungsakte angelegt ist, ein knappes Jahrzehnt lang ruhend zu stellen.

Von letztlich maßgeblicher Bedeutung bleibt allerdings der Umstand hervorzuheben, dass der Bauherr seinen Bauantrag nicht nur bis heute ruhend gestellt hat, sondern die Streuobstwiese, die einer Bebauung seinerzeit rechtlich wie tatsächlich entgegenstand, schlicht selbst händisch beseitigt hat. Damit hat der Bauherr die Versagung einer Baugenehmigung faktisch vereitelt.

Auf aktuellen Luftbildern ist folglich die Streuobstwiese, die noch auf dem als

Anlage 1

vorgelegten alten Luftbild aus dem Jahre 2006 gut erkennbar ist, schlicht nicht mehr vorhanden.

Ausweislich der Begründung zur Abgrenzungssatzung (Stand: 30.10.2014) ist nunmehr nur noch von einem „Wiesengrundstück“ die Rede; ein Baumbestand sei nicht mehr vorhanden!

RECHTSANWÄLTE

Seite 4

Wenn und soweit dem „Fachbeitrag Artenschutz“ (Mai 2014) auf dessen Seite 11 die lapidare Feststellung zu entnehmen ist, dass

„Verluste von Streuobstbäumen oder sonstigen Gehölzbeständen ... projektbedingt nicht zu erwarten“

seien, so mutet dies insofern als eine Farce an, als der durch die öffentlich ausliegende Abgrenzungssatzung allein begünstigte Grundstückseigentümer selbst die „Verluste von Streuobstbäumen“ herbeigeführt und zu verantworten hat.

Soweit sich unser Mandant in der Zwischenzeit seinerseits auch unmittelbar an den Rhein-Sieg-Kreis gewandt hätte, und von dort, namentlich vom zuständigen Umweltdezernenten, die Antwort erhalten hatte, dass die wohl im Jahre 2007 vom Grundstückseigentümer durchgeführten „Rodungsarbeiten“ für die Frage, ob dieses Grundstück in die Satzung einbezogen werden darf, „nicht von Belang“ seien, so waren diese verwaltungsseitig euphemistisch bezeichneten „Rodungsarbeiten“ schlicht und einfach rechtswidrig, weil sie ohne jegliche Genehmigung oder vorherige Kenntnisnahme seitens der Verwaltung durchgeführt worden sind.

Nachdrücklich ist an dieser Stelle hervorzuheben, dass diese wohl im Jahre 2007 durchgeführten „Rodungsarbeiten“ nachweislich während des bestehenden Landschaftsschutzes durchgeführt worden sind. Akten zu diesem Vorgang sind aus welchen Gründen auch immer beim Rhein-Sieg-Kreis nicht mehr verfügbar.

Es ist nicht minder auffällig und erstaunlich, dass die spätere (etwaige) Aufhebung des Landschaftsschutzes mit den fortwährenden bauherrenseitigen Bemühungen um Erlangung von Bauplanungsrecht koinzidierte.

Diese Umstände werden nun in den öffentlich ausliegenden Satzungsunterlagen nicht nur völlig desavouiert, sondern im Grunde genommen mit Feststellungen, wie sie vorstehend aus dem „Fachbeitrag Artenschutz“ rezitiert wurden, pervertiert.

B.

Rechtliche Stellungnahme

Vor dem Hintergrund dieser nicht nur mandantenseitig als notwendig erachteten Vorbemerkungen nehmen wir nunmehr zu dem bis einschließlich 09.01.2015 öffentlich ausliegenden „Änderungsentwurf“ wie nachstehend im Einzelnen Stellung:

RECHTSANWÄLTE

Seite 5

- I. Rechtlich „vor die Klammer gezogen“ gilt mit nochmaliger Bezugnahme auf die vorstehenden Ausführungen zu A. ein aus dem Strafrecht bekannter Rechtsgedanke auch für die hier einschlägige Materie des öffentlichen Bauplanungsrechts, und zwar die sog. „Früchte des vergifteten Baumes (fruit of the poisonous tree)“-Doktrin.

Nach diesem Sprachbild können Strafermittlungsorgane bei bestehendem Verdacht eine Beweisquelle vermuten (Baum), die zur Aufklärung des Falles und gerichtsverwertbaren Beweisen führen kann (Früchte). Wenn und soweit sie jedoch darauf zugreifen, **ohne rechtsstaatliche Kriterien zu beachten** [Hervorhebungen mittels Fettdrucks durch Unterzeichner], machen sie diese Beweise unverwertbar, sie „vergiften“ also bildlich gesprochen den Baum.

Dieser Rechtsgedanke greift auch und gerade insofern im vorliegenden Fall, als es dem Grundstückseigentümer schon aus rechtsstaatlichen Erwägungen verwehrt sein muss, von der von ihm rechtswidrig durchgeführten faktischen „Baufeldfreimachung“ heute Nutzen zu gewinnen, und zwar unabhängig davon, dass er ausweislich des Umweltberichts mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag einen Ausgleich des mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft schaffen muss.

Der Ausschuss für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Hennef (Sieg) hätte bei der Aufstellung der 2. Änderung der Abgrenzungssatzung für die Ortslage Hennef (Sieg) – Rott in seiner Sitzung am 14.11.2013 im Rahmen der Ausübung seines Satzungsermessens zwingend die vorstehenden Hintergründe („Vorgeschichte“) zumindest bei seiner Entscheidungsfindung berücksichtigen müssen.

Da diese Einzelheiten den entsprechenden Beschlussvorlagen der Stadt Hennef nicht zu entnehmen waren, ist das Satzungsermessen insoweit fehlerhaft und rechtswidrig ausgeübt worden.

- II. Vorliegend sind zunächst einmal die Anforderungen an die Bekanntmachung der Arten verfügbarer Umweltinformationen nach § 3 Abs. 2 Satz 1 Halbs. 1 BauGB, die ohnehin einer Ausnahme nicht zugänglich sind,

vgl. BVerwG, Urteil vom 11.09.2014 – 4 CN 1.14,

augenscheinlich nicht erfüllt.

Die öffentliche Auslegung beruht vorliegend auf § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1

RECHTSANWÄLTE

Seite 6

Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB.

Nach bekannter neuerer höchstrichterlicher Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, eingeleitet mit dem Grundsatzurteil vom 18.07.2013 – 4 CN 3/12, sind die Gemeinden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB verpflichtet, die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der Auslegungsbekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren. Dieses Bekanntmachungserfordernis erstreckt sich auch auf solche Arten verfügbarer Umweltinformationen, die in Stellungnahmen enthalten sind, die die Gemeinde für unwesentlich hält und deshalb nicht auszulegen beabsichtigt. Diese Anforderungen dienen bekanntermaßen der Gewährleistung der sog. Anstoßfunktion amtlicher (öffentlicher) Bekanntmachungen.

Soweit vorliegend ausweislich der amtlichen Bekanntmachung der Stadt Hennef (Sieg) vom 12.11.2014 lediglich davon die Rede ist, dass „der Änderungsentwurf, der in der Ortslage Rott einen Bereich südwestlich der Straße „Untere Hardt“ umfasst“, im Zeitraum vom 01.12.2014 bis 09.01.2015 im Amt für Stadtplanung und -entwicklung von jedermann eingesehen werden kann, genügt diese Verkürzung der öffentlich ausliegenden Satzungsunterlagen erkennbar nicht den aktuellen höchstrichterlichen Anforderungen.

Seitens der Stadt Hennef wäre in der Bekanntmachung nicht nur ausdrücklich darauf hinzuweisen gewesen, dass neben der Begründung ein „Fachbeitrag Artenschutz“ sowie ein „Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag“ öffentlich ausliegt. Zudem hätte die Stadt Hennef, zulässigerweise in Anlehnung an das Inhaltsverzeichnis des Umweltberichts, in Themenblöcken zusammenfassen müssen, welche Arten verfügbarer Umweltinformationen vorliegend grundsätzlich beachtlich sind.

Die hier streitbefangene 2. Änderung der Abgrenzungssatzung leidet bereits an diesem **rechtserheblichen Bekanntmachungsmangel** und würde folglich unter diesem Aspekt weder einer späteren Normenkontrolle vor dem Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG Münster) noch einer Inzidentkontrolle auf Seiten des Verwaltungsgerichts Köln im Zuge einer Anfechtung der späteren Baugenehmigung standhalten.

III. Von materiell-rechtlich durchschlagender Bedeutung ist in den Mittelpunkt dieser Stellungnahme zu stellen, dass die Voraussetzungen für eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, wonach die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen kann, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind, nicht ansatzweise erfüllt sind.

Zwar grenzt die hier einzubeziehende Außenbereichsfläche an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an, und die einzubeziehende Fläche ist dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Allerdings kommt es nicht auf eine bloße „Abrundung“ an, sondern darauf, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die städtebauliche Situation muss also so sein, dass sich aus der vorhandenen Bebauung durch den Innenbereich eine **hinreichende Prägung der bisherigen Außenbereichsflächen**, und zwar insbesondere nach Art und Maß der baulichen Nutzung, ergibt,

vgl. Mitschang/Reidt, in: Battis/Krautzberger/Löhr,
Kommentar zum BauGB, 12. Aufl. 2014, § 34 Rn. 88.

Soweit eine Prägung der Außenbereichsflächen immer voraussetzt, dass dem angrenzenden Innenbereich im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche, die erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale für die Bebaubarkeit auch der Außenbereichsflächen entnommen werden können, muss im Hinblick auf die Notwendigkeit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine hinreichend konfliktfreie bauliche Nutzung möglich sein.

Die vor diesem Hintergrund durch § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ermöglichte Regelung von Bauplanungsrecht findet im vorliegenden Fall ihre Grenzen gleich in zweierlei Hinsicht:

1. Zum einen endet die prägende Wirkung der angrenzenden Bebauung spätestens mit dem Grundstück unseres Mandanten.

Der Begründung zur Abgrenzungssatzung lässt sich zwar unter deren Textziffer 1 als eine wichtige Voraussetzung entnehmen, dass die Außenbereichsflächen, die in den Ortsteil durch Satzung miteinbezogen werden sollen, durch die bauliche

RECHTSANWÄLTE

Seite 8

Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sein müssen.

Jedoch enthält die für die Auslegung der Satzung vornehmlich entscheidende Begründung nichts Substantiiertes zur Subsumtion unter diese Grundbedingung.

Der bloße Hinweis darauf, dass eine bauliche Entwicklung dieser Fläche „einen neuen städtebaulich sinnvollen Ortsrandabschluss“ schaffe und mit einer Bebauung des südwestlichen Teilbereiches auch „ein Lückenschluss herbeigeführt“ werde, genügt sicher nicht den Anforderungen an eine hinreichend substantiierte Darlegung der hier maßgeblichen Prägung der einzubeziehenden Außenbereichsfläche durch den vorhandenen Innenbereich.

Ein „Lückenschluss“ kann denotwendig nur dann herbeigeführt werden, wenn und soweit eine „Baulücke“ besteht.

Das hier in Rede stehende Baugrundstück stellt hingegen bereits begrifflich und rein tatsächlich keine echte „Baulücke“ dar, weil es allenfalls (nur) von einer Seite durch bauliche Anlagen begrenzt wird, und damit jedenfalls nicht von drei Seiten durch bauliche oder natürliche Hindernisse eine Eingrenzung erfährt, die eine „Baulücke“ erst ermöglichen würde.

Mangels vorhandener „Baulücke“ im bauplanungsrechtlichen Sinne geht die städtebaulich ohnehin sehr zurückhaltende Argumentation der Stadt Hennef zur Herbeiführung eines „Lückenschlusses“ ins Leere.

2. Zum anderen und insbesondere wird man vorliegend auch den Rechtsstandpunkt einnehmen können, dass durch die Einbeziehung der hier in Rede stehenden Außenbereichsfläche, und zwar ungeachtet ihrer Größe, ein qualifiziertes Planungsbedürfnis ausgelöst wird, so dass neues Bauplanungsrecht nur qua „normaler“ Bebauungsplanverfahren geschaffen werden könnte.

Denn die bloße Kleinflächigkeit der hier einzubeziehenden Außenbereichsfläche führt für sich genommen noch nicht dazu, ein solches qualifiziertes Planungsbedürfnis von vornherein zu negieren.

Vielmehr lässt insbesondere einmal mehr die Begründung zur Abgrenzungssatzung, die letztlich eine unzulässige „Einzelfallplanung“ darlegt, vermessen, ob und

RECHTSANWÄLTE

Seite 9

wie beispielsweise das zukünftige Baugrundstück hinreichend erschlossen wird.

Offenbar soll die Erschließung über eine in den Außenbereich hineinragende Stichstraße erfolgen, wobei zudem die wiederum in der Begründung enthaltene Eingriffsregelung gleichermaßen ein qualifiziertes Planungsbedürfnis indiziert.

Soweit die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB den betreffenden Flächen konstitutiv die Qualität von Innenbereichsgrundstücken vermittelt, setzt dies die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB voraus.

Die im Rahmen einer späteren Normenkontrolle vor dem OVG Münster wie auch bei einer Inzidentkontrolle im Rahmen einer Anfechtungsklage gegen die Baugenehmigung einer richterlichen Auslegung zuzuführende Begründung zur Abgrenzungssatzung enthält auch zu diesen weiteren inhaltlichen Anforderungen gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB schlicht nichts Substantiiertes.

Insbesondere fehlt eine nachvollziehbare Abwägung mit der einer Bauflächenentwicklung entgegenstehenden Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Hennef als „Fläche für die Landwirtschaft“.

VI. Im Übrigen weist die „Satzungsgenehmigung“ einige Friktionen auf, die hier am Ende dieser Stellungnahme nur noch beispielhaft und daher ohne Anspruch auf Vollständigkeit angeführt werden sollen:

1. Ohne dass dies den öffentlich ausliegenden Satzungsunterlagen selbst so dezidiert zu entnehmen wäre, liegen dem Unterzeichner schriftliche Informationen seitens der Stadt Hennef darüber vor, dass man verwaltungsseitig von einer hinreichend gesicherten Erschließung über die Straße „Untere Hardt“ (einschließlich eines Kanalanschlusses) auszugehen scheint (siehe oben).

Es ist auf Seiten der Stadt Hennef aktenkundig bekannt, dass sich auf der hier in Rede stehenden Parzelle einmal eine Streuobstwiese befand. Da der Regionalplan im Jahre 2008 für diesen Bereich keinen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ vorsah, wurde der Beschluss gefasst, diese Fläche nicht weiterzuverfolgen.

Dass diese Argumentation insofern nicht länger aufrechterhalten wurde, als im

RECHTSANWÄLTE

Seite 10

Nachhinein festgestellt worden ist, dass sich auf der beantragten Teilfläche keine Obstbäume mehr befinden und sich tatsächlich erst südlich hieran eine Streuobstwiese anschließt, wäre diese Änderung der tatsächlichen Verhältnisse selbstverständlich verwaltungsseitig zumindest näher zu hinterfragen gewesen.

Anstatt dessen geht man nunmehr offenbar davon aus, dass kein Landschaftsschutz mehr betroffen sei, wobei einmal mehr den öffentlich ausliegenden Satzungsunterlagen auch hierzu nicht dezidiert entnommen werden kann, ob und inwieweit nun das betroffene Grundstück möglicherweise doch noch im Landschaftsschutz liegt oder hiervon zumindest unmittelbar berührt ist.

2. Offenbar wurde die Grundstücksgröße zwischenzeitlich verändert respektive vergrößert und die ursprüngliche „Keilförmigkeit“ in eine Art „Parallelogramm“ des Baufensters verändert, ohne dass diese Änderungen im Bauplanungsrecht näher erläutert werden und ohne dass zudem erkennbar wird, ob und inwieweit der Grundstückseigentümer hierauf bauordnungsrechtlich im Rahmen des seit 8 Jahren ruhenden Bauantragsverfahrens zu reagieren gedenkt.

Der durch die hier anzugreifende Satzung bauplanungsrechtlich begünstigte Bauherr hat offenkundig zwischenzeitlich die frühere faktische Bauflucht zu seinen Gunsten, in den Außenbereich hinein, verschoben.

Als

Anlage 2

überreichen wir in Fotokopie einen Übersichtsplan (auf normalem Postwege im DIN A3-Format, per Telefax im DIN A4-Format) vom 12.01.2007, den der Bauherr unserem Mandanten seinerzeit persönlich unter Hinweis auf die in diesem Plan so bezeichnete „Linie Erweiterungsbereich“ ausgehändigt hatte.

Diese „Linie Erweiterungsbereich“ hält nicht mehr die durch das gegenüberliegende Grundstück vorgeprägte tatsächliche Bauflucht ein.

Welchen Hintergrund diese bauherrenseitige „Justierung“ des zukünftigen „Baufensters“ hat, vermag man jedenfalls anhand der öffentlich ausliegenden Satzungsunterlagen nicht nachzuvollziehen.

RECHTSANWÄLTE

Seite 11

Dem Ausschuss wäre zumindest ein aktueller Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster vorzulegen gewesen, um derartige bauherrnseitige Modifizierungen des „Baufensters“ überhaupt erkennbar werden zu lassen.

3. Schließlich ist entgegen den Ausführungen im „Fachbeitrag Artenschutz“ zu bezweifeln, ob tatsächlich insgesamt für alle im Wirkraum des Projektes relevanten besonders geschützten Arten das Auftreten von projektbedingten Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgeschlossen werden kann.

Dem Mandanten, der seit vielen Jahren als unmittelbarer Nachbar vor Ort wohnt und lebt, ist vielmehr persönlich bekannt, dass es dort durchaus Fledermäuse, Grünspechte, Reptilien (möglicherweise beispielsweise auch Feuersalamander) und weitere schützenswerte Arten gibt. Insbesondere hat unser Mandant schon selbst Rotmilane gesichtet.

Vor diesem Hintergrund erscheinen die Ausführungen hierzu in den Gutachten als unzutreffend und widerlegbar.

Dies könnte von Seiten unseres Mandanten im Rahmen nachfolgender Verwaltungsrechtsstreitigkeiten durch Gegengutachten noch näher belegt werden.

Dies als beispielhafte „Ungereimtheiten“ im Rahmen der „Satzungsenese“.

C.

Zusammenfassung

Aus den vorstehenden Gründen begegnet die Abgrenzungssatzung sowohl durchgreifenden formell-rechtlichen als auch materiell-rechtlichen Bedenken; sie erweist sich insgesamt als rechtswidrig und wird einer Normenkontrolle durch das OVG Münster wie auch einer Inzidentkontrolle durch das VG Köln, die unser Mandant zu veranlassen gedenkt, nicht standhalten.

Inbesondere bleibt auch abschließend nochmals hervorzuheben, dass es nicht sein Bewenden haben kann, in der Begründung unter der Textziffer 2.4 (Vorhandene Flächennutzung) ledig-

RECHTSANWÄLTE

Seite 12

lich darauf hinzuweisen, dass „auf dem betroffenen Teilstück des Flurstücks, das nun in die Abgrenzungssatzung einbezogen wird, kein Baumbestand mehr vorhanden“ sei.

Einem Grundstückseigentümer, der den nachweislich zuvor vorhandenen Baumbestand eigenmächtig nur deshalb (rechtswidrig während nachweislich bestehenden Landschaftsschutzes) beseitigt hat, um im Rahmen einer durch die vorliegende Satzung ermöglichten Einzelfallplanung Baurecht zu erlangen, muss die Schaffung von Bauplanungsrecht versagt bleiben. Zumindest sind auch derartige Erwägungen und Hintergründe im Rahmen der Ausübung des Satzungsermessens zu berücksichtigen (gewesen), weshalb namens und in Vollmacht unseres Mandanten schlussendlich **angeregt** wird, das eingeleitete Satzungsverfahren einzustellen respektive den entsprechenden Aufstellungsbeschluss vom 14.11.2013 aufzuheben.

Wir bitten um schriftliche Eingangsbestätigung dieser fristwahrenden Stellungnahme und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

RECHTSANWALT

Anlagen:

Anlagen 1 und 2: je 1-fach

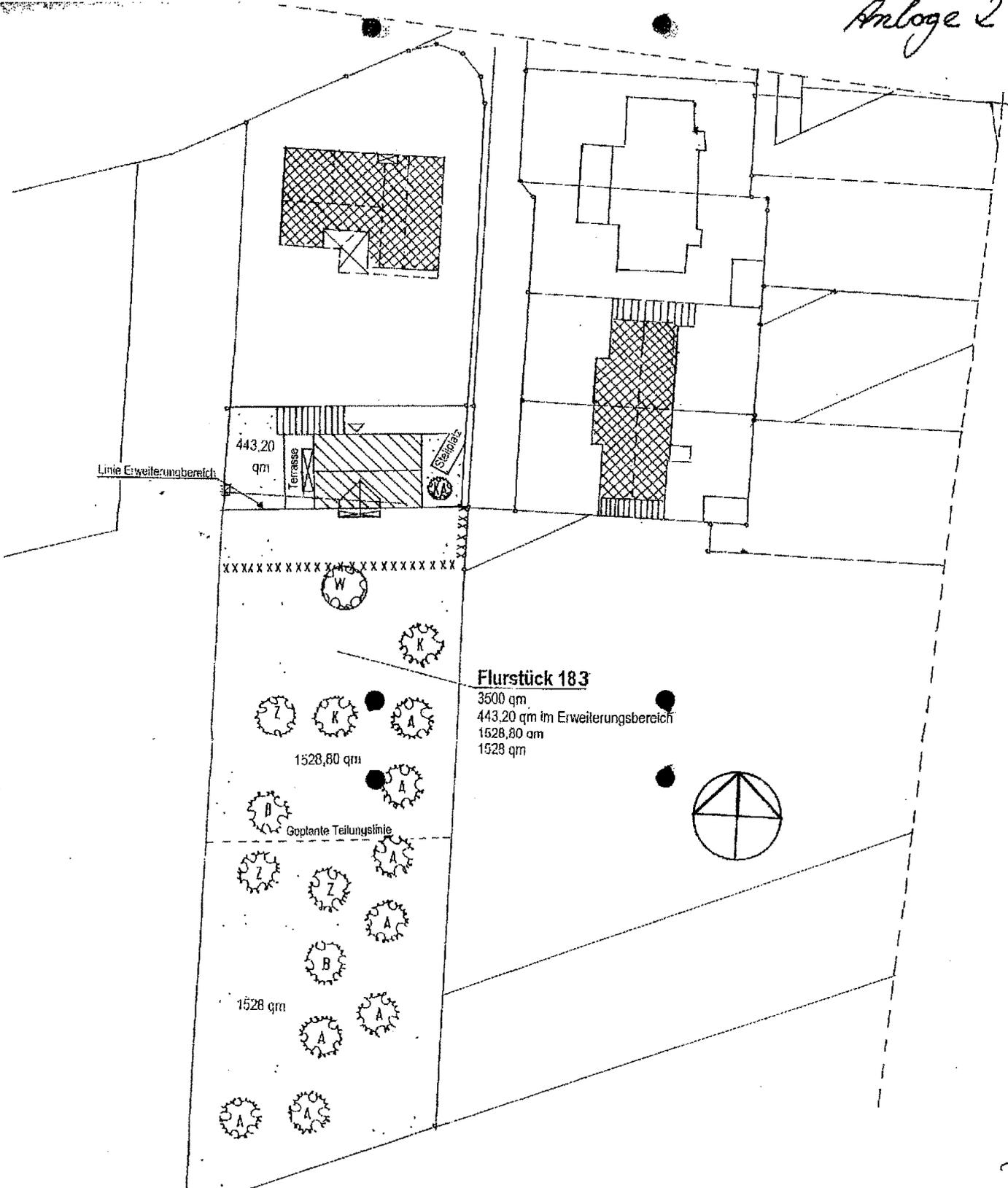
Stadt HENNEF

9

Abfolge A

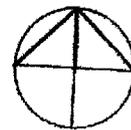


Anlage 2



Flurstück 183

3500 qm
443,20 qm im Erweiterungsbereich
1528,80 qm
1528 qm



- KA = Kugelhorn gepl.
- XX = Zweireihige Buchenhecke 1,30m hoch geplant
- W = Walnussbaum vorhanden
- K = Kirschaum vorhanden
- Z = Zwetsche vorhanden
- A = Apfel vorhanden
- B = Birne vorhanden

ÜBERSICHTSPLAN

NEUBAU EINES ZWEIFAMILIENHAUSES MIT GARAGE

BAUHERR:

ARCHITEKT:



M 1/500
ALLE MAßE SIND

10



T1

Rhein-Sieg-Kreis · Der Landrat · Postfach 1551 · 53705 Siegburg

Stadtverwaltung Hennef
Postfach 15 62

53762 Hennef (Sieg)

Amt 61 - Planung

Abtl. 61.2 - Regional-/ Bauleitplanung

Josi Kollmann

Zimmer: B 4.19

Telefon: 02241/13-2344

Telefax: 02241/13-2430

E-Mail: josi.kollmann@rhein-sieg-kreis.de

~~STADT HENNEF
14.01.2015 10:13~~

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
27.11.2014 I/611

Mein Zeichen
61.2 – JK

Datum
12.01.2015

**Abgrenzungssatzung gem. § 34 (4) BauGB für den Ortsteil
Hennef (Sieg) - Rott, S 13.1, 2. Änderung
Beteiligung gem. § 34 (6) BauGB**

W 28.01.15
S

Zur oben genannten Planänderung wird wie folgt Stellung genommen:

Natur- und Landschaftsschutz

Es wird gebeten, nach erfolgtem Satzungsbeschluss der Unteren Landschaftsbehörde gemäß § 17 Abs. 6 BNatSchG i.V.m. § 6 Abs. 8 LG das Ergebnis der Satzung in Bezug auf die festgesetzten Kompensationsflächen und –maßnahmen mitzuteilen, damit die Flächen und die darauf durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in das Kompensationsflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises eingetragen werden können. Hierzu ist ein entsprechendes Formblatt 2.2 beigelegt. Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Umsetzung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen der Unteren Landschaftsbehörde als katasterführender Stelle gemäß § 6 (8) Landschaftsgesetz mitzuteilen ist.

Abfallwirtschaft

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

Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.



Behindertenparkplätze
befinden sich vor dem
Haupteingang (Zufahrt
Mühlenstraße) und im
Parkhaus P 10 Kreishaus

Dienstgebäude Kaiser-Wilhelm-Platz 1
53721 Siegburg
Tel. (0 22 41) 13-0
Fax (0 22 41) 13 21 79
Internet: <http://www.rhein-sieg-kreis.de>

Konten der Kreiskasse

Kreissparkasse Köln IBAN: DE94 3705 0299 0001 0077 15
SWIFT-BIC: COKSDE33
Postbank Köln IBAN: DE66 3701 0050 0003 8185 00
SWIFT-BIC: PBNKDEFF

Umsatzsteuer-
Ident-Nr.:
DE123 102 775
Steuer-Nr.:
220/5769/0451

Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

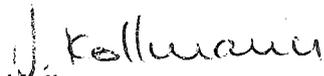
Bodenschutz

Im Umweltbericht für die Erweiterung der Abgrenzungssatzung S 13.1 für die Ortslage Hennef (Sieg) – Rott werden im Kapitel 6.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen für das Schutzgut Boden / Wasser aufgelistet.

Es wird angeregt, die Liste der aufgeführten Maßnahmen wie folgt zu ergänzen:

- Das Befahren von Böden darf nur bei nachgewiesener Tragfähigkeit unter Nutzung von Maschinen mit einem auf die örtlichen Bodenverhältnisse abgestimmten Bodendruck erfolgen.
- Baustellenzufahrten, Baustraßen und Lagerbereiche sind bodenschonend und rückbaubar zu errichten. Nach Bauabschluss sind diese, einschließlich einer sachgerechten Gefügemelioration, zurückzubauen. Eine Befahrung bzw. die Lagerung von schweren Baumaterialien auf den später unbebauten Flächen ist zu vermeiden.

Im Auftrag


Kollmann

Rhein-Sieg-Kreis
Amt für Natur- und Landschaftsschutz
z.Hd. Herrn Schuth
Kaiser-Wilhelm-Platz 1
53721 Siegburg

Absender:

Kompensationsflächenkataster Rhein-Sieg-Kreis

Formblatt 2.2 –Abschließende Meldung durch die Genehmigungsbehörde

1. Projektbeschreibung (Eingriffsvorhaben)

2. Änderung der Abgrenzungssatzung S-13.1, Stadt Hennef, Ortsteil Rott

2. Vorhabensträger/ Eingreifer

Stadt Hennef

3. Aktenzeichen ULB

4. Aktenzeichen Genehmigungsbehörde/ Ansprechpartner/ Kontaktdaten

5. Datum des Genehmigungsbescheides

6. Kompensationsmaßnahme(n): (nur bei Abweichungen vom LBP)

(bei mehreren Maßnahmen alle Maßnahmen mit Art und Umfang beschreiben; ggfls.

Textauszug LBP mit eindeutiger Markierung beifügen)

a) Umwandlung von 2.400 m² Weidefläche in Streuobstwiese

b)

c)

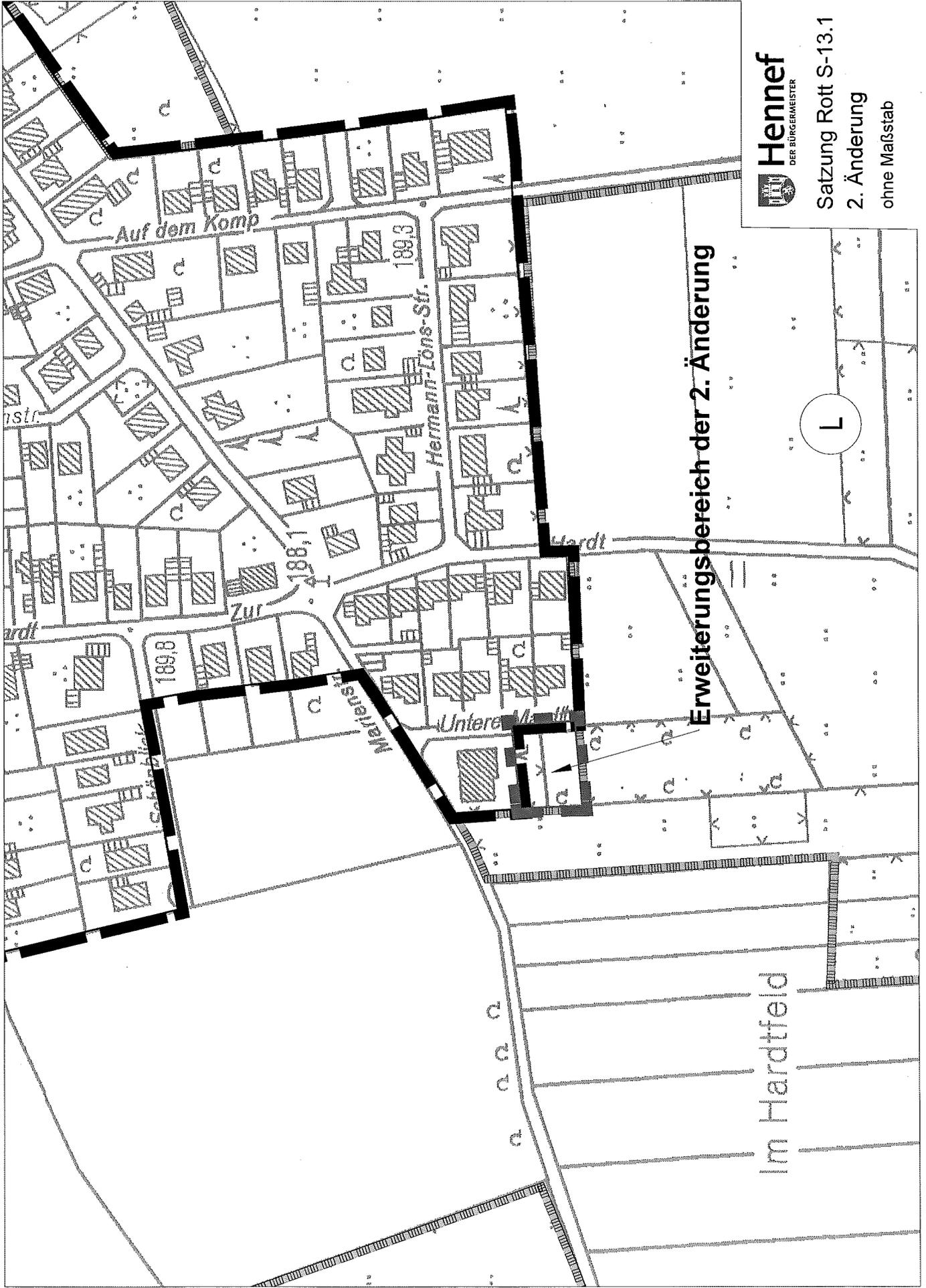
d)

7. Art der Flächensicherung (ankreuzen)

- Baulast; Grundbucheintrag, Privatrechtlicher Vertrag,
 Städtebaulicher Vertrag, Öffentlich-rechtlicher Vertrag,
 öffentliches Eigentum Auflage Eingriffsgenehmigung
 Sonstiges:

8. Lagepläne (nur bei Abweichungen vom LBP)

Bitte Übersichtsplan sowie eindeutige Lagepläne der Kompensationsflächen auf Basis DG (mindestens 1:5.000) zur Digitalisierung beifügen! Daraus sollten nach Möglichkeit auch die jeweiligen Teilflächen einer Kompensationsmaßnahme zu ersehen sein (z.B. Teilfläche Aufforstung, Extensivgrünland, Stillgewässer etc.). Ggfls. Kartenauszug oder auch Textteile aus dem LPB beifügen und die relevanten Stellen darin kenntlich machen.



Erweiterungsbereich der 2. Änderung



Satzung Rott S-13.1
2. Änderung
ohne Maßstab

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

<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.

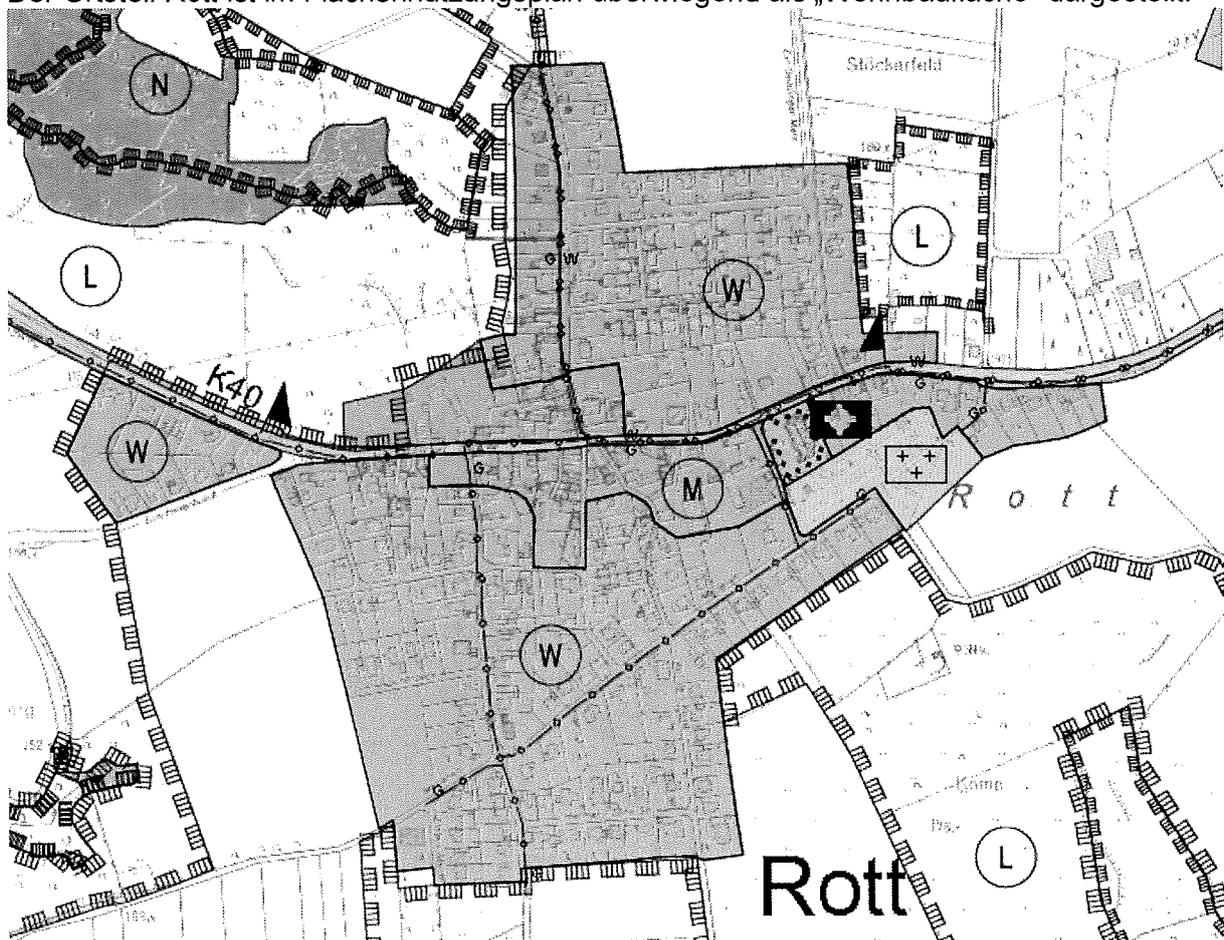
2. Planungsgegenstand

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.

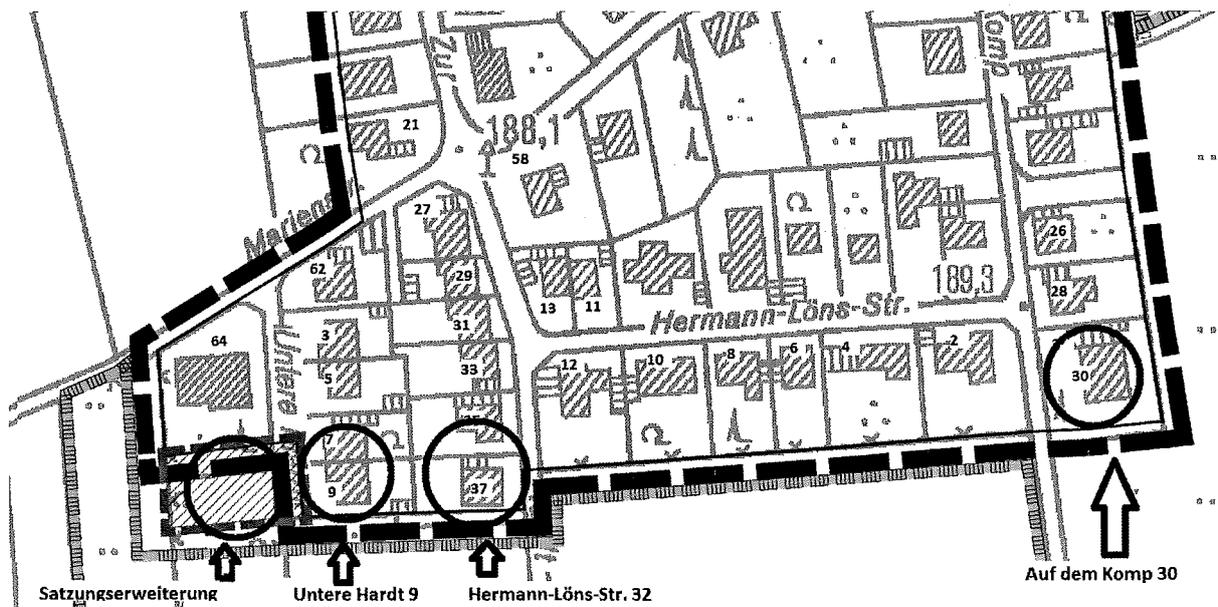
Eine bauliche Entwicklung dieser Fläche schafft einen neuen städtebaulich sinnvollen Ortsrandabschluss. Mit einer Bebauung des südwestlichen Teilbereichs auch wird ein Lückenschluss herbeigeführt und das nördlich angrenzende Wohngebäude wird ebenfalls in den Siedlungskörper einbezogen. Es handelt sich 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

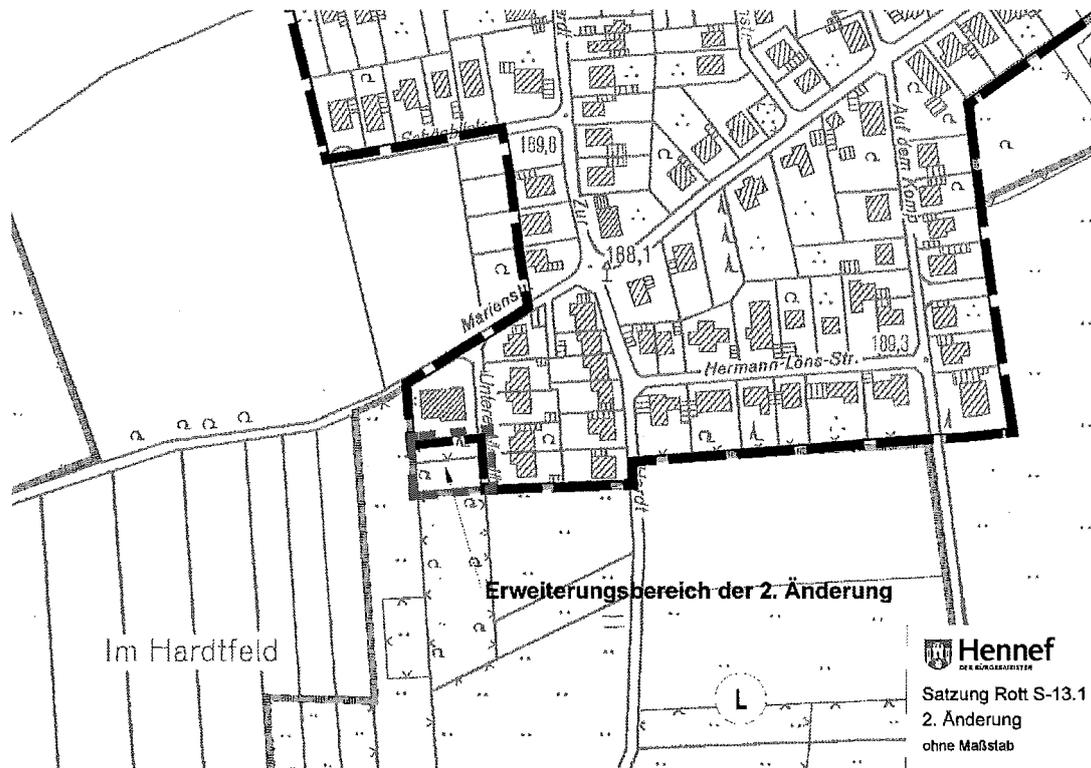
Der Einbau von Recyclingstoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

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



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2015/0144
Datum: 06.05.2015

TOP: 5
Anlage Nr.: 5

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz	10.06.2015	öffentlich

Tagesordnung

Abgrenzungssatzung S 12.2 für Hennef - Süchterscheid, 2. Änderung

- Beratung und Beschluss des Satzungsentwurfes
- Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. §13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag

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

- Dem vorgestellten Entwurf der Satzungserweiterung wird zugestimmt.
- Gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.954), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 1548), werden der Entwurf der 2. Erweiterung der Abgrenzungssatzung für die Ortslage Hennef (Sieg) –Süchterscheid, S 12.2 und die Begründung hierzu für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB am Verfahren beteiligt und zur Stellungnahme zu Planentwurf und Begründung innerhalb eines Monats aufgefordert.

Begründung

Die Satzungserweiterung geht zurück auf einen Antrag der Grundstückeigentümerin aus Süchterscheid, dem in der Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 24.09.2014 stattgegeben wurde. In dem Antrag geht es um die Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung eines Wohnhauses an der Straße „Zur Thomaseiche“.

Die beantragte Teilfläche liegt im Landschaftsschutzgebiet. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 870m². Es handelt sich bei der Fläche um einen Teil einer ehemaligen Wiese, die als Lagerplatz genutzt wird.

Planzeichnung und Begründung wie auch der Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag und der Fachbeitrag Artenschutz sind dieser Vorlage beigelegt. Im Entwurf der Satzungserweiterung ist für den Änderungsbereich „Wohnbaufläche (W)“ dargestellt, analog der angrenzenden Bebauung.

Gleichwohl wurde ein Umweltbericht für die geplante Satzungserweiterung in Auftrag gegeben. Dieser umfasst nun auch die Betrachtung und Bewertung des Eingriffs in das Schutzgut „Boden“.

Die Fläche selber ist derzeit als Garten ohne oder mit geringem Baumbestand eingeschätzt. Durch die Bebauung mit einem Wohnhaus und der hierfür erforderlichen Ausgleichsmaßnahme in Form einer Streuobstwiese mit altem Hochstamm wird ein harmonischer Ortsrand geschaffen. Ein dorftypischer Übergang von Bebauung zu freier Landschaft durch entsprechende Eingrünung entsteht für den südwestlichen Ortseingang neu. Die bestehende, das Landschaftsbild prägende Eiche an der Zufahrt zum Grundstück soll erhalten bleiben.

Eine Artenschutzprüfung wurde ebenfalls beauftragt, deren Kosten die Antragstellerin übernimmt. Die artenschutzrechtliche Prüfung ergab, dass für alle im Wirkraum relevanten besonders geschützten Arten das Auftreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden kann.

§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB stellt als Voraussetzung für die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Wesentlichen folgende Voraussetzungen auf:

- Die einbezogenen Flächen müssen durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche entsprechend geprägt sein.
- Die Einbeziehung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

Die geplante Satzungserweiterung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar; sie führt zu einer sinnvollen Ortsrandabrundung. Die Fläche ist über die Straße „Zur Thomaseiche“ erschlossen, die Straße ist bis zur Satzungserweiterung beidseitig locker mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut. Durch den Wegfall der Anbauverbotszone nach §25 im Straßen- und Wegegesetz NRW seit 2005 bedarf eine Bebauung entlang der L268 der Zustimmung der Straßenbaubehörde. Diese Zustimmung wird nicht erteilt, wenn durch das Bauvorhaben konkret eine Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu erwarten ist. Bei einem einzelnen Wohnhaus, das nicht über die Landstraße erschlossen wird und ausreichenden Abstand zu dieser hält, ist dies typischerweise nicht der Fall.

Vor diesem Hintergrund schlägt die Verwaltung nunmehr vor, das Erweiterungsverfahren für die auf dem beigelegten Plan dargestellten Teilbereiche einzuleiten und die Öffentliche Auslegung auf der Basis des vorgestellten Entwurfs nebst Begründung, Artenschutzfachlicher Kurzeinschätzung und Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchzuführen.

Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass es eine Anzeige- oder Genehmigungspflicht für Abgrenzungssatzungen nicht (mehr) gibt. Dies bedeutet, dass die Satzungserweiterung nach erfolgtem Satzungsbeschluss im Stadtrat mit der Bekanntmachung im Amtsblatt zur Rechtskraft geführt werden kann.

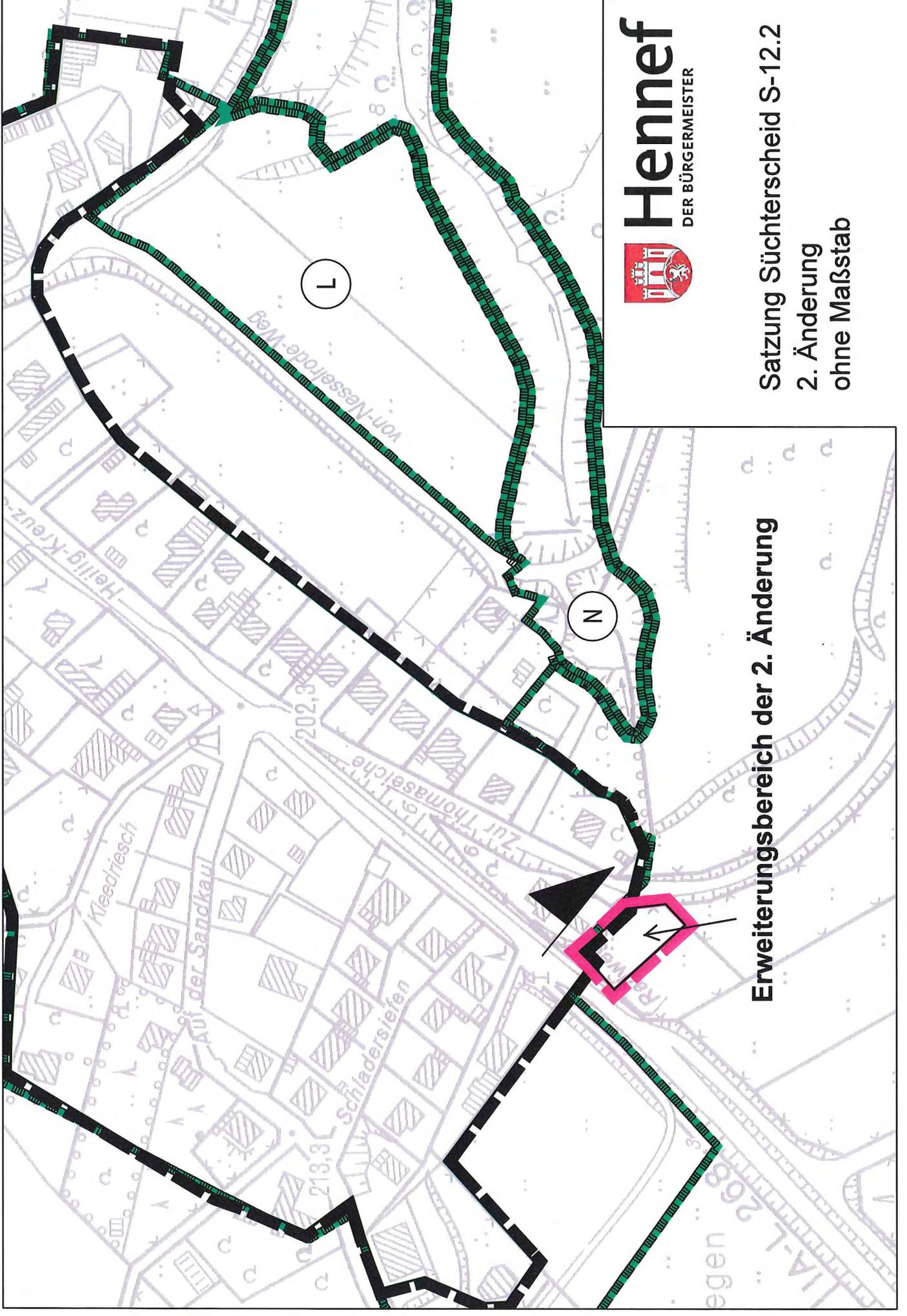
Hennef (Sieg), den 28.05.2015


Klaus Pipke



Anlagen

- Planauszug
- Begründung – Entwurf, Stand 28.05.2015
- Fachbeitrag Artenschutz, Stufe 1 vom Büro für Regionalplanung, Naturschutz und Landschaftspflege, Hachenburg, April 2015
- Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, Ing.-Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Rietmann, Mai 2015



Erweiterungsbereich der 2. Änderung



Satzung SÜCHTERSCHIED S-12.2
2. Änderung
ohne Maßstab

STADT HENNEF (SIEG)

Abgrenzungssatzung

- Hennef (Sieg) – Süchterscheid, S 12.2**
- 2. Änderung -**

Begründung

- Entwurf gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m.
§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 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	7
4. Hinweise	8
5. Verfahren	8
6. Rechtsgrundlagen	8
7. Anlagen	8

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

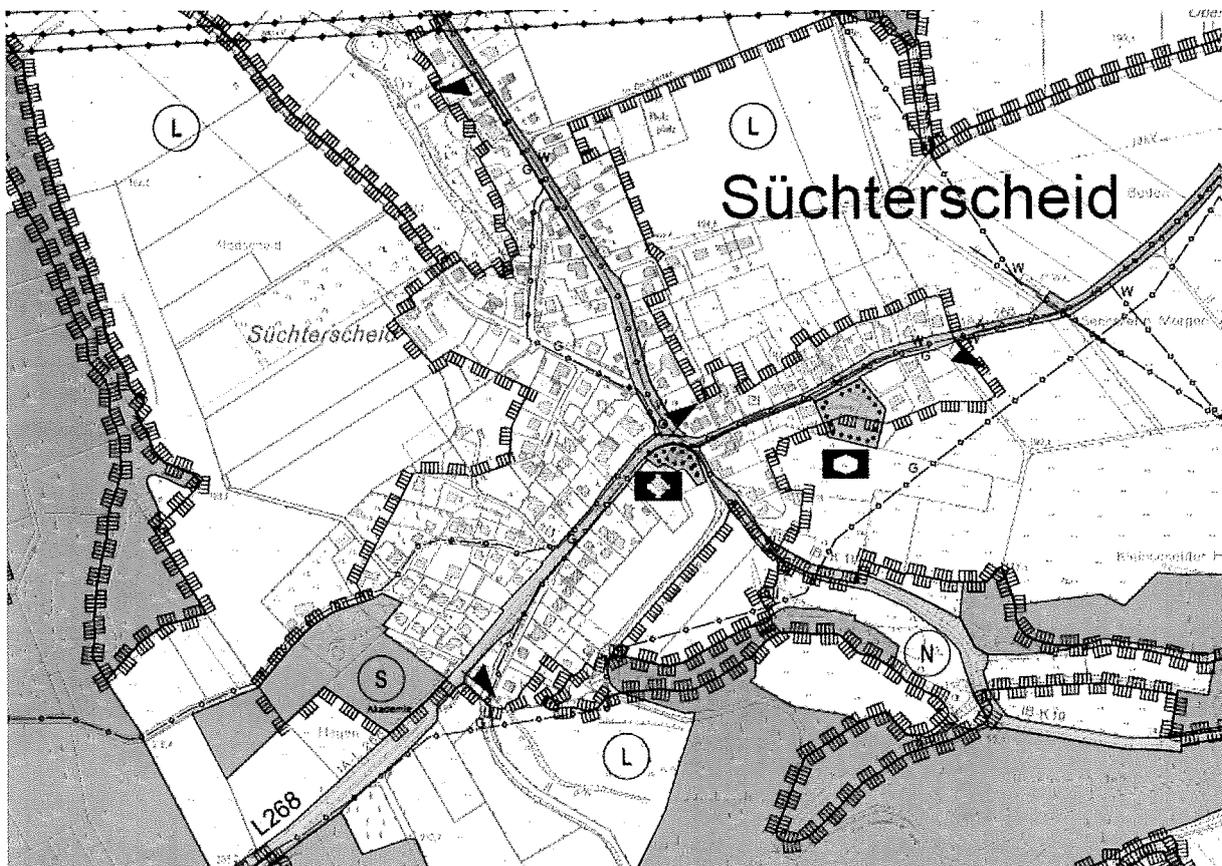
Eine Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Sie soll eine maßvolle Erweiterung des Innenbereiches ermöglichen und dadurch einen abgerundeten Ortsrand bilden. Eine wichtige Voraussetzung 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) – Süchterscheid geht auf einen entsprechenden Antrag der Grundstückseigentümerin vom 04.10.2013 zurück. Der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Hennef (Sieg) hat in seiner Sitzung am 24.09.2014 diesem Antrag stattgegeben und die Einleitung eines Verfahrens gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Die Antragstellerin wünscht eine Einbeziehung einer bislang im Außenbereich liegenden Fläche von knapp unter 900m² in die Satzung. Geplant ist hier die Errichtung eines Wohnhauses.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1992

Süchterscheid ist bislang im Flächennutzungsplan als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt. Bislang hatte die Mehrheit der Dörfer, die nur einer Abgrenzungssatzung nach § 34

BauGB unterliegen keine Bauflächendarstellung im Flächennutzungsplan. Mit dem in Aufstellung befindlichen, neuen Flächennutzungsplan erfolgt nunmehr eine entsprechende Bauflächendarstellung der Dörfer mit Abgrenzungssatzung. Kleinere Arrondierungen wie diese werden in den Flächennutzungsplan – Entwurf zusätzlich übernommen.

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.



Foto: Straße „Zur Thomaseiche“



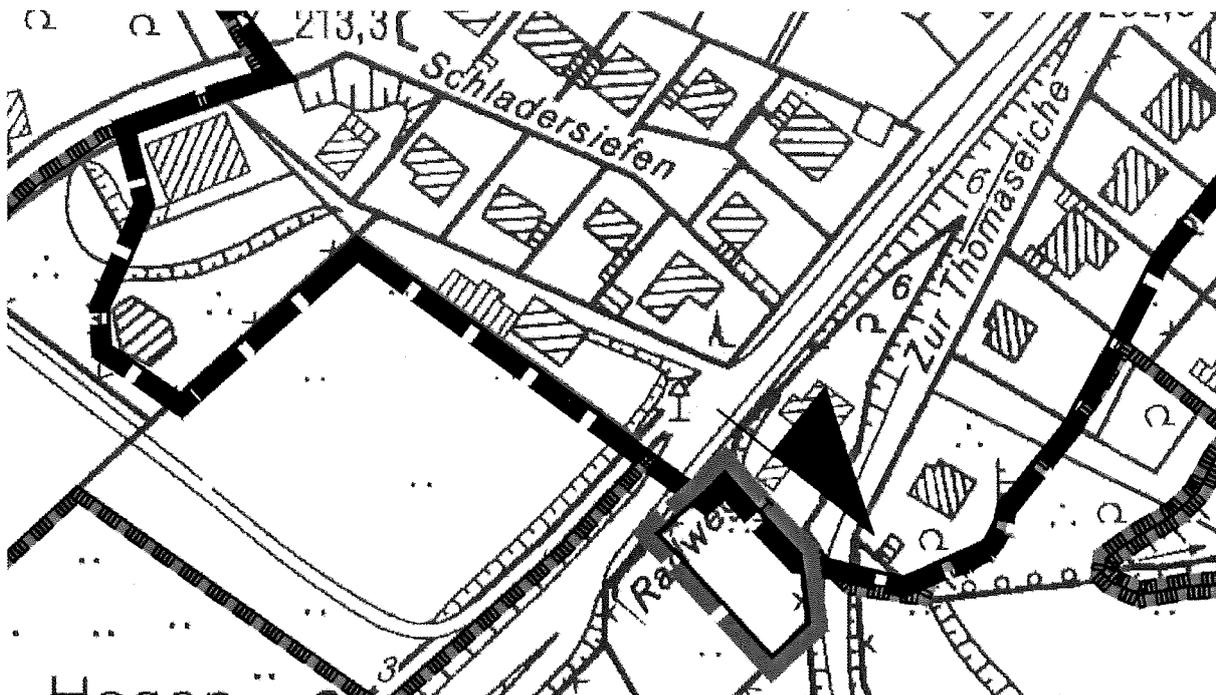
Erschließungsansatz

Das Plangebiet hat eine Größe von 870m². Eine bauliche Entwicklung dieser Fläche schafft einen neuen städtebaulich sinnvollen Ortsrandabschluss. Es handelt sich bei dem Standort um eine geringfügige Erweiterung entlang einer bestehenden Erschließung, die städtebaulich vertretbar ist und den Ortsrand arrondiert. Diese Außenbereichsfläche, die in die Satzung einbezogen werden soll, ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt. Die Fläche selbst ist in der Biotopkartierung zum Flächennutzungsplan als „Garten ohne oder mit geringem Baumbestand“ bewertet worden. Durch eine Bebauung mit einem Wohnhaus und einer entsprechenden Eingrünung kann ein harmonischer Ortsrand mit einer Eingrünung hier geschaffen werden.

Das Plangebiet wird durch die Straße „Zur Thomaseiche“ erschlossen, die hier in einen Feldweg übergeht. Kanalisation liegt in der Heilig-Kreuz-Str. bis in Höhe des letzten Hauses.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in Hennef (Sieg) –Süchterscheid, am südlichen Ortsausgang östlich der „Heilig-Kreuz-Straße“ sowie südlich der Straße „Zur Thomaseiche“. Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs der Satzungserweiterung beträgt insgesamt knapp 870m².



Die Fläche, die an die L 268 angrenzt, liegt bereits außerhalb der Ortsdurchfahrt. Die Erschließung ist nicht von der L 268, sondern von der Straße „Zur Thomaseiche“ vorgesehen. Außerhalb von Ortsdurchfahrten bedürfen nach § 25 Straßen- und Wegegesetz NRW Baugenehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Landesstraße in einer Entfernung bis zu 40m vom Fahrbahnrand errichtet werden. Von der nordwestlich angrenzenden L268 wirken Lärmimmissionen auf das Plangebiet ein

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Süchterscheid, Flur 42, Flurstück Nr. 242 (teilweise)



Luftbild 2013

2.3 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

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

Die geplante Erweiterung tangiert jedoch den Landschaftsschutz. Seitens der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises wurde mit Schreiben vom 13.11.2014 eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet grundsätzlich in Aussicht gestellt. Es bestehen gegen eine Satzungserweiterung in geringem Umfang keine grundsätzlichen Bedenken, wenn es sich aus landschaftsschutzrechtlicher Sicht um einen minimalen Eingriff handelt, der als Verlängerung des auf der anderen Straßenseite – außerhalb des Landschaftsschutzgebietes – liegenden Baugrundstücks zu sehen ist.

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.

2.4 Vorhandene Flächennutzung

Die Fläche selbst ist gemäß Biotopkartierung zum Flächennutzungsplan als „Garten ohne oder mit geringem Baumbestand“ eingeschätzt. Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes weist in südlicher und östlicher Richtung Wiesen- und Weidenflächen auf. In nördlicher Richtung entlang der Straße „Zur Thomaseiche“ schließt sich Einzelhausbebauung an. Die L 268 grenzt nordwestlich direkt an das Plangebiet. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite finden sich die Flächen einer Bioland-Gärtnerei.



Foto: Blick auf die Fläche von Norden aus



Blick auf die Fläche von Osten aus

Auf der Fläche selbst werden Holz- und Baustoffe sowie landwirtschaftliche Geräte gelagert. Das Landschaftsbild ist geprägt durch die Hanglage und den Übergang von dörflicher Bebauung zur landwirtschaftlich genutzten freien Landschaft.

Die vorhandene Stieleiche an der Zufahrt zur Straße „Zur Thomaseiche“ prägt das lokale Landschaftsbild und ist zu erhalten.

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.

Im Plangebiet untersuchte das Büro für Regionalberatung, Naturschutz und Landschaftspflege/Hachenburg die planungsrelevanten Arten, Kenntnissen aus deren Ansprüchen an Lebensräume sowie der heutigen Ausstattung des Plangebietes mit Biotopstrukturen gutachterlich untersucht. Die Artenschutzfachliche Kurzeinschätzung des Büros aus dem Jahr 2015 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. Die aktuellen artenschutzrechtlich relevanten Vorbelastungen des Naturhaushaltes sind im Bereich des Projektgebietes als mittel zu bewerten.

Das Plangebiet bietet keine Quartiersstandorte/Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie essentielle Nahrungshabitate für planungsrelevante Arten. In Bezug auf streng geschützte Tierarten führt der Verlust der heute vorhandenen Brachfläche nicht zu einer nachhaltigen Gefährdung von Populationen, da die möglicherweise betroffenen Tierarten (evt. Fledermäuse, Vögel) ausreichend beweglich sind und in der Umgebung genügend Ausweichmöglichkeiten vorfinden. Brutplätze von Vögeln sind nicht direkt betroffen.

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 erstellt. Danach ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 6.966 BW-Punkten, der extern auszugleichen ist. Als Ersatzmaßnahme wird auf dem restlichen Flurstück 272 eine Streuobstwiese neu angelegt. Hier ist die Pflanzung von 11 Obstbäumen (Hochstamm alter Obstsorten) vorgesehen. Die langfristige Sicherung der Ersatzmaßnahme ist durch die Grundstückseigentümerin gewährleistet. Der vorhandene Baumbestand soll durch entsprechende fachgerechte Erhaltungs- und Pflegeschritte dauerhaft gesichert werden, was entsprechend vertraglich vereinbart wird. Der Ortsrand wird durch diese Streuobstwiese am südlichen Ortszugang neu dortypisch und landschaftsbildprägend gestaltet.

Die Bewertung des Eingriffs in den Boden erfolgt mittels „Verfahren zur quantifizierenden Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen in Böden nach Ginster&Steinheuer 2015. Der Eingriffswert für das Schutzgut Boden beläuft sich auf 342 Bodenfunktionspunkten. Der Eingriff in den Boden kann durch Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden.

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 Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Hennef (Sieg) hat in seiner Sitzung am 24.09.2014 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung der 2. Änderung der Abgrenzungssatzung für die Ortslage Hennef (Sieg) – Söchterscheid 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 Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- 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)
- 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

- Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag; Erweiterung der Abgrenzungssatzung S 12.2 für die Ortslage Hennef (Sieg) – Söchterscheid mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Verfasser: Ing.-Büro für Garten- und Landschaftsplanung I. Rietmann, Königswinter
Stand: 18.05.2015

- Artenschutzfachliche Kurzeinschätzungen

Verfasser: Büro für Regionalberatung, Naturschutz und Landschaftspflege / Hachenburg
Stand: April 201

aufgestellt:

53773 Hennef, den 28.05.2015

Ing.-Büro
für Freiraum- und Landschaftsplanung
INGRID RIETMANN
Siegburger Str. 243a
53 639 Königswinter



Tel. 02244 / 91 26 26 Fax 91 26 27
e-mail: info@buero-riemann.de

**Umweltbericht mit integriertem
Landschaftspflegerischen Fachbeitrag**

**Erweiterung der Abgrenzungssatzung S 12.2
für die Ortslage Hennef (Sieg) – Süchterscheid**

Aufgestellt: März-Mai 2015

HASS1_Satzungserweiterung_Süchterscheid_UB+LFB
Aktueller Stand: 20. Mai 2015

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Abgrenzungssatzung.....	4
3	Einschlägige Fachgesetze und Fachpläne.....	4
3.1	Raumplanung	4
3.2	Landschaftsplanung und Schutzgebiete	4
3.3	Schutzvorschriften anderer Umweltfachplanungen	5
4	Bestandsdarstellung und -bewertung des Plangebietes	5
4.1	Naturräumliche und geographische Lage.....	5
4.2	Umweltmerkmale	5
4.2.1	Biotoptypen	5
4.2.2	Fauna	5
4.2.3	Boden.....	6
4.2.4	Grund- und Oberflächenwasser	7
4.2.5	Klima und Luft	7
4.2.6	Lärm	7
4.2.7	Landschafts-/Siedlungsbild	7
4.2.8	Qualitäten und Defizite für den Menschen und seine Gesundheit.....	8
4.2.9	Kultur und sonstige Sachgüter.....	8
5	Wirkungsprognose (Beschreibung und Bewertung)	8
5.1	Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Null-Variante)	8
5.2	Voraussichtliche Auswirkungen auf die Umweltgüter bei Planumsetzung	8
5.2.1	Schutzgut Flora.....	8
5.2.2	Schutzgut Fauna	8
5.2.3	Schutzgut Boden.....	9
5.2.4	Schutzgut Wasser	9
5.2.5	Schutzgut Klima und Luft	9
5.2.6	Lärm	10
5.2.7	Schutzgut Landschafts-/Stadtbild	10
5.2.8	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.....	10
5.2.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	10
6	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	10
6.1	Sicherungs-, Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen.....	10
6.2	Maßnahmen zur Energieeffizienz, Nutzung erneuerbarer Energie sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie	11
6.3	Ausgleichsmaßnahmen.....	11
6.3.1	Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs	11
6.4	Ersatzmaßnahmen	11
6.5	Zeitlicher Ablauf der Maßnahmen	12
7	Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung.....	12
7.1	Eingriff / Bilanzierung Ist-Zustand im Plangebiet	12

7.2 Ausgleich / Bilanzierung Soll-Zustands im Plangebiet.....	12
7.3 Berechnung des Kompensationsbedarfs.....	13
7.4 Ersatzmaßnahme	13
8 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zur Bodenfunktionsbewertung.....	14
9 Darstellung der Verfahren bei der Umweltprüfung, Aufnahme- und Bewertungsmethoden, Hinweise zu Wissenslücken und Risiken.....	14
10 Beschreibung von Maßnahmen zu Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	15
11 Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	15
12 Verfasser und Urheberrecht	17
13 Literaturhinweise	18
14 Anhang	
14.1 Bewertung Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung (Biotische Faktoren)	
14.1.1 Nachweis über die Biotopwertpunkteermittlung	
14.2 Art der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	
14.3 Kosten für Ausgleichsmaßnahmen	
14.4 Bewertung des Eingriffs in den Boden	

TABELLEN UND ABBILDUNGEN

Tab. 1: Ist-Zustand Plangebiet	12
Tab. 2: Soll-Zustand Plangebiet	13
Tab. 3: Ist-Zustand Ersatzmaßnahmenfläche.....	13
Tab. 4: Soll-Zustand Ersatzmaßnahmenfläche.....	13
Abb. 1: Lage des Plangebietes, Topographische Karte (BEZIRKSREGIERUNG KÖLN 2015).....	4
Abb. 2: Bodentypen Untersuchungsgebiet (Bodenübersichtskarte 1:50.000)	7

ANLAGE

- Plan-Nr. 1: Bestandsplan, M 1:250**
Plan-Nr. 2: Maßnahmenplan, M 1:250

1 Einleitung

Das Ingenieurbüro I. Rietmann wurde beauftragt, für die geplante Erweiterung der Abgrenzungssatzung S - 12.2 für die Ortslage Hennef (Sieg) - Süchterscheid einen Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu erarbeiten. Die Belange des Umweltschutzes werden mit dem vorliegenden Gutachten dargestellt. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist Bestandteil des Fachbeitrages.

Der vorliegende Umweltbericht ist auf Basis einer Umweltprüfung gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a des Baugesetzbuches erstellt worden. Er ermittelt die potentiellen mit dem Bebauungsplan verbundenen Auswirkungen auf die zu prüfenden Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Bezogen auf die Faktoren Fauna, Lärm, Klima sowie Landschafts-/ Stadtbild werden die angrenzenden Nutzungen mit in die Beurteilung einbezogen. Die Ergebnisse resultieren neben der Auswertung vorhandener Fachplanungen aus einer Ortsbegehung einschließlich Biotoptypenkartierung. Weiterhin wurden folgende Fachgutachten und Informationssysteme ausgewertet:

- BRNL (BÜRO FÜR REGIONALBERATUNG, NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE) (2015): Artenschutz-Einschätzung Änderung Abgrenzungssatzung S 12.2 Hennef-Süchterscheid, Stand April 2015, Hachenburg, 14 S.
- Internet: Informationssysteme und Umweltdatenbanken: Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW (MUNLV), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV), Bezirksregierung Köln, Rhein-Sieg-Kreis.

Die umweltbezogenen und für das Vorhaben relevanten Informationen erlauben eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen. Viele Angaben des Umweltberichts beruhen auf Erfahrungswerten und Abschätzungen und sind in rein verbal-argumentativer Form beschrieben worden, ohne auf konkreten Rechnungen oder Modellierungen zu basieren.

Im Rahmen der Beteiligung vorgebrachte Änderungen oder Ergänzungen der im Umweltbericht vorgenommenen Beschreibungen und Bewertungen werden geprüft und entsprechend fortgeschrieben.

Bei den Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die Landschaft geht es insbesondere um die nach der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung näher zu prüfenden Faktoren. Die bislang übliche Behandlung dieser Belange in einem gesonderten landschaftspflegerischen Fachbeitrag ist nunmehr in den Umweltbericht zu integrieren. Rechtliche Vorgaben für diesen Fachbeitrag sind das Baugesetzbuch (§ 1a Umweltschützende Belange in der Abwägung) und das Bundesnaturschutzgesetz (§ 14 bis § 18). Der Eingriff ist primär durch landschaftspflegerische Maßnahmen vor Ort oder, wenn nicht möglich, durch Maßnahmen an anderer Stelle auszugleichen.

Das gewählte Bewertungsverfahren für den integrierten landschaftspflegerischen Fachbeitrag lehnt sich an die Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen nach D. Ludwig (FROELICH & SPORBECK 1991) an. Es beruht auf einem fünfstufigen Punktebewertungssystem, in dem folgende Einzelbewertungskriterien betrachtet werden:

- | | |
|------------------------------------|--|
| - Natürlichkeit (N) | bezogen auf Dauer und Intensität anthropogener Veränderungen |
| - Wiederherstellbarkeit (W) | Entwicklungsdauer von Ökosystemen |
| - Gefährungsgrad (G) | Gefährdung eines Ökosystems (Indikatoren, z.B. Rote-Liste-Arten) |
| - Maturität (M) | Reifegrad eines Ökosystems |
| - Struktur und Artenvielfalt (SAV) | Diversität eines Biotoptypes |
| - Häufigkeit (H) | Häufigkeit dieses Biotoptypes im Naturraum |
| - Vollkommenheit (V) | berücksichtigt die Vorbelastungen eines Biotoptypes |

Die Kriterien werden additiv verknüpft. Ein Biotoptyp kann somit maximal einen Biotopwert (BW) von 35 erreichen.

2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Abgrenzungssatzung

Der Erweiterungsbereich liegt am südlichen Rand der Ortslage Hennef-Süchterscheid. Es umfasst den nördlichen Bereich des Flurstücks 272 (Gemarkung Süchterscheid (Nr. 4091), Flur 42).

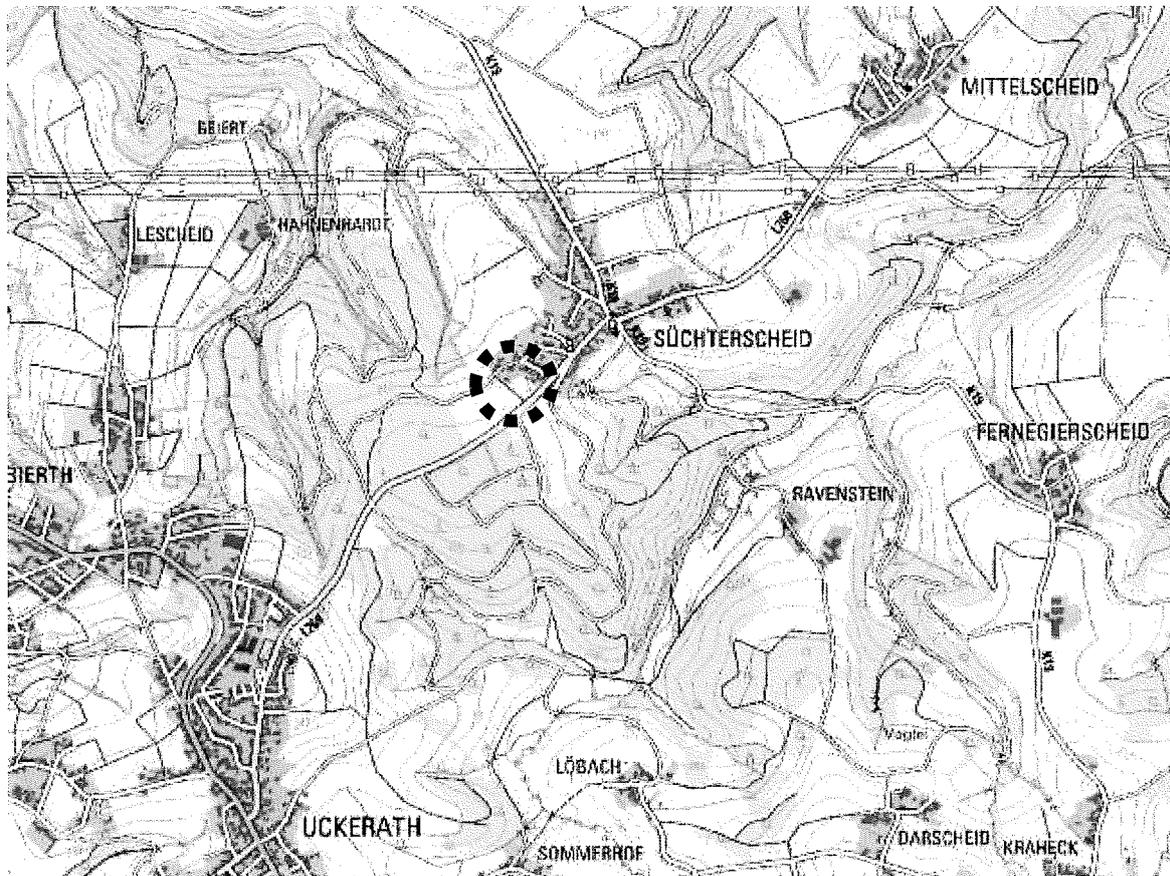


Abb. 1: Lage des Plangebietes, Topographische Karte (BEZIRKSREGIERUNG KÖLN 2015)

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 870 m² liegt derzeit im Außenbereich. Mit der Erweiterung der Abgrenzungssatzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Wohngebäudes geschaffen werden.

Die Fläche wird daher als ‚Reines Wohngebiet‘ eingestuft. Nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauN-VO) wird für ein ‚Reines Wohngebiet‘ eine GRZ von 0,4 angenommen. 60 % des Erweiterungsbereiches können somit künftig vollständig versiegelt werden, das entspricht 522 m² (inkl. der erlaubten Überschreitung von 50 % durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten nach §19 BauNVO).

3 Einschlägige Fachgesetze und Fachpläne

3.1 Raumplanung

- Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn / Rhein-Sieg stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ mit der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ dar.
- Der Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Stand 1992) stellt das Plangebiet als ‚Fläche für Landwirtschaft‘ dar.
- Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

3.2 Landschaftsplanung und Schutzgebiete

- Internationale Schutzgebiete (Natura 2000-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebietes) werden vom Geltungsbereich nicht berührt.

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Nr. 9 ‚Stadt Hennef - Uckerather Hochfläche‘ und hier am nördlichen Rand des Landschaftsschutzgebietes Nr. 2.2-4 ‚Uckerather Hochfläche‘ (LSG 5209-0004). Für das Plangebiet gilt außerdem das Entwicklungsziel der „Temporären Erhaltung der jetzigen Landschaftsstruktur bis zur Realisierung von Vorhaben über die Bauleitplanung oder anderer Verfahren“.

3.3 Schutzvorschriften anderer Umweltfachplanungen

- Weitere Schutzvorschriften anderer Umweltplanungen für das Plangebiet sind nicht bekannt.

4 Bestandsdarstellung und -bewertung des Plangebietes

4.1 Naturräumliche und geographische Lage

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit ‚Niederwesterwald‘ (324) und hier in der Untereinheit ‚Asbacher Hochflächen‘ (324.80). Die Asbacher Hochflächen bilden ein ca. 280 m hoch gelegenes, durch ein engmaschiges Netz aus Seitentälern des Wiedbachs vielfach zerschnittenes, hügeliges bis bergiges und unterschiedlich dicht bewaldetes Hochland mit zentraler leichter Einmündung. (FISCHER 1972).

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand der Ortslage Süchterscheid, ca. 9 km südöstlich des Stadtgebiets Hennef gelegen, auf ca. 215-220 m ü. NN.

Die nördlich angrenzende Ortslage Süchterscheid ist von landwirtschaftlichen Flächen umgeben, welche teilweise entlang der Flurgrenzen von strukturierenden Gehölzbeständen gesäumt werden.

4.2 Umweltmerkmale

4.2.1 Biotoptypen

Das Plangebiet wird überwiegend durch eine Grünlandfläche geprägt, welche zu großen Teilen als Lagerfläche genutzt wird (**HW 3**). In den Randbereichen stellt sich die Fläche recht artenreich dar mit Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Rot-Schwengel (*Festuca rubra*), Storchenschnabel (*Geranium spec.*), Klettenlabkraut (*Galium aparine*), Wiesen-Schaumkraut (*Cardamine pratensis*), Gundermann (*Glechoma hederacea*), Vogel-Wicke (*Vicia cracca*), Acker-Hellerkraut (*Thlaspi arvense*) und Schafgarbe (*Achillea millefolium*). Im zentralen Bereich der Fläche ist eine Tanne (*Abies spec.*) mit geringem Baumholz (**BF 41**) zu finden, am nordöstlichen Rand eine Stiel-Eiche (*Quercus rubra*) mit mittlerem Baumholz (**BF 32**) und von der östlich angrenzenden Straße „Zur Thomaseiche“ reichen von der Böschung (**HH 7**) her verschiedene Weiden (*Salix spec.*) und einzelne Kirschbäume (*Prunus spec.*) (**BF 32**) in die Fläche.

Im Westen und stellenweise im Norden wird das Plangebiet von einer Hecke aus standortfremden Gehölzen (*Thuja spec.*) (**BD 4**) begrenzt. Nordwestlich daran schließt sich ein Grünstreifen mit zwei Spitz-Ahornen und die Landesstraße L268 an. Im Südwesten schließt sich an das Gebiet eine intensiv genutzte Wiese (**EA 31**), im Südosten eine Intensivweide (**EB 31**) an. Im Norden grenzt die bestehende Bebauung an das Plangebiet. Die im Osten verlaufende Straße „Zur Thomaseiche“ ist geschottert. Ebenso ein Teil des offensichtlich als Zufahrt für die Fläche genutzten Bereichs (**HY 2**) innerhalb der Planfläche.

4.2.2 Fauna

Um eine mögliche vorhabensbedingte Betroffenheit von planungsrelevanten Arten feststellen zu können, wurde das Plangebiet und sein Umfeld für artenschutzrechtlich relevante Arten im Rahmen eines Fachbeitrages Artenschutz überprüft. Die Ergebnisse des Fachbeitrages des Büros für Regionalberatung, Naturschutz und Landschaftspflege (BRNL 2015) werden nachfolgend in Kurzform wiedergegeben.

Im Folgenden wird auch das Lebensraumpotential des Plangebietes für nicht planungsrelevante Tierarten(gruppen) betrachtet.

Der Vorhabensbereich liegt im Messtischblatt (MTB) 5210. Die Grundlage für eine Abschätzung der potentiell auftretenden wildlebenden Vogelarten und Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie bilden dem zu Folge die in den MTB 5210 nachgewiesenen planungsrelevanten Artengruppen gemäß dem Informationssystem des LANUV NRW.

Säugetiere

Das Plangebiet selber sowie die landwirtschaftlichen Flächen in der näheren Umgebung stellen potentielle Teillebensräume für Kleinsäuger (z. B. Mäuse, Igel) dar.

Planungsrelevante Säugetierarten

Das Plangebiet bietet keine Quartierstandorte/Fortpflanzungs- und Ruhestätten und auch keine essentiellen Nahrungshabitatelemente für die planungsrelevanten Fledermausarten Braunes Langohr, Großer Abendsegler, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Rauhautfledermaus, Wasserfledermaus, Zweifarbfledermaus und Zwergfledermaus.

Für die Haselmaus liegen keine geeigneten Habitate im Plangebiet vor.

(BRNL 2015)

Amphibien und Reptilien

Das Plangebiet und seine nähere Umgebung bieten keine geeigneten Fortpflanzungsstätten für Amphibien- und Reptilienarten.

Planungsrelevante Amphibien- und Reptilienarten

Das Vorhandensein von planungsrelevanten Amphibien und Reptilien im Plangebiet wurde im Rahmen des Fachbeitrages Artenschutz ausgeschlossen (BRNL 2015).

Insekten

Die Wertigkeit von Grünland für die Insektenwelt hängt von der Intensität der Beeinträchtigung der Flächen ab. Relativ ungestörte Ruderalflurbereiche und extensive Grünlandflächen bieten potentiell einer großen Bandbreite an Insekten Nahrungs- und Lebensraum. Solche Bereiche sind lediglich kleinflächig in den Randbereichen des Plangebiets vorhanden.

Planungsrelevante Insektenarten

Das Vorhandensein der planungsrelevanten Schmetterlingsart Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling im Plangebiet wurde im Rahmen des Fachbeitrages Artenschutz aufgrund fehlender Wiesenknopfbestände (Wirtspflanze) ausgeschlossen (BRNL 2015).

Vogelarten

Im Plangebiet selbst konnten aktuelle keine brütenden europäischen Vogelarten nachgewiesen werden (BRNL 2015).

Planungsrelevante Vogelarten

Der Planungsraum stellt einen potentiellen Nahrungsraum des Rotmilans dar. Von der Planung sind jedoch keine Brutplätze direkt betroffen und ein essentieller Verlust von Nahrungshabitaten wird sicher ausgeschlossen.

Ein essentieller Verlust von Nahrungshabitaten und eine Betroffenheit von Brutplätzen für weitere planungsrelevante Brutvögel können ebenso ausgeschlossen werden.

(BRNL 2015)

4.2.3 Boden

Laut Bodenübersichtskarte im Maßstab 1:50.000 (BÜK 50) liegen im Plangebiet typische Pseudogleye überwiegend aus Löß vor. Den Untergrund bilden tonige Lehme über Steinen und Grus. Der Pseudogley ist ein durch Staunässe geprägter Boden. Er zeichnet sich durch einen jahreszeitlichen und witterungsabhängigen Wechsel zwischen einer Vernässungsphase mit Luftmangel, einer ökologisch günstigen Feuchtphase und einer Trockenphase mit Wassermangel aus. Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets steht kleinflächig ein Kolluvium (durch Bodenerosion verlagertes Bodenmaterial) an. (GEOLOGISCHER DIENST NRW 2015).

Nach Angaben der Karte der schutzwürdigen Böden in NRW (GEOLOGISCHER DIENST NRW 2004) wurde die betrachtete Fläche nicht bewertet.

Hinweise auf Altlasten liegen für das Plangebiet nicht vor.

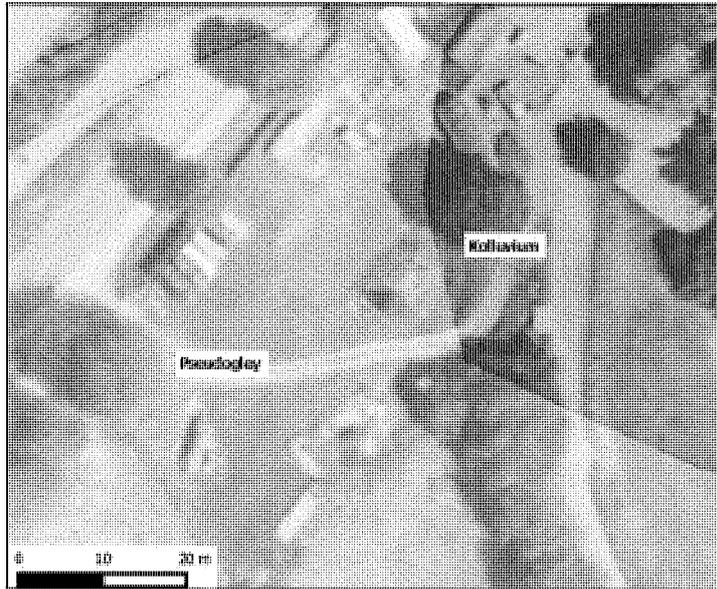


Abb. 2: Bodentypen Untersuchungsgebiet (Bodenübersichtskarte 1:50.000)

4.2.4 Grund- und Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet sind vorhanden.

Durch die vorhandenen Offenlandflächen ist die natürliche Versickerungsfähigkeit und somit die Funktion der Grundwasserneubildung im Plangebiet nahezu uneingeschränkt möglich.

4.2.5 Klima und Luft

Das Plangebiet zählt zum subatlantisch - atlantisch geprägten Klimabereich mit relativ milden Wintern. Die mittlere Jahrestemperatur im Zeitraum 1981-2010 liegt zwischen 9 und 10°C. Die mittlere Niederschlagsmenge beträgt für denselben Zeitraum 900-1000 mm (LANUV 2015).

Den offenen Strukturen im Plangebiet und seiner Umgebung kommt eine Kaltluftbildungs-, Verdunstungs- und Versickerungsfunktion zu.

4.2.6 Lärm

Die westlich verlaufende Ortsdurchgangsstraße Heilig-Kreuz-Straße (L268) stellt eine Lärmbelastung für das Plangebiet dar. Die Landesstraße verbindet die Ortslage Süchterscheid mit der Bundesstraße B8 in Uckerath.

Die östlich verlaufende Straße „Zur Thomaseiche“ ist im Bereich des Plangebiets nur eingeschränkt befahrbar und stellt lediglich eine geringfügige Belastung für das Gebiet dar. Weitere Lärmemissionen sind in der näheren Umgebung des Untersuchungsraumes nicht bekannt.

4.2.7 Landschafts-/Siedlungsbild

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes und der Umgebung wird geprägt durch die Hanglage und den Übergang von dörflicher Siedlungsstruktur zur landwirtschaftlich genutzten freien Landschaft. In den Randbereichen dieser Flächen treten Gehölzstrukturen unterschiedlicher Ausprägung hinzu. Diese reichen von Einzelgehölzen bis hin zu zusammenhängenden Waldgebieten. Besonders weite Sichtbeziehungen sind daher nicht charakteristisch.

Durch die vorhandene Bebauung, die angrenzende Straße und die landwirtschaftliche Flächennutzung sind bereits anthropogene Beeinflussungen des Landschaftsbildes als gegeben einzustufen.

Die Stieleiche im Plangebiet sowie die mehrstämmige Kirsche südlich der Fläche prägen außerdem das lokale Landschaftsbild.

4.2.8 Qualitäten und Defizite für den Menschen und seine Gesundheit

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Randbereich einer dörflichen Bebauung. Die Umgebung ist geprägt von Wohnbaugrundstücken mit unterschiedlich strukturierten Gärten und landwirtschaftlicher Nutzung. Die Feldwege in der Umgebung ermöglichen ein Durchwandern der Feldflur in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung. Solchen Regionen kommt eine hohe Wohnqualität und Erholungsfunktion zu.

4.2.9 Kultur und sonstige Sachgüter

Hinweise auf Kulturgüter, Bodendenkmäler und sonstige Sachgüter liegen nicht vor.

5 Wirkungsprognose (Beschreibung und Bewertung)

5.1 Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Null-Variante)

Im Falle eines Verzichts auf die Bebauung bliebe die bestehende Nutzung der Fläche als Grünlandfläche mit Lagerflächen voraussichtlich erhalten.

5.2 Voraussichtliche Auswirkungen auf die Umweltgüter bei Planumsetzung

5.2.1 Schutzgut Flora

Die geplante Bebauung im Plangebiet führt zu einer Veränderung der vorhandenen Strukturen, indem eine unverbaute Fläche mit Gebäuden überstellt wird. Dadurch geht Lebensraum für Pflanzen verloren. Auf der verbleibenden unbebauten Fläche wird ein Garten angelegt, so dass neue Biotopstrukturen entstehen.

Die Stieleiche im Nordosten der Fläche, die Hecke an der nordwestlichen Grenze des Grundstücks sowie die angrenzenden Gehölze sind zu erhalten.

5.2.2 Schutzgut Fauna

Durch die Satzungserweiterung werden die Bebauung und Umnutzung des Plangebietes ermöglicht. Die bestehende Vegetation wird entfernt und es kommt zu Bodenbewegungen. Immissionen in Form von Lärm und Abgasen treten während der Bauphase auf. Die Nutzung als Wohngebiet führt zu kleinräumig wirksamen, temporär schwankenden Störungen und zu siedlungstypischen Immissionen (BRNL 2015).

Im Folgenden werden auch die Auswirkungen der Umsetzung der Abgrenzungssatzung auf das Lebensraumpotential des Plangebietes für nicht planungsrelevante Tierarten(gruppen) betrachtet.

Säugetiere

Für die potentiell im Plangebiet vorkommenden nicht planungsrelevanten Säugetierarten bietet das Umfeld eine Vielzahl an Ausweichlebensräumen, so dass die Anzahl von potentiellen Versteck- und Überwinterungsplätzen durch die kleinflächige Baumaßnahme nicht signifikant verringert wird. Das Tötungsrisiko für Säugetiere erhöht sich durch die Umsetzung der Abgrenzungssatzung nicht signifikant.

Planungsrelevante Arten

Für die im Plangebiet tatsächlich bzw. potentiell vorkommenden Fledermausarten können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ebenfalls ausgeschlossen werden. Es werden im Plangebiet keine essentiellen Nahrungshabitatetelemente beseitigt oder in ihrer Funktion signifikant beeinträchtigt.

Insekten

Aufgrund der Kleinflächigkeit des Bauvorhabens kann eine Beeinträchtigung von Insektenarten durch das Bauvorhaben ausgeschlossen werden.

Vogelarten

Da im Plangebiet aktuell keine Brutstätten für nicht planungsrelevante europäische Vogelarten nachgewiesen wurden sondern lediglich eine potentielle Nahrungsfläche geringer Qualität darstellt, kann eine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

Planungsrelevante Arten

Als Brutvögel sind im Plangebiet keine planungsrelevanten Arten verbreitet. Für den Rotmilan geht mit der Satzungserweiterung potentiell Nahrungs habitat von geringer Qualität verloren. Essentielle Nahrungs habitatverluste können aber sicher ausgeschlossen werden (BRNL 2015).

5.2.3 Schutzgut Boden

Die mit der Planung einhergehende Bebauung führt zu folgenden Neubelastungen des Bodens:

- Im Zuge der Bebauung kommt es zur Versiegelung von Fläche und infolgedessen zu einem Verlust an offener Bodenfläche. Der damit einhergehende Verlust der natürlichen Bodenfunktionen, wie Lebensraum- und Regelungsfunktion (Filter-, Puffer-, Transformator-, Speicherfunktion) führt zu erheblichen Bodenbeeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.
- Durch den Bau der Gebäude werden Bodenaushub und -austausch erfolgen. Das Bodenmaterial wird weitestgehend von der Fläche abgefahren, was zu einem Verlust an Boden als Stoffumsetzungsraum führt.
- Die Bauaktivitäten (z.B. Einsatz schwerer Maschinen) und die Bebauung führen zu Bodenverdichtungen und damit einhergehenden Veränderungen des Bodengefüges sowie des Bodenwasser- und Lufthaushaltes.
- Im Zuge der Bebauung wird bodenfremdes Material (Bauwerke, Schotter, Füllmaterial etc.) eingebracht.
- Zudem kann aus der baulichen Nutzung eine Zunahme von Einträgen resultieren.

Der Verlust von Boden durch Versiegelung ist immer negativ zu bewerten und führt zu einer Belastung des Naturhaushaltes, da Boden vielfältige Funktionen übernimmt, zu den Lebensgrundlagen des Menschen gehört und sich nur sehr langsam erneuert. Der Eingriff in den Boden wird in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Kap.8) entsprechend berücksichtigt.

5.2.4 Schutzgut Wasser

Veränderungen des Bodens bewirken auch Veränderungen im Wasserhaushalt des Bodens. Durch die geplante Versiegelung geht Versickerungsfläche verloren und damit eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Veränderungen im Bodengefüge haben Veränderungen des Bodenluft- und damit auch des Bodenwasserhaushaltes zur Folge.

Um künftig negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu vermindern, ist gemäß § 51a LWG grundsätzlich eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet vorzusehen. Dabei sind die Vorgaben des RdErl. „Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a des Landeswassergesetzes“ vom 18. Mai 1998 und des RdErl. „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ vom 26. Mai 2004 zu beachten.

5.2.5 Schutzgut Klima und Luft

Für das Schutzgut Klima und Luft sind folgende Belastungen zu erwarten:

- Temporäre Belastungen sind während der Bauphase, vorwiegend durch Staub und Abgasemissionen vorhanden.
- Dauerhafte Belastungen ergeben sich durch Versiegelung und Überformung der Oberflächenstrukturen. Diese führt zu einem Verlust von natürlicher Verdunstungsfläche, der Beeinträchtigung der Kaltluftbildung und damit zu einer Erhöhung der Rückstrahlwärme im Plangebiet. Zukünftig wird durch die neue Bebauung ein erhöhtes Aufkommen von Abwärme der Heizanlage das Gebiet klimatisch geringfügig mehr belasten. Die Neubelastungen haben aufgrund ihrer geringen Intensität nur lokale Auswirkungen.

5.2.6 Lärm

Bei Umsetzung der geplanten Wohnbebauung führen temporäre Belastungen durch baubedingten Lärm (Baumaschinen, Fahrzeuge, etc.) zur Erhöhung des Lärmpegels im Plangebiet. Diese können als störend für die umliegenden Anwohner empfunden werden. Dauerhafte Belastungen entstehen durch zusätzlichen PKW-Verkehr der künftigen Anwohner, welcher die jetzige Situation jedoch nicht merklich mehr belasten bzw. verschlechtern wird.

5.2.7 Schutzgut Landschafts-/Stadtbild

Durch die Errichtung eines Wohngebäudes kommt es lokal zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Die Veränderungen werden, da sich das Bauvorhaben in der Ortsrandlage befindet, insbesondere von den Nachbargrundstücken aus wahrgenommen. Die freie Aussicht von dem angrenzenden Wohnbaugrundstück wird in der bisherigen Form nicht mehr gegeben sein. Aus der Ferne wird sich die geplante Bebauung in den Ortsrandbereich eingliedern.

Die geplante Bebauung orientiert sich an den Grenzen der vorhandenen Bebauung auf den Nachbargrundstücken. Die übrigen Flächen des Plangebietes werden größtenteils als Garten und damit als Grünflächen neu gestaltet. Durch eine entsprechende Begrünung wird die Bebauung gut in das Landschaftsbild eingebunden.

5.2.8 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Die geplante Bebauung verändert die Wohnqualität der angrenzenden Bereiche, indem ein Teil der heutigen Freifläche in Siedlungsfläche umgestaltet wird. Bei der Beurteilung der Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf die unmittelbare Umgebung ist zu berücksichtigen, dass sich das Plangebiet im Ortsrandbereich befindet, als kleinflächig einzustufen ist und die Nachbargrundstücke selbst in der Ortsrandlage angeordnet sind.

Weitere Auswirkungen auf die Lebensqualität des Menschen sind nicht zu erwarten.

5.2.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind derzeit nicht erkennbar.

6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

6.1 Sicherungs-, Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen

Durch die im Folgenden genannten Maßnahmen lassen sich insbesondere die Auswirkungen der Baumaßnahme auf die verschiedenen Schutzgüter abmildern.

Schutzgut Boden / Wasser:

1. Bei den Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG NW) zu beachten.
2. Ausbau, Zwischenlagerung und Wiedereinbau von Boden hat gemäß DIN 18 915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) und DIN 19 731 (Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial) zu erfolgen.
3. Aushubmassen sind einer funktionsgerechten Nutzung zuzuführen. Im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgung von gefährlichen Abfällen ist nachweispflichtig (obligatorisches Nachweisverfahren). Für nicht gefährliche Abfälle besteht eine Auskunftspflicht. Der Verbleib der entsorgten Böden ist zu belegen.
4. Das notwendige Einbringen von nicht autochthonem Bodenmaterial (inkl. Sand) ist so gering wie möglich zu halten.
5. Das Befahren von Böden darf nur bei nachgewiesener Tragfähigkeit unter Nutzung von Maschinen mit einem auf die örtlichen Bodenverhältnisse abgestimmten Bodendruck erfolgen.

6. Baustellenzufahren, Baustraßen und Lagerbereiche sind bodenschonend und rückbaubar zu errichten. Nach Abschluss sind diese, einschließlich einer sachgerechten Gefügemelioration, zurückzubauen. Eine Befahrung bzw. Lagerung von schweren Baumaterialien auf den später unbebauten Flächen ist zu vermeiden.
7. Zentrale Lagerung von Baumaterialien zur Verhinderung großflächigen Eintrages von Schadstoffen (Lagerplatte, Verwendung von Geotextilmatten oder Baggermatratzen zum Schutz des Bodens und Untergrundes).
8. Der sorgsame Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, z.B. Treibstoffe und Öle, ist in der Ausschreibung festzuschreiben und besondere Vorsichtsmaßnahmen (z.B. Verwendung von Behältern in doppelwandiger Ausführung oder Lagerung auf dichten Auffangwannen) sind anzuordnen.

Schutzgut Flora / Fauna / Landschaftsbild:

9. Die Flächeninanspruchnahme ist bei den Baumaßnahmen so gering wie möglich zu halten. Über die im Bestands- und Konfliktplan eingetragenen beeinträchtigten Bereiche hinaus dürfen keine weiteren Flächen für die Baumaßnahme in Anspruch genommen werden.
10. Schutz vorhandener angrenzender Gehölzbestände nach DIN 18 920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), ZTV-Baumpfleger (Richtlinien zum Ausbau von Straßen), RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen).
11. Einsatz von lärmgedämpften Baumaschinen und Geräten.
12. Beachtung der Auflagen der DIN 18 915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) hinsichtlich des Bodens als Pflanzenstandort.

6.2 Maßnahmen zur Energieeffizienz, Nutzung erneuerbarer Energie sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie

Möglichkeiten zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie Maßnahmen zur Energieeffizienz und dem sparsamen Umgang mit Energie ergeben sich im Rahmen der Plankonkretisierung.

Die Errichtung von Gebäuden und der darin befindlichen Heizungsanlagen nach dem neuesten Stand der Technik tragen zu einem sparsamen Umgang mit fossilen Energieträgern bei. Weitere Möglichkeiten bestehen z. B. in der Nutzung von Solarenergie.

Technische Infrastruktur für das Plangebiet ist in Form der Straße „Zur Thomaseiche“ vorhanden, an welche bereits bestehende Wohnbebauung angrenzt. Daher bestehen für das Plangebiet Anschlussmöglichkeiten an die vorhandenen öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze.

6.3 Ausgleichsmaßnahmen

Die unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt durch die Baumaßnahmen sind gemäß BNatSchG durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Diese sind so zu wählen, dass nach ihrer Beendigung keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild wieder hergestellt oder neu gestaltet ist.

6.3.1 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs

Im geplanten **Wohngebiet** werden voraussichtlich ca. 40 % der Fläche (349 m²) als Gärten mit geringem Gehölzbestand angelegt. An der südwestlichen Grenze des Plangebiets ist eine Hecke mit standorttypischen Gehölzen zu pflanzen.

Innerhalb des Plangebietes können Ausgleichsmaßnahmen nur teilweise realisiert werden. Der erforderliche Kompensationsbedarf für den Eingriff in Natur und Landschaft ist weiterhin durch die Umsetzung von Maßnahmen außerhalb des Plangebietes auszugleichen.

6.4 Ersatzmaßnahmen

Auf der im Südwesten an das Plangebiet angrenzenden Fläche soll als Kompensationsmaßnahme eine Streuobstwiese angelegt werden. Vorgesehen ist die Neupflanzung von Hochstämmen alter Obstsorten. Für das Grünland ist zur Aufwertung eine extensive Pflege vorgesehen.

Die Vorgaben über die Art der Ersatzmaßnahme (Angaben zur Umsetzung) sind dem Anhang (Kapitel 14.2) zu entnehmen.

6.5 Zeitlicher Ablauf der Maßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet sind parallel beziehungsweise direkt im Anschluss an die Baumaßnahmen umzusetzen.

Die externen Kompensationsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Baumaßnahmen für das Wohnhaus folgenden Pflanzperiode umzusetzen. Der Eingriffsverursacher hat die dauerhafte Sicherung der Kompensationsmaßnahmen sowie ihre Pflege über einen Zeitraum von mindestens 30 Jahren zu gewährleisten.

7 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

7.1 Eingriff / Bilanzierung Ist-Zustand im Plangebiet

Das Plangebiet weist insgesamt eine Größe von 872 m² auf. Die zu erwartenden Biotopwertverluste entstehen durch die Inanspruchnahme der Freiflächen innerhalb des Plangebietes. Durch den Eingriff werden die Biotoptypen im Plangebiet überprägt. Die Einstufung der Biotopwertpunkte für die betroffenen Biotoptypen ist dem Anhang (Kapitel 14.1) zu entnehmen.

Tab. 1: Ist-Zustand Plangebiet

Biotoptyp	Biotoptypen-Code	Biotopwert [1]	Fläche m ² [2]	Produkt BW [1] x [2]
Intensiv beschnittene Hecke, standortfremd	BD 4	12	34	408
Einzelbaum, standorttypisch, geringes Baumholz*	BF 31	14	13	182
Einzelbaum, standorttypisch, mittleres Baumholz*	BF 32	15	66	990
Baumreihe, Baumgruppe, standorttypisch, mittleres Baumholz	BF 32	15	59	885
Einzelbaum, standortfremd, geringes Baumholz*	BF 41	13	5	65
Grasflur an Böschungen, Straßen- und Wegerändern	HH 7	14	9	126
Dörfliches Ödland	HW 3	12	710	8.520
Straßen-, Wege- und Platzflächen, unbefestigt mit > 50 % Bewuchs	HY 2	5	60	300
Summe Biotopwert Ist-Zustand			872*	11.476

* Einzelbäume werden überständig berechnet

Der Ist-Zustand der Biotope im Plangebiet weist einen Biotopwert von insgesamt **11.476 BW-Punkten** auf.

7.2 Ausgleich / Bilanzierung Soll-Zustands im Plangebiet

Durch die Erweiterung der Abgrenzungssatzung wird der anzunehmende Soll-Zustand des Gebietes definiert.

Im Reinen Wohngebiet (**WR**) wird bei der festgesetzten GRZ von 0,4 eine 60-prozentige Neuversiegelung (**HY1**) zu Grunde gelegt. Im Bereich der verbleibenden Grundstücksfläche ist der Erhalt der am nordwestlichen Rand des Grundstücks vorhandenen Hecke (**BD 4**), der im Bereich der östlichen Zufahrt befindlichen Eiche sowie der südlich gelegenen Baumgruppe vorgesehen. Eine neue standorttypische Hecke (**BD 3**) ist im Südwesten des Plangebietes anzulegen. Die verbleibende Grundstücksfläche wird als Garten mit geringem Gehölzbestand (**HJ5**) angelegt.

Tab. 2: Soll-Zustand Plangebiet

Biototyp	Biototypen-Code	Biotopwert [1]	Fläche m ² [2]	Produkt BW [1] x [2]
Intensiv beschnittene Hecke, standorttypisch	BD 3	13	48	624
Intensiv beschnittene Hecke, standortfremd	BD 4	12	27	324
Einzelbaum, standorttypisch, geringes Baumholz*	BF 31	14	13	182
Einzelbaum, standorttypisch, mittleres Baumholz*	BF 32	15	66	990
Baumreihe, Baumgruppe, standorttypisch, mittleres Baumholz	BF 32	15	59	885
Gärten ohne oder mit geringem Gehölzbestand	HJ 5	7	215	1.505
Straßen-, Wege-, Platz- und Gebäudeflächen, versiegelt	HY 1	0	523	0
Summe Biotopwert Soll-Zustand			872*	4.510

* Einzelbäume werden überständig berechnet

Insgesamt ergibt sich bei der geplanten Bebauung im Plangebiet ein Soll-Biotopwert von **4.510 BW-Punkten**.

7.3 Berechnung des Kompensationsbedarfs

Summe Ist-Zustand (Plangebiet)	11.476	BW
Summe Soll-Zustand (Plangebiet)	4.510	BW
Kompensationsbedarf	6.966	BW

Aus der Gegenüberstellung des Ist- und des Soll-Zustandes wird ersichtlich, dass ein Kompensationsbedarf von **6.966 BW-Punkten** bestehen bleibt, der extern auszugleichen ist.

7.4 Ersatzmaßnahme

Auf der im Südwesten an das Plangebiet angrenzenden Fläche soll als Kompensationsmaßnahme eine Streuobstwiese angelegt werden. Vorgesehen ist die Neupflanzung von Hochstämmen alter Obstsorten. Für das Grünland ist zur Aufwertung eine extensive Pflege vorgesehen.

Tab. 3: Ist-Zustand Ersatzmaßnahmenfläche

Biototyp	Biototypen-Code	Biotopwert [1]	Fläche m ² [2]	Produkt BW [1] x [2]
Dörfliches Ödland	HW 3	12	976	11.712
Straßen-, Wege- und Platzflächen, unbefestigt mit > 50 % Bewuchs	HY 2	5	91	455
Summe Biotopwert Ist-Zustand			1.067	12.167

Der Ist-Zustand der Biotope der Ersatzmaßnahmenfläche weist einen Biotopwert von **12.167 BW-Punkten** auf.

Tab. 4: Soll-Zustand Ersatzmaßnahmenfläche

Biototyp	Biototypen-Code	Biotopwert [1]	Fläche m ² [2]	Produkt BW [1] x [2]
Streuobstwiese ohne alte Hochstämmen	HK21	18	1.067	19.206
Summe Biotopwert Soll-Zustand				19.206

Summe Ist-Zustand (Ersatzmaßnahme)	12.167	BW
------------------------------------	--------	----

Summe Soll-Zustand (Ersatzmaßnahme)	19.206	BW
Biotopwertgewinn Ersatzmaßnahme	7.039	BW

Durch die Anlage einer Streuobstwiese auf einer Fläche von 1.067 m² entsteht ein Biotopwertgewinn von **7.039 Biotopwertpunkten**.

Kompensationsbedarf	6.966	BW
Ersatzmaßnahme	7.039	BW
Differenz	+ 73	BW

Die Gegenüberstellung zeigt, dass durch die geplante Ersatzmaßnahme der verbleibende Kompensationsbedarf vollständig ausgeglichen werden kann.

8 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zur Bodenfunktionsbewertung

Die Bewertung des Eingriffs in den Boden erfolgt in Anlehnung an das „Verfahren zur Quantifizieren der Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen in Böden / Standorte“ (GINSTER & STEINHEUER 2015). Die numerisch-quantifizierende Bodenbewertungsmethodik gliedert sich in eine Bestandsbewertung, die Eingriffsbeurteilung sowie die Ausgleichsermittlung und lehnt sich damit an das „gängige“ Verfahren zur Eingriffsbeurteilung in Biotopstrukturen an. Der erfolgten Bewertung liegt die Bodenkarte im Maßstab 1:50.000 zugrunde. Die Einzelschritte der Bewertung des Eingriffs in den Boden sind dem Anhang (14.4) zu entnehmen.

Der Eingriffswert für das Schutzgut Boden beläuft sich durch die geplanten Maßnahmen auf 341,9 Bodenfunktionspunkte. Durch die bestehende Vorbelastung wird den Maßnahmen innerhalb des Plangebiets (Errichtung einer Hecke) lediglich ein Ausgleichswert von 9,6 Bodenfunktionspunkten zugesprochen.

Die Entwicklung einer Streuobstwiese als Ersatzmaßnahme führt zu einer Verbesserung der Bodenfunktionen durch eine extensivere Folgenutzung der Fläche. Die Maßnahme wird mit insgesamt 387 Bodenfunktionswertpunkten berücksichtigt.

Eingriffswert	341,9
Ausgleichswert (innerhalb der Plangebiets)	9,6
Ausgleichswert (außerhalb des Plangebiets)	387
Differenz	+ 54,7

Aus der Gegenüberstellung des Eingriffswerts und des Ausgleichswerts ergibt sich ein Überschuss von 54,7 Bodenfunktionspunkten. Der Eingriff in den Boden kann durch die Ersatzmaßnahmen somit vollständig ausgeglichen werden.

9 Darstellung der Verfahren bei der Umweltprüfung, Aufnahme- und Bewertungsmethoden, Hinweise zu Wissenslücken und Risiken

In der vorliegenden Umweltprüfung wurde auf bestimmte Regelwerke, Bewertungsverfahren und Gutachten zurückgegriffen. Die Benennung der jeweiligen Schriften erfolgt an der Stelle des Umweltberichtes, an der das betreffende Regelwerk, Verfahren oder Gutachten der Sache nach abgearbeitet worden ist.

Das gewählte Bewertungsverfahren für den integrierten landschaftspflegerischen Fachbeitrag lehnt sich an die Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen nach D. Ludwig (FROELICH & SPORBECK 1991) an.

10 Beschreibung von Maßnahmen zu Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Zur frühzeitigen Ermittlung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen wird die Stadt Hennef nach Realisierung der Planung bei den Fachbehörden abfragen, ob diesbezügliche Erkenntnisse vorliegen. Durch eine Realisierung des Bebauungsplans werden Umweltauswirkungen v.a. auf die Schutzgüter Boden sowie Flora und Fauna verursacht. Von besonderer Bedeutung ist daher eine Überprüfung der landschaftsrechtlich erforderlichen Kompensationsmaßnahmen.

11 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die Erweiterung der Abgrenzungssatzung S. 12.2 für die Ortslage Hennef (Sieg) - Süchterscheid sollen zur Errichtung eines Wohnhauses die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Das ca. 870 m² große Plangebiet liegt im Süden der Ortslage Süchterscheid, ca. 9 km südöstlich des Stadtgebiets Hennef.

Das Plangebiet stellt aktuell eine Grünlandfläche dar, die großflächig als Lagerfläche genutzt wird. Im Norden grenzt die bestehende Wohnbebauung der Ortslage an, im Süden und Osten liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Westen grenzt die Fläche an die Landesstraße L268.

Das Plangebiet wird zukünftig als ‚Reines Wohngebiet‘ eingestuft. Nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird für ein ‚Reines Wohngebiet‘ eine GRZ von 0,4 angenommen. Mit einer 50% Überschreitung der GRZ können 60 % des Erweiterungsbereiches daher künftig vollständig versiegelt werden, das entspricht 523 m². Die übrigen-Flächen werden als Gartenflächen neu gestaltet.

Zur Klärung bestimmter Sachverhalte und Ermittlung der Bestandssituation vor Ort wurde folgendes Fachgutachten ausgewertet:

- BRNL (BÜRO FÜR REGIONALBERATUNG, NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE) (2015): Artenschutz-Einschätzung Änderung Abgrenzungssatzung S 12.2 Hennef-Süchterscheid, Stand April 2015, Hachenburg, 14 S.

Die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter „Flora und Fauna“, „Boden“, „Wasser“, „Klima“, „Luft“, „Lärm“, „Siedlungsbild“, „Mensch“ und „Kultur und sonstige Sachgüter“ wurden beschrieben und bewertet. Dazu erfolgte eine Bestandsaufnahme.

Die Beurteilung der Auswirkungen einer Wohnbebauung auf die verschiedenen Schutzgüter ist vor dem Hintergrund zu betrachten, dass sich das Plangebiet in einer Hanglage am Ortsrand befindet und sich in der Ausdehnung in diesen Randbereich eingliedert. Das Plangebiet wird im Zuge der geplanten Bebauung teilweise versiegelt und in andere Vegetationsstrukturen umgewandelt. Versickerungs- und Verdunstungsfläche sowie Stoffumsetzungsraum des Bodens gehen durch die Versiegelung verloren. Bodenstruktur und damit der Bodenluft- und der Bodenwasserhaushalt erfahren Veränderungen. Das Kleinklima vor Ort wird sich aufgrund der Umnutzung verändern. Die Baumaßnahmen selbst werden zu temporären Beeinträchtigungen durch Staub, Lärm und die Zunahme des Verkehrs führen. Die Sichtbeziehungen der angrenzenden Wohnbebauung werden in südlicher Richtung eingeschränkt. Aus der Ferne werden die geplanten Veränderungen kaum sichtbar sein. Kultur- und sonstige Sachgüter sind von dem Bauvorhaben nicht betroffen.

Das vorgelegte Gutachten ist zudem in Auftrag gegeben worden, um die Eingriffe im Zusammenhang mit der gültigen Natur- und Landschaftsgesetzgebung zu untersuchen. Zur Minimierung und Vermeidung werden verschiedene Maßnahmen im Eingriffsbereich aufgezeigt. Die Artenschutzrechtliche Prüfung ergab, dass für alle im Wirkraum des Projektes relevanten besonders geschützten Arten das Auftreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden kann. Der durch das geplante Bauvorhaben resultierende Eingriff in Natur und Landschaft kann durch die vorgesehene Ersatzmaßnahme vollständig ausgeglichen werden.

Zur Ermittlung der Beeinträchtigung des Bodens wurde das Verfahren von GINSTER & STEINHEUER (2015) herangezogen. Der Eingriff in den Boden kann durch die geplanten Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass bei strikter Einhaltung der landschaftspflegerischen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in Verbindung mit den Kompensationsmaßnahmen, die zu erwartenden Eingriffe zu keiner erheblichen und nachhaltigen Schädigung des Naturhaushaltes führen werden.

12 Verfasser und Urheberrecht

Dieser Umweltbericht ist durch das

Ing.-Büro
für Freiraum- und Landschaftsplanung
Ingrid Rietmann
Siegburger Str. 243a
53639 Königswinter-Uthweiler

als Verfasser erarbeitet worden.

Bei Zitaten von Textteilen oder Inhalten ist die jeweilige Quelle vollständig anzugeben:

Umweltbericht mit integriertem
Landschaftspflegerischen Fachbeitrag
Erweiterung der Abgrenzungssatzung S 12.2
für die Ortslage Hennef (Sieg) - Süchterscheid
Verfasser: Dipl.-Ing. I. Rietmann, 53639 Königswinter

Bearbeitet: M.Sc. Landschaftsökologie G. Hörsch
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur M. Kreuzberg

Aufgestellt: März-Mai 2015

Ingenieurbüro
Freiraum- und Landschaftsplanung
I. Rietmann
Siegburger Straße 243 A
53639 Königswinter
Fon: 02244/912626 Fax: 02244/912627
E-mail: info@buero-rietmann.de

13 Literaturhinweise

- BEZIRKSREGIERUNG KÖLN (2015): Topografisches Informationsmanagement Nordrhein-Westfalen - „TIM-online“, <http://www.tim-online.nrw.de/tim-online/initParams.do?role=default>, Stand: 18.03.2015
- BRNL (BÜRO FÜR REGIONALBERATUNG, NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE) (2014): Artenschutz-Einschätzung Änderung Abgrenzungssatzung S 12.2 Hennef-Süchterscheid, Stand April 2015, Hachenburg, 14 S.
- FROELICH & SPORBECK (Hrsg.) (1991): Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen, nach D. Ludwig, Bochum, 48 S.
- FISCHER, H. (1972): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 124, Siegen, Bundesamt für Landeskunde und Raumforschung, Bonn-Bad Godesberg, 36 S.
- GEOLOGISCHES DIENST NRW (2015): Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen - 1 : 50.000 Digitale Karte
- GEOLOGISCHER DIENST NRW (2004): Karte der schutzwürdigen Böden - Digitale Karte
- GINSTER, M. & STEINHEUER, H.-G. (2015): Verfahren zur quantifizierenden Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen in Böden / Standorte. Meckenheim / Bornheim, 2008-2015
- LANUV (LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN) (2015): Fachinformationssystem „Klimaatlas Nordrhein-Westfalen“, <http://www.klimatalas.nrw.de/site/nav2/KarteMG.aspx>, Stand: 18.03.2015
- LUDWIG, D. (1991): Verfahren zur Überprüfung des Mindestumfanges von Ausgleichs- bzw. Ersatzflächen bei Eingriffen in die Biotopfunktion, Bochum.
- POTT, R., (1995): Die Pflanzengesellschaften Deutschlands, 2. Aufl. , Verlag Ulmer, Stuttgart, 622 S.
- ROTHMALER, W. (1995): Exkursionsflora von Deutschland, Bd. 3 und 4, Atlas der Gefäßpflanzen, 9. Auflage, Gustav Fischer Verlag, Stuttgart, 753 S.
- Diverse Kartenausschnitte und Unterlagen, behördlicherseits zur Verfügung gestellt; Internet-Recherche

14 Anhang

14.1 Bewertung Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung (Biotische Faktoren)

14.1.1 Nachweis über die Biotopwertpunktermittlung

Die Biotopwertpunkte sind dem Nachweis über die Biotopwertpunktermittlung nach D. Ludwig (FROELICH & SPORBECK 1991) entnommen. Für das Plangebiet gilt der Naturraum 5 (Paläozoisches Bergland, submontan).

A. Nachweis über die Biotopwertpunktermittlung im Plangebiet (Ist- und Sollzustand)

Tabelle 1: Biotopwertermittlung Ist- und SOLL-Zustand, Plangebiet

Biototyp		N	W	G	M	SAV	H	V	Biotopwert BW
Bestand (Ist-Zustand)									
BD 4	Intensiv geschnittene Hecke, standortfremd	1	2	1	3	2	1	2	12
BF 31	Einzelbaum, standorttypisch, geringes Baumholz	2	2	2	3	2	1	2	14
BF 32	Baumreihe, Baumgruppe und Einzelbäume, standorttypisch, mittleres Baumholz	2	3	2	3	2	1	2	15
BF 41	Einzelbaum, standortfremd, geringes Baumholz	1	2	2	3	2	1	2	13
HH 7	Grasflur an Böschungen, Straßen- und Wegrändern	3	2	1	3	2	1	2	14
HW 3	Dörfliches Ödland und Lagerfläche	2	1	3	2	2	2	0	12
HY 2	Straßen-, Wege- und Platzflächen, unbefestigt oder geschottert, > 50 % Bewuchs	1	0	0	0	1	1	2	5
Planung (Soll-Zustand)									
BF 31	Einzelbaum, standorttypisch, geringes Baumholz	2	2	2	3	2	1	2	14
BF 32	Baumreihe, Baumgruppe und Einzelbäume, standorttypisch, mittleres Baumholz	2	3	2	3	2	1	2	15
HJ 5	Gärten ohne oder mit geringem Baumbestand	1	1	1	1	1	1	1	7
HY 1	Straßen-, Wege-, Platz- und Gebäudeflächen, versiegelt	0	0	0	0	0	0	0	0

N Wertzahl des Natürlichkeitsgrades

W Wertzahl der Wiederherstellbarkeit

G Wertzahl des Gefährdungsgrades

M Wertzahl der Maturität

SAV Wertzahl der Struktur und Artenvielfalt

H Wertzahl der Häufigkeit

V Wertzahl der Vollkommenheit

BW Biotopwert gesamt

N nicht ausgleichbarer Biototyp in diesem Landschaftsraum

x geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG

B. Nachweis über die Biotopwertpunktermittlung, Ersatzmaßnahmenfläche

Tabelle 2: Biotopwertermittlung Ist- und Soll-Zustand, Ersatzmaßnahmenfläche

Biotoptyp		N	W	G	M	SAV	H	V	Biotopwert BW
Bestand (Ist-Zustand)									
HW 3	Dörfliches Ödland und Lagerfläche	2	1	3	2	2	2	0	12
HY 2	Straßen-, Wege- und Platzflächen, unbefestigt oder geschottert, > 50 % Bewuchs	1	0	0	0	1	1	2	5
Planung (Soll-Zustand)									
HK 21	Streuobstwiese ohne alte Hochstämme	3	3	3	3	3	2	1	18

N Wertzahl des Natürlichkeitsgrades

W Wertzahl der Wiederherstellbarkeit

G Wertzahl des Gefährdungsgrades

M Wertzahl der Maturität

SAV Wertzahl der Struktur und Artenvielfalt

H Wertzahl der Häufigkeit

V Wertzahl der Vollkommenheit

BW Biotopwert gesamt

N nicht ausgleichbarer Biotoptyp in diesem Landschaftsraum

x geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG

14.2 Art der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

A. Art der Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich

Folgende Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind vorgesehen und wie nachfolgend beschrieben anzulegen:

Anlage von Gärten mit geringem Gehölzbestand (HJ5)

- Die Gestaltung der Gärten bleibt den zukünftigen Grundstückseigentümern überlassen.
- Terrassenflächen und sonstige Wegeflächen sollten in semiversiegelter Form angelegt werden. Anfallendes Niederschlagswasser kann in die seitlichen Gartenflächen abgeleitet werden.

B. Art der Ersatzmaßnahme

Die langfristige Sicherung der Ersatzmaßnahme ist durch die Grundstückseigentümerin gewährleistet. Eine regelmäßige Überprüfung der Pflege der Ersatzmaßnahme erfolgt, entsprechend der vertraglichen Vereinbarung, durch das Ingenieurbüro Rietmann.

HK 21 Anlage einer Streuobstwiese

Auf dem verbleibenden Teil des Flurstücks 272 (Gemarkung Süchterscheid (Nr. 4091), Flur 42) in Hennef-Süchterscheid soll im Zuge der Ersatzmaßnahme eine Streuobstwiese angelegt werden. Vorgesehen ist die Neuanpflanzung von Hochstämmen alter Obstsorten.

Für das Grünland ist zur Aufwertung eine extensive Pflege vorgesehen.

Neuanpflanzungen Obstgehölze

- Die Pflanzgröße ist mit STU 12-14 cm zu gewährleisten.
Die Arten sind folgender Liste zu entnehmen:

Alte, bewährte Obstsorten, die mit feuchten Bodenverhältnissen zurechtkommen

Apfel:

Eifeler Rambur
Goldparmäne
Gravensteiner
Jacob Lebel
Kaiser Wilhelm

Luxemburger Renette
Rheinischer Winterrambur
Roter Boskoop

Birnen:

Gute Graue

Sonstige:

Hauszwetschge
Wangenheims Frühzwetschge
Hedelfinger Riesenkirsche
Schneiderkirsche
Große Prinzessinkirsche
Mirabelle von Nancy

- Insgesamt sind 11 Bäume als Hochstämme zu pflanzen
- Zur Gewährung einer ausreichenden Standsicherheit ist eine Anbindung der Gehölze, z.B. mit einer Dreibockanlage, vorzunehmen.
- Sämtliche Bäume bedürfen nach der fachgerechten Pflanzung folgender **Pflege**:
 - o jährlicher Erziehungsschnitt zum Aufbau eines tragfähigen Kronengerüsts und regelmäßige Kontrolle der Baumanbindungen für die ersten 3 Jahre nach der Pflanzung,
 - o Erhalt der Obstgehölze durch Pflege- und Erhaltungsschnitte,
 - o Entfernung des Schnittgutes,
 - o Kontrolle der Bäume auf Krankheits- und Schädlingsbefall, Abhilfe nur durch biologische und biotechnische Maßnahmen.
- Die Entwicklung der Streuobstwiese ist durch ein regelmäßiges Monitoring zu begleiten. Die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege wird turnusmäßig (in den ersten 10 Jahren jährlich, in den folgenden 20 Jahren 3-jährlich) überprüft.

Grünlandpflege

- Verzicht auf jegliche Düngung und chemisch-synthetische Pflanzenschutzmittel, Verzicht auf Nachsaat und Pflegeumbruch
- Zweimalige Mahd pro Jahr; Mahd ab dem 1.6., zweite Mahd nach dem 15.8.. Das Mähgut ist abzutransportieren und nach Möglichkeit in einem landwirtschaftlichen Betrieb weiter zu verwerten (z. B. Heugewinnung für Pferde).
- Vor den jeweiligen Mäharbeiten sind Wildtiere unbedingt aufzujagen und mögliche Vogelbrutstätten von den Pflegearbeiten auszunehmen.

Bedeutung der Ausgleichsmaßnahmen

Streuobstwiesen besitzen für den Naturschutz einen sehr hohen Wert, der mit Alter, stärkerem Totholzanteil und ausfallenden Höhlen steigt. Sie bieten Lebensraum für verschiedene gefährdete Brutvögel wie Steinkauz, Wendehals, Grauschnäpper, Grün- und Grauspecht, Wiedehopf und Neuntöter. Auch für Insekten haben Streuobstwiesen einen hohen Wert als Nahrungs- und Lebensraum. Baumhöhlen werden auch von Fledermäusen wie Abendsegler, Bechstein- und Fransfledermaus sowie von Sieben- und Gartenschläfern genutzt. Darüber hinaus haben Streuobstwiesen einen hohen ästhetischen und kulturhistorischen Wert.

Die Intensivierung der Landwirtschaft hat dazu geführt, dass **extensiv genutzte Wiesenflächen** rar geworden sind. Extensive Wiesen und Weiden bieten einer großen Artenvielfalt von spezialisierten Tieren und Pflanzen Nahrungs- und Lebensraum. Durch eine fachlich korrekte Entwicklungspflege soll sichergestellt werden, dass keine Verbuschung und damit Verdrängung biotoptypischer Arten auftritt. Neben einer reichhaltigen für diesen Biotoptyp charakteristischen Flora kann sich so auf Dauer auch eine entsprechend vielfältige Fauna etablieren.

14.3 Kosten für Ausgleichsmaßnahmen

A. Kosten der Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

Die im Plangebiet vorgesehenen Maßnahmen (Anlage der Gärten) werden im Rahmen der Baumaßnahmen hergestellt und daher an dieser Stelle kostenmäßig nicht erfasst.

B. Kosten Ersatzmaßnahme

Fläche	Maßnahme	EP	GP
11 St.	Anlage einer Streuobstwiese Obstbäume H. 2 x v. STU 12-14 cm liefern und fachgerecht pflanzen, incl. Dreibockanlage, Wildverbisschutz und Fertigstellungs- und Entwicklungspflege 3 Jahre	250,00 €	2.750,00 €
	Obstbäume 30 Jahre pflegen (Jahr 4-30). Diese Leistung ist im 15. und im 25. Pflegejahr durchzuführen = 2 Pflegegänge pro Pflegegang und Stück	20,00 €	[220,00 €]
	2 Pflegegänge	[220,00 €]	440,00 €
0,1 ha	Pflege einer Streuobstwiesenfläche (Mahd) Pflegevertrag mit Landwirt über 30 Jahre, pro ha und Jahr	450,00 €* [45 €]	[45,00 €]
	Pflegevertrag über 30 Jahre		1.350,00 €
<i>Summe Kosten Netto</i>			4.540,00 €
<i>19% MwSt.</i>			862,60 €
Summe Kosten externer Ausgleich			5.402,6 €

14.4 Bewertung des Eingriffs in den Böden

Tabelle 1: Bewertung der von Eingriffen bzw. Beeinträchtigungen betroffenen Böden

Wertstufe		sehr gering	gering	gering bis mittel	mittel	mittel bis hoch	hoch	sehr hoch	
		Bewertung der von Eingriffen bzw. Beeinträchtigungen betroffenen Böden							
(A)	Ertugsfähigkeit, Bearbeitbarkeit	Boden-/Grünlandzahl < 18; landwirtschaftlich nicht/kaum nutzbar	Boden-/Grünlandzahl 18 - 35; landwirtschaftliche Nutzung eingeschränkt/erschwert	Boden-/Grünlandzahl 35 - 55; landwirtschaftliche Nutzung eingeschränkt/erschwert	Boden-/Grünlandzahl > 75; landwirtschaftlich sehr gut nutzbar				
	Filtervermögen	vorherrschende Bodenarten Ton, lehmiger Ton, Grobsand, Kies	vorherrschende Bodenarten lehmiger Schluff, schluffiger Lehm, sandiger Ton	vorherrschende Bodenarten lehmiger Schluff, schluffiger Lehm, sandiger Ton	vorherrschende Bodenarten lehmiger Sand, sandiger Lehm				
	Nutzwert	vorherrschende Bodenarten Grobsand, Kies	vorherrschende Bodenarten sandig-kiesiger Schluff/Lehm, sandiger Ton	vorherrschende Bodenarten sandig-kiesiger Schluff/Lehm, sandiger Ton	vorherrschende Bodenarten lehmiger Schluff, schluffiger Lehm				
	Sorptionsfähigkeit	vorherrschende Bodenarten Grobsand, Kies	vorherrschende Bodenarten sandig-kiesiger Schluff/Lehm, sandiger Ton	vorherrschende Bodenarten sandig-kiesiger Schluff/Lehm, sandiger Ton	vorherrschende Bodenarten lehmiger Schluff, schluffiger Lehm				
	Wasserhaltevermögen	nutzbare Wasserkapazität < 50 l/m ³ z.B. Grobsand, Kies, Ton	nutzbare Wasserkapazität 90 - 140 l/m ³ z.B. sandiger Schluff/Lehm, lehmiger, schluffiger Sand	nutzbare Wasserkapazität 140 - 200 l/m ³ z.B. Schluff, Schluffiger Lehm	nutzbare Wasserkapazität > 200 l/m ³ z.B. Lehm				
	Verdickungsfähigkeit	Wasserdurchlässigkeit < 1 cm/Tag z.B. Tone, lehmiger Ton	Wasserdurchlässigkeit 1 - 10 cm/Tag z.B. lehmiger Schluff, schluffiger Lehm	Wasserdurchlässigkeit 10 - 40 cm/Tag z.B. lehmiger Schluff, schluffiger Lehm	Wasserdurchlässigkeit > 40 cm/Tag z.B. Grobsand, Kies				
	Teilbewertung (A)		Boden mit untergeordneter Nutzungseignung	Boden mit mittlerer Nutzungseignung	Boden mit hoher Nutzungseignung	Eingriffsausschluss (mind. 3-mal sehr hoch)			
	(B)	Standortausprägung	frisch, nährstoffreich; schwach sauer - schwach alkalisch	feucht/trocken; mittlere Nährstoffversorgung; mäßig basenreich/mäßig sauer	sehr nass/sehr trocken; nährstoffarm; basenreich/sauer				
		Landeskulturbedeutung	Bodentyp regional und/oder landesweit häufig; nachrangige kulturhistorische Bedeutung	Bodentyp regional und/oder landesweit verbreitet; ggf. lokale kulturhistorische Bedeutung	Bodentyp regional und/oder landesweit verbreitet; ggf. lokale kulturhistorische Bedeutung	Bodentyp regional und/oder landesweit selten; hohe kulturhistorische Bedeutung			
		Art und Intensität der Standortüberprägung	Oberbodenabtrag, Befestigung (z.B. Wirtschaftswege, Stellplätze)	stark genutzter Boden (z.B. Überprägung der Profile, Drainagen, Tieflockerung)	Veränderungen der Bodeneigenschaften (z.B. Verdichtung, Stoffeinträge)	weitgehend naturnaher Zustand (z.B. alter Waldstandort)			
Rückführbarkeit von bestehenden Vorbelastungen		Vorbelastungen nicht oder nur sehr eingeschränkt rückführbar	Vorbelastungen teilweise rückführbar	Vorbelastungen weitgehend rückführbar					
Teilbewertung (B)		Boden mit untergeordneter landschaftsökologischer Bedeutung	Boden ohne besondere landschaftsökologische Bedeutung	Boden mit hervorstechender landschaftsökologischer Bedeutung	Eingriffsausschluss (mind. 3-mal sehr hoch)				
Bewertete Bodentypen (Bezeichnung gemäß der Bodenkarte 1:50.000): ①: typischer Pseudogley (Lagerfläche); ②: Kolluvium									

Tabelle 2: Bewertung der von Eingriffen bzw. Beeinträchtigungen betroffenen Böden

Bewertung der von Eingriffen bzw. Beeinträchtigungen betroffenen Böden							
Wertstufe	sehr gering	gering	gering bis mittel	mittel	mittel bis hoch	hoch	sehr hoch
Teilbewertung (A) 1) Nutzungsseignung Wertungsanteil = 25 %	Boden mit geringerer Nutzungsseignung	Boden mit mittlerer Nutzungsseignung	Boden mit hoher Nutzungsseignung				Eingriffsausschluss
	Boden mit untergeordneter landschaftsökologischer Bedeutung	Boden ohne besondere landschaftsökologische Bedeutung	Boden mit hervorragender Bedeutung für den Naturhaushalt				Eingriffsausschluss
Teilbewertung (B) 1) Landschaftsökologie Wertungsanteil = 75 %							
	intensiv genutzter / großflächig verbreiteter Boden	mäßig überprägter / verbreiteter oder seltener Boden	weitausgehend naturbelassener / sehr seltener Boden				Eingriffsausschluss (mind. 3-mal sehr hoch)

1) Bezeichnung und Bewertung entsprechend der Tabelle 1; 1: typischer Pseudogley; 2: Kolluvium

Tabelle 4: Eingriffswernermittlung

Eingriffswernermittlung (Schutzgut "Boden")			
Boden 2) / Eingriff bzw. Beeinträchtigung	Fläche	Eingriffsfaktor 2)	Eingriffswert 3)
Versiegelung/Überbauung:			
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>			
❶ / Vollversiegelung (max. 60 %)	523 m ²	--	--
❶ / Vollversiegelung (max. 60 %)	453 m ²	-0,6	-271,8
❷ / Vollversiegelung (max. 60 %)	34 m ²	-0,8	-27,2
❸ / Vollversiegelung (max. 60 %)	36 m ²	-0,3	-10,8
Veränderung der Bodeneigenschaften:			
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>			
❶ / Gestaltung Gartenfläche	251 m ²	--	--
❶ / Gestaltung Gartenfläche	216 m ²	-0,1	-21,6
❷ / Gestaltung Gartenfläche	35 m ²	-0,3	-10,5
Gesamtfläche der Eingriffe / Beeinträchtigungen:			
	774 m ²	--	--
Summe (Eingriffswert):			
	--	--	-341,9

- 1) entsprechend den Tabellen 1 und 2
- 2) entsprechend der Tabelle 3.1
- 3) Eingriffsfaktor x Fläche = Eingriffswert (in Bodenfunktionspunkten)

Tabelle 5: Ausgleichswertermittlung interne Maßnahmen

Ausgleichswertermittlung / Bilanzierung (Schutzgut "Boden")			
Boden ¹⁾ / Folgenutzung bzw. Maßnahme	Fläche	Ausgleichs- faktor ³⁾	Ausgleichs- wert ⁴⁾
Gestaltungsmaßnahmen (G):			
● / Anpflanzung von Schnitthecken (extensive Folgenutzung)	48 m ²	+0,2	+9,6
Gesamtfläche der Folgenutzungen / Maßnahmen:	48 m²	--	--
Summe (Ausgleichswert):	--	--	+9,6
Bilanzierung (der ermittelten Bodenfunktionspunkte)			
Summe (Eingriffswert):			-341,9
Summe (Ausgleichswert):			+9,6
resultierende Eingriffs- / Ausgleichsbilanz (+ = Überschuss / - = Defizit):			-332,3

1) entsprechend den Tabellen 1, 2 und 3

2) entsprechend der Tabelle 3.2

3) entsprechend der Tabelle 3.2

4) Ausgleichsfaktor X Fläche = Ausgleichswert (in Bodenfunktionspunkten)

Tabelle 6: Ausgleichswertermittlung externe Maßnahmen

Ausgleichswertermittlung externer Maßnahmen / Schlussbilanzierung (Schutzgut "Boden")				
Boden ¹⁾ Standort ²⁾	/ externe Maßnahme	Fläche	Ausgleichs- faktor ³⁾	Ausgleichs- wert ⁴⁾
Ausgleichsmaßnahmen (A):				
❶	/ Entwicklung einer Streuobstwiese (Folgenutzung Naturschutz)	977 m ²	+0,35	+342
❷	/ Entwicklung einer Streuobstwiese (Folgenutzung Naturschutz)	90 m ²	+0,5	+45
Gesamtfläche der externen Maßnahmen:		1.067 m²	--	--
Summe (Ausgleichswert):		--	--	+387
Schlussbilanzierung (der ermittelten Bodenfunktionspunkte)				
Summe (verbliebenes Defizit) ⁵⁾ :				-332,3
Summe (Ausgleichswert):				+387
resultierende Eingriffs-/Ausgleichbilanz (+ = Überschuss / - = Defizit):				+57,7

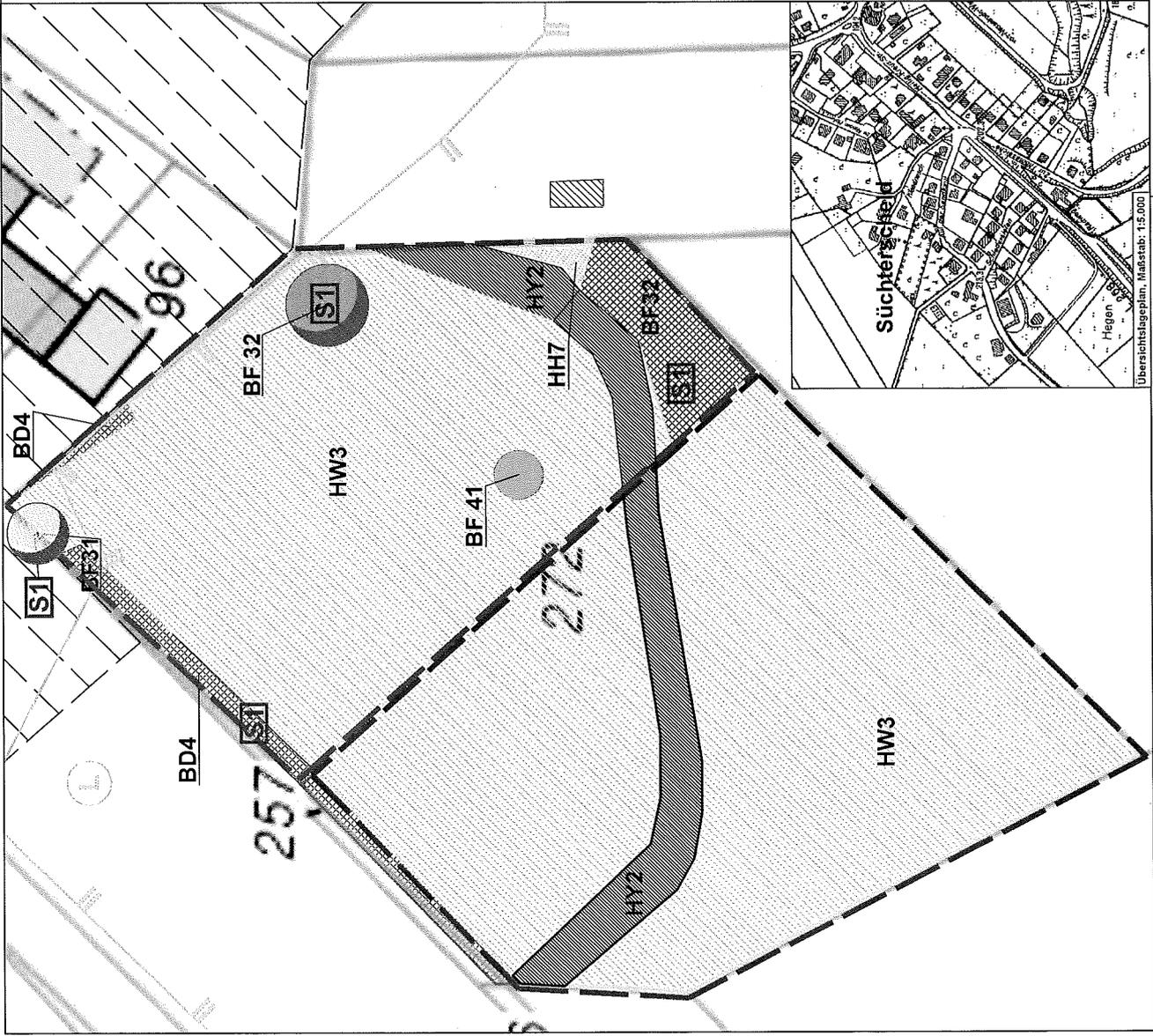
1) Bezeichnung entsprechend den Tabellen 1, 2 und 3

2) entsprechend der Tabelle 3.2

3) entsprechend der Tabelle 3.2

4) Ausgleichsfaktor x Fläche = Ausgleichswert (in Bodenfunktionspunkten)

5) entsprechend der Tabelle 5



LEGENDE

- Bestand**
- BD 4 Intensiv beschchnittene Hecke, standortfremd, BW 12
 - BF 31 Einzelbäume, standorttypisch, geringes Baumholz, BW 14
 - BF 32 Einzelbäume, standorttypisch, mittleres Baumholz, BW 15
 - BF 41 Einzelbäume, standortfremd, geringes Baumholz, BW 13
 - HH 7 Grasflur an Böschungen, Straßen- und Wegrändern, BW 14
 - HW 3 Dörfliches Ödland und Lagerflächen, BW 12
 - HY 2 Straßen-, Wege-, Platz- und Platzflächen, unbefestigt oder geschottert, mit >50 % Bewuchs, BW 5

Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen

- S1 Schutz angrenzender Gehölze gemäß DIN 18520 während der gesamten Bauzeit

Grenzen

- Grenze Landschaftsschutzgebiet L 2.2.4 "Uckerather Hochfläche", nachrichtliche Darstellung aus dem Landschaftsplan Nr. 9 "Stadt Hennef - Uckerather Hochfläche"

Sonstige Planzeichen

- Aktueller Bereich Abgrenzungssatzung S12.2
- Plangebiet Erweiterung Abgrenzungssatzung S12.2
- Grenze Ersatzfläche

STADT HENNEF

**LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG
ERWEITERUNG ABGRENZUNGSSATZUNG 12.2
HENNEF (SIEGI)-SÜCHTERSCHIED**

BESTANDSPLAN

Maßstab: 1 : 250
Datum: 20. Mai 2015
Bearbeitet: G. Hörsch
Plan Nr.: 1

**INGENIEURBÜRO
FÜR FREIRAUM- UND LANDSCHAFTSPLANUNG
I. RIETMANN**

SIEGBURGER STR. 245 A, 53539 KÖNIGSWINTER - UTHWEILER,
St. 0 22 44 91 72 25 26, Fax: 0 22 44 91 72 27
info@rietmann.de, www.buro-rietmann.de



Plangrundlage: DGK

Diese Zeichnung und die darin enthaltenen Daten sind Eigentum des Ing.-Büros Ingrid Rietmann. Kein Teil dieser Zeichnung darf in irgendeiner Form (Druck, Fotokopie, Mikrofilm oder einem anderen Verfahren) ohne schriftliche Genehmigung des Ing.-Büros Ingrid Rietmann reproduziert, an Dritte weitergegeben oder unter Verwendung elektronischer Systeme verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Copyright 2014 ©

Übersichtsplan, Maßstab: 1:5.000



LEGENDE

- Planung**
- BD 3 Intensiv beschittene Hecke, standorttypisch, BW 13
 - BD 4 Intensiv beschittene Hecke, standortfremd, BW 12
 - BF 31 Einzelbäume, standorttypisch, geringes Baumholz, BW 14
 - BF 32 Einzelbäume, standorttypisch, mittleres Baumholz, BW 15
 - HK 21 Streubewiese ohne alte Hochstämme, BW 18
 - 60 % HY 1 Straßen-, Wege- und Gebäudelflächen, versiegelt, BW 0
 - 40 % HJ 5 Gärten mit geringem Gehölzbestand, BW 7
- Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen**
- S1 Schutz angrenzender Gehölze gemäß DIN 18920 während der gesamten Bauzeit
- Grenzen**
- Grenze Landschaftsschutzgebiet L. 2.2.4 "Uckerather Hochfläche", nachrichtliche Darstellung aus dem Landschaftsplan Nr. 9 "Stadt Hennef - Uckerather Hochfläche"
- Sonstige Planzeichen**
- Aktueller Bereich Abgrenzungssatzung 12.2
 - Plangebiet Erweiterung Abgrenzungssatzung S.12.2
 - Grenze Ersatzfläche

STADT HENNEF

LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG
 ERWEITERUNG ABGRENZUNGSSATZUNG S.12.2
 HENNEF (SIEG)-SÜCHTERSCHIED

MASSNAHMENPLAN

Maßstab: 1 : 250 Datum: 20. Mai 2015
 Plan Nr.: 2 Bearbeitet: G. Hörstch

INGENIEURBÜRO
 FÜR FREIRAUM- UND LANDSCHAFTSPLANUNG
I. RIETMANN

SIEGBURGER STR. 245 A, 53889 KÖNIGSWINTER-UTHWEILER,
 TEL. 0 22 247 91 28 26, FAX. 0 22 26 27 60 00
 info@burec-hennef.de, www.burec-hennef.de

Plangrundlage: DGK

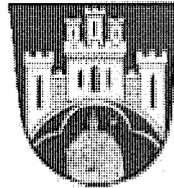
Diese Zeichnung und die darin enthaltenen Daten sind Eigentum des Ing.-Büro Ingrid Rietmann. Kein Teil dieser Zeichnung darf in irgendeiner Form (Druck, Fotokopie, Mikrofilm oder einem anderen Verfahren) ohne schriftliche Genehmigung des Ing.-Büro Ingrid Rietmann reproduziert, an Dritte weitergegeben oder unter Verwendung elektronischer Systeme verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Copyright 2015

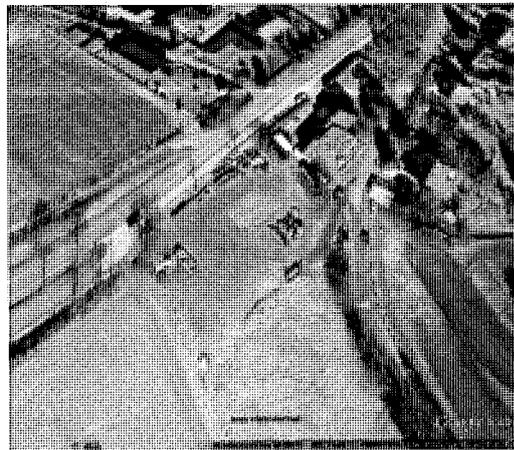
Übersichtsplan, Maßstab: 1:5.000

Artenschutz-Einschätzung

**Änderung
Abgrenzungssatzung
für Hennef – Süchterscheid
S 12.2**



Stadt Hennef



**Büro für Regionalberatung,
Naturschutz und
Landschaftspflege**



Dipl. Geogr. Markus Kunz
Friedrichstraße 4

57627 Hachenburg

im April 2015

Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG UND AUFGABENSTELLUNG	3
2	LAGE UND BIOTOPSTRUKTUR DES PROJEKTRAUMES	4
3	FAUNA.....	5
4	BESCHREIBUNG DES GEPLANTEN VORHABENS.....	5
5	ERMITTLUNG DER ZU ERWARTENDEN BEEINTRÄCHTIGUNGEN.....	5
5.1	Vorbelastungen.....	5
5.2	Projektwirkungen.....	6
6	ARTENSCHUTZ-EINSCHÄTZUNG.....	6
6.1	Methode	6
6.2	Artenschutzrechtliche Bewertung.....	9

1 Einleitung und Aufgabenstellung

Die Stadt Hennef plant die Änderung der Abgrenzungssatzung für Hennef-Süchtterscheid S 12.2 am südlichen Rand der besiedelten Ortslage des Stadtteiles Süchtterscheid.



Abb.: Projektbereich südlich Süchtterscheid (Grenze rot gestrichelt)

Das Vorhaben ist gemäß Landschaftsgesetz NRW mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden.

Zur artenschutzrechtlichen Beurteilung der Planung wurde nachfolgende Einschätzung der artenschutzrechtlichen Relevanz des Vorhabens beauftragt.

In dieser Stufe wird durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Vor dem Hintergrund des Vorhabentyps und der Örtlichkeit sind alle relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens einzubeziehen. Nur wenn artenschutzrechtliche Konflikte möglich

sind, ist für die betreffenden Arten eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung in einer eigentlichen Artenschutzprüfung erforderlich.

2 Lage und Biotopstruktur des Projektraumes

Lage und Relief

Das ca. 0,2 ha große Plangebiet liegt unmittelbar südlich des bestehenden Ortsrandes von Süchterscheid östlich der Landesstraße 268.

Es liegt im Randbereich eines landwirtschaftlich als Dauergrünland genutzten Hanges, der vom Höhenrücken südlich Süchterscheid nordwärts in Richtung Ortslage abfällt.

Die Höhenlage des Plangebietes beträgt etwa 220 mNN.

Biotoptypen und Nutzung

Der Geltungsbereich der Abgrenzungssatzung ist im Landschaftsplan als Garten mit geringem Gehölzbestand (HJ 5) kartiert worden.

Flächenmäßig überwiegen hier Grünlandbestände mittlerer Standorte, die aufgrund häufiger Befahrung und Nutzung artenarm als Fettweidenvegetation ausgeprägt sind. Auf der Fläche stockt in der Mitte eine kleine Solitärfichte. Die Fläche ist zur Befahrung auf Teilen mit Schotter befestigt. Auf Teilflächen werden Holz und Baustoffe gelagert.

Eine Pflastersteinhalde ist mit jungem Birkenaufwuchs bewachsen. Am Ostrand sowie am Südwestrand stockt jeweils eine Kirschbaumgruppe, am Nordostrand eine alte, ortsrandsprägende Stieleiche.

Westlich der Fläche stehen am Straßenrand zwei Spitzahornbäume im jungen Baumholzalter.

Östlich der Fläche grenzen Viehweiden an. Südlich liegt eine extensiv genutzte Heuwiese. Südwestlich der Fläche erstreckt sich am Ostrand der Landesstraße eine Baum- und Strauchhecke aus Kirsche, Traubeneiche, Birke, Hasel und Besenginster.

3 Fauna

Eine detaillierte faunistische Untersuchung des Gebietes liegt nicht vor. Bei der Ortsbegehung im Spätwinter 2015 wurden keine Vogelvorkommen festgestellt.

Für das Planungsgebiet ist eine potenzielle Nahrungshabitatnutzung durch den Rotmilan anzunehmen.

Im Rhein-Sieg-Kreis liegt ein landesweiter Verbreitungsschwerpunkt des Rotmilans in NRW. Das Vorkommen steht in Verbindung mit der rheinland-pfälzischen Population im südöstlich angrenzenden Niederwesterwald (Asbach-Altenkirchener Hochfläche).

Der Planungsraum ist mit seinem Offenlandreichtum und dem Vorkommen mosaikartig verteilter Wälder und großflächiger Feldgehölze ein Optimallebensraum für den Rotmilan. Die Grünlandflächen des Projektgebietes werden dabei sicher fakultativ als Teil der großflächigen Nahrungshabitatflächen von Rotmilanbrutvögeln genutzt.

Hinweise auf Vorkommen weiterer gefährdeter Tierarten sind nicht bekannt. Wiesenbrutvögel sind in diesem Bereich wegen Intensivnutzung und Siedlungsnähe nicht verbreitet.

In der Artenschutzeinschätzung wird das Projektgebiet bezüglich des Vorkommens in NRW planungsrelevanter Arten bewertet (vgl. Relevanztabelle im Anhang).

4 Beschreibung des geplanten Vorhabens

Durch die geplante Änderung der Abgrenzungssatzung soll eine bauliche Nutzung des betroffenen Flurstückes ermöglicht werden.

5 Ermittlung der zu erwartenden Beeinträchtigungen

5.1 Vorbelastungen

Die aktuellen artenschutzrechtlich relevanten Vorbelastungen des Naturhaushaltes sind im Bereich des Projektgebietes als mittel zu bewerten:

Die landwirtschaftliche Nutzung erfolgt intensiv als Grünland mit hoher Belastung durch Befahrung von Teilflächen.

Faunistisch relevante Sonderstrukturen (z. B. Einzelgehölze) beschränken sich auf die Randbereiche (Alteiche, Kirschbaumgruppen).

Das Gelände ist von den Immissionen aus der Nutzung der angrenzenden Landesstraße, des Siedlungsbereiches sowie aus Störungen durch landwirtschaftliche Nutzungen und Freizeitnutzungen stark beeinträchtigt.

5.2 Projektwirkungen

Die geplante bauliche Nutzung des Geländes ist mit folgenden für das Artenpotenzial relevanten Auswirkungen verbunden:

Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen

Nutzung und Gestalt der Projektfläche werden durch

- Entfernen der Vegetation und
- Bodenauf- bzw. abtrag verändert.

Immissionen

Immissionen treten in Form von Lärm und Abgasen während der Bauphase auf.

6 Artenschutz-Einschätzung

6.1 Methode

Zur Bewertung des Artenpotenzials erfolgte eine Begehung des Projektgebietes sowie der unmittelbar angrenzenden Grünflächen zur Erfassung des Arten- und Biotoppotenzials der betroffenen Flächen.

Auf der Grundlage des vorgefundenen Biototypenspektrums wurde eine Potenzialabschätzung zur Avifauna des Gebietes und seiner Umgebung vorgenommen. Außerdem wurde der Untersuchungsraum bezüglich seiner Habitatpotenziale für einheimische Fledermausarten begutachtet.

Als das der Artenschutzvorprüfung zugrunde zulegende Artenspektrum wurde das Informationssystem des LANUV NRW ausgewertet. Nachfolgend aufgeführte Tierarten sind demnach für das Messtischblatt 5210 Eitorf als planungsrelevante Arten zu berücksichtigen:

Planungsrelevante Arten für das Messtischblatt 5210 Eitorf

(Quelle: FIS LANUV NRW)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Status	Erhaltungszustand in NRW (KON)
Säugetiere			
Muscardinus avellanarius	Haselmaus	Art vorhanden	G
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	Art vorhanden	G
Myotis myotis	Großes Mausohr	Art vorhanden	U
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	Art vorhanden	G
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	Art vorhanden	G
Nyctalus noctula	Großer Abendsegler	Art vorhanden	U
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Art vorhanden	G
Plecotus auritus	Braunes Langohr	Art vorhanden	G
Vögel			
Accipiter gentilis	Habicht	sicher brütend	G
Accipiter nisus	Sperber	sicher brütend	G
Alauda arvensis	Feldlerche	sicher brütend	
Alcedo atthis	Eisvogel	sicher brütend	G
Ardea cinerea	Graureiher	sicher brütend	G
Asio otus	Waldohreule	sicher brütend	G
Buteo buteo	Mäusebussard	sicher brütend	G
Ciconia nigra	Schwarzstorch	sicher brütend	U↑
Delichon urbica	Mehlschwalbe	sicher brütend	G↓
Dendrocopos medius	Mittelspecht	sicher brütend	G
Dryobates minor	Kleinspecht	sicher brütend	G

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Status	Erhaltungszustand in NRW (KON)
<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht	sicher brütend	G
<i>Falco subbuteo</i>	Baumfalke	sicher brütend	U
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	sicher brütend	G
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	sicher brütend	G↓
<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter	sicher brütend	G
<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl	sicher brütend	G
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall	sicher brütend	G
<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	sicher brütend	U
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	sicher brütend	U↓
<i>Picus canus</i>	Grauspecht	sicher brütend	U↓
<i>Sireptopelia turtur</i>	Turteltaube	sicher brütend	U↓
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	sicher brütend	G
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	sicher brütend	G
Reptilien			
<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter	Art vorhanden	U
<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	Art vorhanden	G↓
Amphibien			
<i>Alytes obstetricans</i>	Geburtsheiferkröte	Art vorhanden	U
<i>Bombina variegata</i>	Gelbbauchunke	Art vorhanden	S
Tagfalter			
<i>Maculinea nausithous</i>	Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling	Art vorhanden	U

Aus den Arten, die aufgrund der Quellenangaben für das Untersuchungsgebiet gelistet wurden, wurden im Rahmen einer Relevanzprüfung diejenigen Arten „herausgefiltert“ (Abschichtung), für die eine verbotstatbeständige Betroffenheit durch das Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher einer detaillierten artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen.

In der Tabelle im Anhang 1 "Ergebnis der Relevanzprüfung" ist die Einschätzung des Vorkommens und der Betroffenheit der Arten im Untersuchungsgebiet dargelegt.

6.2 Artenschutzrechtliche Bewertung

Hinsichtlich der projektbedingten Betroffenheit von Tier- und Pflanzenarten sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit den europarechtlichen Vorgaben zum Artenschutz (FFH-Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie) zu berücksichtigen.

Dies betrifft aufgrund der europarechtlichen Vorgaben zum Artenschutz (Artikel 12, 13 und 16 der Richtlinie 92/43/EWG, FFH-Richtlinie, sowie Artikel 5, 7 und 9 der Richtlinie 79/409/EWG, Vogelschutzrichtlinie) den Artenschutz nach § 44 zur möglichen Betroffenheit für besonders geschützte Arten.

Die Prüfung bezieht sich auf die europäischen Vogelarten und die Anhang-IV-FFH-Arten.

Das Projekt umfasst die bauliche Nutzung einer bisher als Grünland und Lagerplatz genutzten Ortsrandfläche.

Für die im Plangebiet potenziell als planungsrelevante Brutvögel vorkommenden europäischen Vogelarten können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Als Brutvögel sind hier keine planungsrelevanten Arten in NRW verbreitet. Die in Anspruch genommene Grünlandfläche ist aktuell auch keine Brutstätte für sonstige europäische Vogelarten.

Für den **Rotmilan** betrifft der Funktionsverlust der bestehenden Grünlandfläche durch Umwandlung in eine Baufläche keinen Brutplatz direkt. Es verbleiben jedoch Funktionsverluste von möglichen Nahrungshabitaten.

Der zur Nahrungsbeschaffung genutzte Aktionsradius des Rotmilans während der Brutzeit wird von Mildenerger (1982) für das Rheinland mit bis zu 12 km angegeben. Glutz von Blotzheim et al. (1989) nennen für Mitteleuropa allgemein Radien von 5-10 km. Porstendörfer (1994) wies dagegen in Südniedersachsen maximale Jagdentsfernungen von 3,7 bis 4 km nach. Nach Walz (2001) und Porstendörfer (1998) finden etwa 70 – 75 % der Nahrungsflüge während der Jungenaufzucht in einer Horstdistanz von maximal 2,5 km statt. Die Aktionsraumgrößen und Aktivitätsmuster können zeitlich und räumlich schwanken. So lag der Anteil der Aktivitäten im 1 km-Radius um den Horst in Sachsen-Anhalt bei etwa 50 %, in Thüringen dagegen nur bei ca. 20 %.

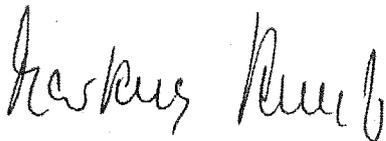
Lambrecht et al. (2007) (Fachinformationssystem und Fachkonventionen zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-VP. Endbericht) schlagen als Bagatellgrenze bei direktem Flächenentzug innerhalb von Natura-2000-Gebieten einen Wert von 10 ha vor, der dann zur Vermeidung einer erheblichen Beeinträchtigung einzuhalten wäre. Dieser Wert wird im vorliegenden Fall sehr deutlich unterschritten (1.000 qm entsprechen 1 % des Schwellenwertes!). Essentielle Nahrungshabitatverluste mit möglicher Gefährdung eines oder mehrerer Brutpaare des Rotmilans können somit sicher ausgeschlossen werden.

Für die im Plangebiet tatsächlich bzw. potenziell vorkommenden nach Anhang IV FFH-Richtlinie besonders geschützten Säugetierarten (Fledermausarten) können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ebenfalls ausgeschlossen werden. Alle genannten Säugerarten sind für NRW als planungsrelevant eingestuft. Es werden projektbedingt keine Quartierstandorte/Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten und auch keine essentiellen Nahrungshabitatelemente beseitigt oder in ihrer Funktion signifikant beeinträchtigt.

Es ist daher keine eigentliche Artenschutzprüfung mit vertiefender Art-für-Art-Prüfung der Verbotstatbestände mit erforderlichenfalls Ableitung von Vermeidungsmaßnahmen und Prüfung des Vorliegens von Verbotstatbeständen erforderlich.

Insgesamt kann also für alle im Wirkraum des Projektes relevanten besonders geschützten Arten das Auftreten von projektbedingten Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Hachenburg, April 2015



.....
Dipl. Geograph Markus Kunz
Büro für Regionalberatung, Naturschutz
und Landschaftspflege (BRNL)
Friedrichstr. 4
57627 Hachenburg

Anhang 1: Ergebnis der Relevanzprüfung
Artenschutzrechtliches Gutachten gem. §§ 44 und 45 BNatSchG: europäisch geschützte Arten gemäß Anhang IV FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie

Projekt: Änderung Abgrenzungssatzung Hennef-Süchtterscheid S 12.2

Einschätzung des Vorkommens und der Betroffenheit der Arten im Untersuchungsgebiet

Auswertung für TK: 5210 Eitorf		Relevanz für den Projektraum				
Artengruppe (Kürzel)	Artname	Status für TK 25	Potenzielle Lebensräume im Projektraum	Vorkommen der Art im Projektraum	Beeinträchtigung durch das Projekt	Ausschlussgründe für die Art
			- = nicht vorhanden + = vorhanden (+) = vermutet			
A	Amphibien, Fj = Fische, Fj = Fledermäuse, He = Heuschrecken, Kä = Käfer, Kr = Krebse, Li = Libellen, Mu = Muscheln, Na = Nachtfalter, P = Pflanzen, Re = Reptilien, Sä = Säuger, S = Schnecken, Sp = Spinnen, Ta = Tagfalter, Vö = Vögel	sN = sicherer Nachweis pV = potenzielles Vorkommen / Angabe der Quellen FIS = Datenpool des LANUV NRW für Meistischblatt				
A	Geburtshelferkröte	Art vorhanden	-	-	-	Keine geeigneten Habitate im Untersuchungsraum
A	Gelbbauchunke	Art vorhanden	-	-	-	Keine geeigneten Habitate im Untersuchungsraum
Vö	Baumfalke	sicher brütend	+	(+)	-	Nur als überfliegender Nahrungsgast vorkommend
Vö	Eisvogel	sicher brütend	-	-	-	Keine geeigneten Habitate im Untersuchungsraum
Vö	Feldlerche	sicher brütend	-	-	-	Keine geeigneten Habitate im Untersuchungsraum

Vö	Feldschwirl	sicher brütend	-	-	-	Keine geeigneten Habitate im Untersuchungsraum
Vö	Gartenrotschwanz	sicher brütend	+	(+)	-	Mögliche Teilhabitatnutzung in randlichen Gehölz- und Weidebeständen; kein Bruthabitat betroffen
Vö	Graureiher	sicher brütend	-	-	-	Keine geeigneten Habitate im Untersuchungsraum
Vö	Grauspecht	sicher brütend	+	(+)	-	Kein Bruthabitat betroffen; allenfalls mögliche sporadische Nutzung ausgehend von benachbarten Wäldern und Feldgehölzen
Vö	Habicht	sicher brütend	+	(+)	-	Brutreviere liegen außerhalb des Wirkraumes
Vö	Kleinspecht	sicher brütend	-	-	-	Keine geeigneten Habitate im Untersuchungsraum
Vö	Mäusebussard	sicher brütend	+	(+)	-	Betroffene Grünlandfläche ist fakultative Nahrungshabitatfläche, keine Brutplätze im Projektwirkraum betroffen; Nahrungshabitatminderung ist nicht essentiell bedeutend
Vö	Mehlschwalbe	sicher brütend	+	(+)	-	Nur als überfliegender Nahrungsgast vorkommend
Vö	Mittelspecht	sicher brütend	-	-	-	Keine geeigneten Habitate im Untersuchungsraum
Vö	Nachtigall	sicher brütend	-	-	-	Keine geeigneten Habitate im Untersuchungsraum
Vö	Neuntöter	sicher brütend	-	-	-	Keine geeigneten Habitate im Untersuchungsraum
Vö	Rauchschwalbe	sicher brütend	+	(+)	-	Nur als überfliegender Nahrungsgast vorkommend

Vö	Rotmilan	sicher brütend	+	(+)	-	Vermutlich als Nahrungsgast vorkommend; Funktionsverlust im Vergleich zur Ausgangsfläche ist angesichts der großen Nahrungsreviere und der fakultativen Nutzung des Geländes unerheblich und nicht als Schädigungstatbestand nach § 44 BNatSchG zu bewerten.
Vö	Schleiereule	sicher brütend	+	(+)	-	Betroffene Grünlandfläche ist fakultative Nahrungshabitatfläche; keine Brutplätze im Projektwirkraum betroffen; Nahrungshabitatminderung ist nicht essentiell bedeutend
Vö	Schwarzspecht	sicher brütend	-	-	-	Keine geeigneten Habitate im Untersuchungsraum
Vö	Schwarzstorch	sicher brütend	-	-	-	Keine geeigneten Habitate im Untersuchungsraum
Vö	Sperber	sicher brütend	+	(+)	-	Möglicher Nahrungsgast; Brutreviere liegen außerhalb des Wirkraumes
Vö	Turmfalke	sicher brütend	+	(+)	-	Betroffene Grünlandfläche ist fakultative Nahrungshabitatfläche; keine Brutplätze im Projektwirkraum betroffen; Nahrungshabitatminderung ist nicht essentiell bedeutend
Vö	Turteltaube	sicher brütend	-	-	-	Keine geeigneten Habitate im Untersuchungsraum
Vö	Waldkauz	sicher brütend	-	-	-	Keine geeigneten Habitate im Untersuchungsraum
Vö	Waldlaubsänger	sicher brütend	-	-	-	Keine geeigneten Habitate im Untersuchungsraum
Vö	Waldohreule	sicher brütend	-	-	-	Keine geeigneten Habitate im Untersuchungsraum
FI	Braunes Langohr	Art vorhanden	+	(+)	-	Keine essentiellen Habitatstrukturen betroffen

FI	Fransenfledermaus	Art vorhanden	-	-	-	Keine geeigneten Habitate im Untersuchungsraum
FI	Großer Abendsegler	Art vorhanden	+	(+)	-	Keine essentiellen Habitatstrukturen betroffen
FI	Großes Mausohr	Art vorhanden	+	(+)	-	Keine essentiellen Habitatstrukturen betroffen
FI	Kleine Bartfledermaus	Art vorhanden	+	(+)	-	Keine essentiellen Habitatstrukturen betroffen
FI	Wasserfledermaus	Art vorhanden	-	-	-	Keine geeigneten Habitate im Untersuchungsraum
FI	Zwergfledermaus	Art vorhanden	+	(+)	-	Keine essentiellen Habitatstrukturen betroffen
Sä	Haselmaus	Art vorhanden	-	-	-	Keine geeigneten Habitate im Untersuchungsraum
Re	Schlingnatter	Art vorhanden	-	-	-	Keine geeigneten Habitate im Untersuchungsraum
Re	Zauneidechse	Art vorhanden	-	-	-	Keine geeigneten Habitate im Untersuchungsraum
Ta	Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling	Art vorhanden	-	-	-	Keine geeigneten Habitate (Wiesenknopfreiche Wiesen oder Säume) im Untersuchungsraum



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2015/0180
Datum: 28.05.2015

TOP: 6
Anlage Nr.: 6

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz	10.06.2015	öffentlich

Tagesordnung

Stärkung und Existenzsicherung der Hennefer Dörfer, Antrag der CDU-Fraktion vom 28.04.2015

Beschlussvorschlag

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

Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Genauere Zahlen über Art, Umfang und Qualität des Wohnungsangebots auf den Dörfern liegen der Stadt Hennef nicht vor; gleichzeitig wird aber der Wohnfunktion in den Dörfern eine sehr hohe Bedeutung zugemessen. Es fehlen also noch die Grundlagen für gezielte Konzepte und Strategien, um über rein reaktive Lösungen im Einzelfall hinausgehen zu können. Wenn man also bedenkt, wie sich Wohnungsleerstand entwickelt und wenn man nicht nur reaktiv bzw. vorsorgend tätig werden möchte, um die Wohnnutzung auf den Dörfern und im Bestand zu stabilisieren, wäre zunächst ein besseres Wissen über die Grundlagen des Wohnungsangebotes im Bestand in den Dörfern sicherlich von Bedeutung.

Die erste Frage ist daher nach einer systematischen Erfassung von Leerständen für den Bereich der Hennefer Dörfer. Wie hoch ist die Leerstandsquote im Bereich Wohnen? Eine Leerstandsquote bis zu 3 Prozent wird von der Wohnungswirtschaft als angemessene Fluktuationsreserve bezeichnet und stellt insofern kein Problem dar. Leerstandsquoten über 5 Prozent oder darüber wären deutlich über dem Landesdurchschnitt in Nordrhein-Westfalen, für das der Zensus für 2011 eine durchschnittliche Quote von 3,7 % festgestellt hatte.

Weiter ist nach den räumlichen und sachlichen Schwerpunkten des Leerstandes zu fragen. Gibt

es bestimmte „Lagen“ im Stadtgebiet, in denen Dörfer häufiger von Leerstand betroffen sind als in anderen? Gibt es besonders betroffene Gebäudetypen, Baujahre, Grundstücksgrößen? Welche Ursachen wäre für Leerstände verantwortlich – der demografische Wandel, veränderte Nachfragesituation, die Eigentümerverhältnisse, baurechtliche Restriktionen, besondere Herausforderungen durch historische Bausubstanz bis hin zum Denkmalschutz, Erschließung, mangelnde Nahversorgung,...?

In dem beschlossenen Leitbild für die Hennefer Dörfer wird unter den Maßnahmenvorschlägen u.a. auch die Ermittlung von Leerstand von Wohn- und Wirtschaftsgebäuden (Leben mitten im Dorf) formuliert.

Die Stadt Hennef hat als Mitglied des Regionalen Arbeitskreises Entwicklung/Planung/Verkehr der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler an der Gründung des „Fachforums ländlicher Raum“ mitgewirkt. Dieses Fachforum hat bei seiner ersten Tagung im Februar diesen Jahres in Adenau unter Mitwirkung der Dorfkordinatorin und der Amtsleiterin für Stadtplanung- und Entwicklung der Stadt Hennef getagt und als sein erstes Projekt das Thema „Leerstandskataster“ aufgegriffen (Auszug aus der Niederschrift):

- Wie baut man es auf?
- Einheitliche Begriffsdefinition
- Erarbeitung eines Nutzungs-Tools
- Welche Schlussfolgerungen können daraus gezogen werden?
- Wie können insbesondere Gebäude der 50er bis 70er Jahre wieder auf den Markt gebracht werden?

Das Fachforum beabsichtigt, aus dem Verfügungsfond des :rak ein Fachbüro mit der Erarbeitung dieser Fragen zu beauftragen, mit dem Ziel, die Ergebnisse in einer der nächsten Plenumssitzungen des :rak präsentieren zu können.

Die hieraus gewonnenen Erkenntnisse können für die Stadt Hennef zur Aufstellung eines Leerstandskatasters verwendet werden, das wiederum als Grundlage für gezielte Konzepte und Strategien gegen den Leerstand dienen soll.

Nach dem Artikel „Unser Dorf soll kleiner werden“ („Welt am Sonntag“ Nr. 45, 7.11.2010) hat auch die Gemeinde Hiddenhausen mit einer Bestandsaufnahme begonnen. In der 20.000-Einwohner-Gemeinde, einem Zusammenschluss von 6 Dörfern, gab es 90 leerstehende Wohnhäuser. Dazu kamen 250 Häuser mit je einem einzigen Bewohner, der älter als 70 war. In 330 Häusern lebten noch je zwei über 70-jährige. Insgesamt ist die Gemeinde damals davon ausgegangen, dass in absehbarer Zeit 10 Prozent der bestehenden Wohngebäude auf den Markt kämen. Im Jahr 2007 gab es in Hiddenhausen noch 200 mehr Weg- als Zuzüge. Damals fand die Gemeinde nirgends eine brauchbare Idee zur Lösung ihres Problems und entwickelte in Folge ihr eigenes Konzept: Erstens hat sie die Flächenausweisungen für neue Wohngebiete radikal zusammengestrichen. Laut Aussage des für die Gemeindeentwicklung zuständigen Amtsleiters, seien die seit 2007 ausgewiesenen Neubaugebiete zusammengerechnet „nur noch etwa so groß wie ein Fußballfeld“. Zweitens wurde überlegt, wie man potenzielle Neubürger und junge Familien vom Traum des Eigenheim-Neubaus abbringen und ihnen stattdessen ein älteres Haus schmackhaft machen könne. So entstand das Förderprogramm „Jung kauft Alt“.

Die deutlich größere und über viele Jahre durch Zuzüge wachsende Stadt Hennef hat sich in der aktuell laufenden Flächennutzungsplan-Neuaufstellung nach umfangreicher Analyse ihres Bestandes, ihrer Reserven und Potentiale als Zielzahl für die Flächenneuausweisung für Wohnen 20 ha gesetzt. Alle mit Satzungen nach § 34 BauGB abgegrenzten Dörfer in Hennef und alle Dörfer, die bisher nicht nach 34 BauGB durch eine Satzung abgegrenzt wurden, aber das bauliche Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles aufweisen, bekommen im neuen Flächennutzungsplan eine Bauflächendarstellung. Darüber hinaus hat die Politik die Verwaltung beauftragt, ein Konzept für die verbleibenden Dörfer im Außenbereich zu erstellen,

für die eine Aufstellung einer Satzung nach § 35 BauGB (Außenbereichssatzung) in Frage kommt.

Alle diese Maßnahmen schaffen zwar kein unmittelbares Baurecht in Dörfern, aber durchaus die grundsätzlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Neubauten gerade auch in dörflichen Lagen, wobei davon auszugehen ist, dass hierdurch der Druck zum Erwerb einer Bestandsimmobilie (anders als in dem Hiddenhausener Konzept) verringert wird.

Hennef ist im April 2015 in die Erstellung des Integrierten Klimaschutzkonzeptes eingetreten. Einer der Workshops („Private Haushalte“) setzt sich dezidiert mit dem Gebäudebestand auseinander:

„Die einschlägigen CO₂- und Energiebilanzen belegen die hohe Bedeutung des privaten Gebäudesektors. Die Sanierung des privaten Wohngebäudebestandes ist daher ein zentrales Handlungsfeld für kommunalen Klimaschutz. Für eine nachhaltige Strategie ist dabei der komplexen Siedlungsstruktur Hennefs, bestehend aus zentralen, verkehrsgünstigen Lagen einerseits und dörflicher Abgeschiedenheit andererseits, Rechnung zu tragen. Das Klimaschutzkonzept soll dazu beitragen, gute Rahmenbedingungen für eine umweltfreundliche Gebäudeerneuerung in Hennef zu schaffen und dem Klimaschutzgedanken auch im Bereich „privates Haus- und Wohneigentum“ langfristig zu etablieren.“ (Einladungsschreiben zum Workshop am 20.05.2015, das sich an Hennefer Architekten, Gebäudemakler, Bauhandwerker, Volksbank, Sparkasse richtet). Insofern wird auch ein Teil der baulichen Entwicklung im Rahmen des Klimaschutzkonzeptes mit betrachtet.

Die im Antrag dargestellte Problematik (Leerstand bzw. Sanierungsstau in peripheren Räumen aufgrund von Überalterung) ist im Übrigen als eines der wichtigsten Aktionsfelder bei der interkommunalen Bewerbung zur LEADER-Region (Regionale Entwicklungsstrategie der Region „vom Bergischen zur Sieg“) identifiziert und herausgehoben dargestellt. Die in der Projektbewerbung zusammengeschlossenen Kommunen Eitorf, Much, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppichteroth, Lohmar und Windeck sind vielfach in einem noch stärkerem Maß von den Auswirkungen der demographischen Entwicklung betroffen. Einen Erfolg bei der Bewerbung vorausgesetzt hätte die Projektbearbeitung nicht nur ein geeignetes Forum für Strategiediskussionen geboten, sondern darüber hinaus auch Zugang zu Fördermitteln zur Realisierung konkreter Maßnahmen. Leider hat die LEADER-Bewerbung „Vom Bergischen zur Sieg“ nicht zu Erfolg geführt. Es haben ländlicher strukturierte Regionen den Zuschlag erhalten. Die Nähe zum Ballungsraum Köln/Bonn hat sich wahrscheinlich zum Nachteil der Bewerbung ausgewirkt.

Nicht unerwähnt lassen sollte man in diesem Zusammenhang auch die finanzielle Dimension eines solchen Projektes. Die Gemeinde Hiddenhausen betreibt die Förderung des Erwerbs von Altbauten seit dem Jahre 2007 und hat bisher einen Betrag in Höhe von 270.000 € pro Jahr hierfür zur Verfügung gestellt (30 Förderungen von einmaligen Gutachten und 300 laufende Förderungen). Stellt man die örtlichen Verhältnisse von Hiddenhausen mit einer Einwohnerzahl von ca. 20.000 und einer räumlichen Ausdehnung von 23,87 km² denen von Hennef gegenüber (ca. 47.000 Einwohner, räumliche Ausdehnung 105,89 km²), so wird schnell klar, dass die Kosten in Hennef für ein solches Projekt deutlich höher liegen dürften und unter Umständen bis zu mehreren 100.000 € pro Jahr ausmachen könnten. Vor dem Hintergrund, dass Hennef im kommenden Jahr ein Haushaltssicherungskonzept aufstellen muss, dürfte zumindest fraglich sein, aus welchen Mitteln die benötigten Gelder bereitgestellt werden sollen.

Abschließend wird festgehalten, dass das Thema „Leerstand“ die Dörfer in sehr unterschiedlicher Ausprägung auf einer Skala von nicht vorhanden bis bedrohlich betreffen kann. Die Ausprägung im Einzelfall hängt von verschiedenen Faktoren wie Größe, Lage im Raum, Gebäudetypologie etc. ab.

Die Bedeutung des Wohnens in den Dörfern wird als hoch eingeschätzt. Systematische Kenntnisse über den Umfang und die Qualität des bestehenden Angebotes auf dem Markt für

Bestandsgebäude bzw. für Grundstücke für den Neubau von Wohnimmobilien auf den Dörfern in Hennef fehlen bisher jedoch.

Weitergehende Strategien sind, nach der systematischen Analyse des Leerstands und der künftigen Nachfrage, Maßnahmen wie z.B. Leerstandsbörsen und Leerstandsmanagement. Den besonderen Herausforderungen des Altbaubestandes kann durch eine intensive Beratung und effiziente Förderung begegnet werden.

Hennef (Sieg), den 27.05.2015


Klaus Pipke

CDU Fraktion im Rat der Stadt Hennef, Frankfurter Str. 97, 53773 Hennef

Bürgermeister der Stadt Hennef
Herrn Klaus Pipke
Frankfurter Str. 99

53773 Hennef

EINGEGANGEN

28. April 2015

Erl.

CDU-Fraktion im Rat der Stadt Hennef
Historisches Rathaus, Zimmer 25 (1. OG)
Frankfurter Str. 97
53773 Hennef

Telefon: 02242 / 888 -295 oder -297

Telefax: 02242 / 888 -7 297

E-Mail: cdu@hennef.de

Internet: fraktion.hennefpartei.de

Fraktionsvorsitzender: Ralf Offergeld
Fraktionsgeschäftsführung: Theo Walterscheid
Sören Schilling

Öffnungszeiten Büro:

Mo-Mi: 08:00 - 12:00 Uhr

Do: 16:00 - 18:00 Uhr

Hennef, den 28.04.2015

AN/2015-024

Antrag: Stärkung und Existenzsicherung der Hennefer Dörfer

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

hiermit bitten wir namens der CDU-Fraktion, den nachfolgenden Antrag dem zuständigen Ausschuss zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen:

Die Stadt Hennef oder eine ihrer Beteiligungsgesellschaften prüft die Auflage einer Förderlinie, nach der junge Familien, die eine Bestandsimmobilie in Hennefer Dörfern erwerben, finanzielle Unterstützung in einer festzulegenden Maximalhöhe erhalten.

Ziel dieser Maßnahme ist die Gewinnung von Neubürgerinnen und Neubürgern, sparsamer Umgang mit der Ressource Fläche, Leerstandvermeidung und -beseitigung und damit die Stärkung und Existenzsicherung der Hennefer Dörfer.

Begründung:

Die Fachgutachten, die im Zuge der Überarbeitung des Flächennutzungsplans eingeholt wurden, zeigen insbesondere angesichts des demografischen Wandels Handlungsbedarf im Bereich der Hennefer Dörfer auf. Das jüngst beschlossene Leitbild für die Hennefer Dörfer nennt eine Reihe von Aktionsfeldern, die in dem Zusammenhang eine Rolle spielen.

Die Gewinnung von Neubürgern ist dafür eine wesentliche Grundlage. Dabei gilt es, den Trend zum Neubau teilweise aufzubrechen und das Interesse auch und vermehrt auf die Bestandsimmobilien in den Dörfern zu richten.

Geschaffen werden müssen Anreiz- und Unterstützungssysteme wie das hier vorgeschlagene. Andere Kommunen sind auf diese Weise bereits erfolgreich. Zuletzt war im Kölner Stadt-Anzeiger (6.3.2015) von der ostwestfälischen Gemeinde Hiddenhausen zu lesen, die allein mit ihrem Projekt „Jung kauft Alt“ beinahe 150 Neubürger im Jahr gewinnt.

Dabei zahlt sie jungen Familien einmalig ein Gutachten zur Haussanierung und fördert die Anschaffung der Immobilie mit bis zu 10.000 € pro Familie. Das Projekt läuft jetzt bereits mehrere Jahre und wird von der Gemeinde als sehr zielführend bewertet.

Ein vergleichbares Vorgehen wird sich zweifellos auch für Hennef positiv auswirken.

Mit freundlichen Grüßen



Ralf Offergeld
Fraktionsvorsitzender



Dr. Hedi Roos-Schumacher
Stellv. Fraktionsvorsitzende

gez.

Elisabeth Keuenhof
Vorsitzende im Ausschuss für
Dorfgestaltung und Denkmalschutz

gez.

Hans-Peter Höhner
Sprecher im Ausschuss für
Dorfgestaltung und Denkmalschutz