



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2018/1582
Datum: 06.09.2018

TOP: _____
Anlage Nr.: _____

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz	26.09.2018	öffentlich

Tagesordnung

Bebauungsplan Nr. 13.9 Hennef (Sieg) Söven, Am Frohnhof-Unter Birken

- 1. Beratung und Beschluß über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) (Empfehlung an den Stadtrat)**
- 2. Vorstellung und Beschluss des Bebauungsplan-Entwurfs**
- 3. Beschluss über die Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB**

Beschlussvorschlag

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

- 1. Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurden von Privatpersonen folgende Anregungen vorgetragen:

zu B1

mit Schreiben vom 03.04.2018

Anregungen:

Das als Anlage beigefügte Schreiben enthält neben persönlichen Bewertungen der Planung zusammengefasst folgende planungsrelevanten Anregungen:

Es wird darum gebeten, das Flurstück 442 aus der Planung heraus zu nehmen, da dort seitens der Eigentümer keine weitere Bebauung beabsichtigt ist.

Mit der zunehmenden Bebauung innerörtlicher Grünflächen verliert Söven seinen dörflichen Charakter.

Die zunehmende Bebauung führt zu mehr Verkehr und beeinträchtigt die Lebensqualität der Bewohner.

Es wird zu Bedenken gegeben, dass der Baugrund aus Erfahrungen mit früheren Baumaßnahmen wegen wasserführender Schichten für eine Bebauung nicht geeignet sein und eine neue Bebauung ggf. zu Schäden an der umliegend vorhandenen Bebauung führen könnte. Diese Risiken könnten sich ggf. durch eine aufgelockerte Bebauung minimieren lassen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollten sich auf die Bebauung in Söven und nicht auf die in anderen Stadtteilen beziehen.

Es sollen klare Regelungen getroffen werden, die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude zu begrenzen, ohne Ausnahmen vorzusehen.

Die Vorgaben zur Grundstücksbegrünung und Dachflächengestaltung werden als nicht sinnvoll und überflüssig erachtet. Die Vorgaben zur Dacheindeckung würden zudem die Nutzung von Solarenergie verhindern.

Wenn die zulässige Höhe der neuen Bebauung bedingt durch das höhere Gelände die Umgebungsbebauung deutlich überragen würde, wird damit deren Wohnqualität eingeschränkt und für die nördlich gelegenen Bebauung geht der Ausblick aus dem Obergeschoss Richtung Süden verloren.

Der Wortlaut des Schreibens ist der Anlage zu entnehmen.

Abwägung:

Die Inhalte des Schreibens werden zur Kenntnis genommen.

Zunächst bleibt klarzustellen, dass das vorliegende Bebauungsplanverfahren bewusst nicht auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet hat, um im ersten Schritt ein Nutzungs- und Erschließungskonzept zur Diskussion zu stellen, dass eine optimale Ausnutzung der nicht bebauten innerörtlichen Flächen darstellt. Bei einem Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB besteht dazu keine Verpflichtung. Zudem wurden bewusst noch keine verbindlichen Festsetzungen formuliert, sondern lediglich in einer Erläuterung zur Planung ausgeführt, welche Festsetzungen in Betracht kommen können. Die Anregungen von Bürgern, die sich an dem Verfahren beteiligen, sollen somit dazu dienen, als Planungsbelange für die weitere Planung berücksichtigt zu werden.

Den vorgetragenen Anregungen folgend wird so in der Fassung zur Offenlage **das Flurstück 442 aus der Planung ausgenommen** und auch die Erschließung so konzipiert, dass das genannte Flurstück von der Aufstellung des Bebauungsplanes völlig unberührt bleibt.

Der Bundesgesetzgeber hat mit § 1a Abs. 2 BauGB das Gebot geschaffen, die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde durch Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen. Dieses Gebot beschränkt sich nicht nur auf städtische Bereiche sondern gilt für alle bebauten Ortslagen. Insofern ist auch bei dörflich geprägten Orten zu prüfen, ob innerörtlich unbebaute Bereiche, die nicht für andere Nutzungen wie z.B. Landwirtschaft oder öffentliche Einrichtungen benötigt werden, einer wohnbaulichen Nutzung im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung zugeführt werden können. Wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind und es zudem Interesse betroffener Grundstückseigentümer ist, ihre Grundstücke bebauen zu dürfen, lässt es sich nicht vermeiden, dass sich bei Dörfern wie Söven der bisherige dörfliche Charakter aus vergangenen Jahrzehnten verändert. Dazu hat jedoch auch bislang schon eine Vielzahl neuer Wohnhäuser in den jeweiligen Orten beigetragen, die sich in ihrer Nutzung und ihrem Erscheinungsbild von einem typischen traditionellen Haus in einem landwirtschaftlich geprägten Dorf unterscheiden. Hinzu kommt, dass sich die ehemals prägende Wirkung der Landwirtschaft in den Dörfern kontinuierlich verändert und verringert hat und viele Dörfer bereits vorwiegend als Wohnstandort geprägt sind. Das gilt auch für weite Teile von Söven.

Dass eine zunehmende Bebauung im ländlichen Raum, wo individueller Kfz-Verkehr den größten Anteil der Mobilität ausmacht, auch zu mehr Verkehr führt, lässt sich ebenfalls nicht ausschließen. Der durch die neue Bebauung entstehende Verkehr wird jedoch die Lebensqualität der Bewohner nicht in unangemessenem Maß beeinträchtigen, zumal auch die bereits in Söven ansässigen Bewohner selbst zu dem Verkehrsaufkommen beitragen.

Der Verwaltung sind keine besonderen Probleme mit dem Baugrund bekannt, die einer baulichen Nutzung des Plangebietes entgegenstehen. Die umliegend vorhandene Bebauung zeigt, dass ggf. spezielle Anforderungen an die Bauwerksgründung, Bauwerksausführung (druckwasserdicht) und Grundstücksentwässerung im Rahmen der Erschließungs- und Projektplanung regelbar sind. Nachteilige Auswirkungen auf Dritte sind somit nicht zu erwarten.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind in der Fassung zur Offenlage so gewählt, dass sie eine zweigeschossige Bebauung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) zulassen, diese Bebauung jedoch geländeangepasst erfolgen muss. Trauf- und Fristhöhe sind jeweils auf das natürliche Gelände bezogen. Damit werden Beeinträchtigungen der Wohnqualität der Umgebungsbebauung minimiert. Dass sich durch eine neue Bebauung bisher mögliche Ausblicke verändern und ggf. verloren gehen, lässt sich nicht vermeiden. Es besteht kein Recht darauf, dass die Umgebung eines Grundstücks dauerhaft völlig unverändert bleiben muss und dort nicht gebaut werden darf. Ansonsten wäre jegliche bauliche Entwicklung sowohl im Innen- als auch Außenbereich unmöglich.

Die Ausnahmeregelung, dass in einem Einzelhaus auch 3 Wohnungen zulässig sein können, soll ermöglichen, in einem Haus drei getrennte Wohnungen für mehrere Generationen einer Familie errichten zu dürfen. Voraussetzung ist jedoch, dass auf dem jeweiligen Grundstück mit entsprechender Größe (mindestens 600 qm) ausreichend Pkw-Stellplätze errichtet werden können, die den im Bebauungsplan dafür festgesetzten Anforderungen an die Breite von Stellplatz- und Zufahrtsflächen sowie die Vorgartengestaltung gerecht werden.

Die Vorgaben zur Grundstücksbegrünung und Dachgestaltung haben sich aus Sicht der Verwaltung durchaus in vergleichbaren Bebauungsplänen in den letzten Jahren bewährt und sollten daher auch für die neuen Bauflächen in Söven gelten, um dort ein harmonisches Erscheinungsbild der neuen Bebauung zu gewährleisten.

zu B2

mit Schreiben vom 19.03.2018

Anregungen:

Das als Anlage beigefügte Schreiben enthält neben Ausführungen zum bisherigen Planungsverlauf und persönlichen Bewertungen der Planung zusammengefasst folgende planungsrelevanten Anregungen:

Die neue Bebauung sollte auf bereits baulich genutzte Flächen im rückwärtigen Anschluss an das Haus Am Frohnhof 39 beschränkt bleiben, wo bereits Nebengebäude stehen. Der Bebauungsplan dürfe für die „Außenbereichsinsel im Innenbereich“ aus rechtlichen und politischen Gründen nicht aufgestellt werden.

Landwirtschaftliche Belange (Existenzgefährdung) würden der Planung entgegenstehen.

Der Schutz der Natur, der Landwirtschaft, des Dorfes und seiner Bewohner müsse Vorrang vor einer engen und hohen Bebauung im traditionellen und umweltfreundlichen Dorfkernbereich haben.

Eine bestehende Satzung nach § 34 BauGB für den Ortsteil Söven würde der durch den Bebauungsplan ermöglichten Bebauung entgegenstehen.

Die zulässige Bebauung sollte sich nicht an die anderer Stadtteile orientieren, sondern an

den Vorgaben des Bebauungsplanes 13.5, der für die Bebauung an der Straße Am Frohnhof gilt.

Die zulässigen Gebäudehöhen dürften nicht zu Beeinträchtigungen der umliegenden Bebauung führen.

Es sollten keine Wohnhäuser mit drei Wohnungen zugelassen werden.

Die im Plangebiet vorhandene Streuobstwiese könnte von der Grundschule als Lehrpfad genutzt werden.

Der Wortlaut des Schreibens ist der Anlage zu entnehmen.

Abwägung:

Die Inhalte des Schreibens werden zur Kenntnis genommen.

Zunächst bleibt klarzustellen, dass das vorliegende Bebauungsplanverfahren bewusst nicht auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet hat, um im ersten Schritt ein Nutzungs- und Erschließungskonzept zur Diskussion zu stellen, dass eine optimale Ausnutzung der nicht bebauten innerörtlichen Flächen darstellt. Bei einem Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB besteht dazu keine Verpflichtung. Zudem wurden bewusst noch keine verbindlichen Festsetzungen formuliert, sondern lediglich in einer Erläuterung zur Planung ausgeführt, welche Festsetzungen in Betracht kommen können. Die Anregungen von Bürgern, die sich an dem Verfahren beteiligen, sollen somit dazu dienen, als Planungsbelange für die weitere Planung berücksichtigt zu werden.

Der Bundesgesetzgeber hat mit § 1a Abs. 2 BauGB das Gebot geschaffen, die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde durch Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen. Dieses Gebot beschränkt sich nicht nur auf städtische Bereiche sondern gilt für alle bebauten Ortslagen. Insofern ist auch bei dörflich geprägten Orten zu prüfen, ob innerörtlich unbebaute Bereiche, die nicht für andere Nutzungen wie z.B. Landwirtschaft oder öffentliche Einrichtungen benötigt werden, einer wohnbaulichen Nutzung im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung zugeführt werden können. Wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind und es zudem Interesse betroffener Grundstückseigentümer ist, ihre Grundstücke bebauen zu dürfen, lässt es sich nicht vermeiden, dass sich bei Dörfern wie Söven der bisherige dörfliche Charakter aus vergangenen Jahrzehnten verändert. Dazu hat jedoch auch bislang schon eine Vielzahl neuer Wohnhäuser in den jeweiligen Orten beigetragen, die sich in ihrer Nutzung und ihrem Erscheinungsbild von einem typischen traditionellen Haus in einem landwirtschaftlich geprägten Dorf unterscheiden. Hinzu kommt, dass sich die ehemals prägende Wirkung der Landwirtschaft in den Dörfern kontinuierlich verändert und verringert hat und viele Dörfer bereits vorwiegend als Wohnstandort geprägt sind. Das gilt auch für weite Teile von Söven.

Die Beteiligung der Fachbehörden hat keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass ein Verfahren nach § 13a BauGB ausgeschlossen ist und der Bebauungsplan nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gewertet werden.

Ebenso gibt es aus dem durchgeführten Beteiligungsverfahren keine Anhaltspunkte dafür, dass eine künftige Umnutzung der landwirtschaftlichen Flächen zur Existenzgefährdung eines Betriebes führen kann oder landwirtschaftliche Belange der Aufstellung des Bebauungsplanes entgegenstehen. Es ist geplant, im ersten Schritt nur den Teil der Bauflächen zu erschließen, der seitens der Eigentümer für eine zeitnahe Bebauung vorgesehen ist. Wann die übrigen Flächen erschlossen und bebaut werden, ist völlig offen. Der Bebauungsplan schafft grundsätzlich nur Baurecht und setzt keinerlei Umsetzungsfristen fest. Insofern kann eine landwirtschaftliche Nutzung möglicherweise unverzichtbarer Grünlandflächen selbstverständlich weiterhin so lange erfolgen, wie dies der betroffene Landwirt als Eigentümer beabsichtigt. Es ist keinesfalls vorgesehen, Grundstücke für die Umsetzung von Erschließungsmaßnahmen oder zur Bereitstellung als Bauland zu enteignen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind in der Fassung zur Offenlage so gewählt, dass sie eine zweigeschossige Bebauung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) zulassen, diese Bebauung jedoch geländeangepasst erfolgen muss. Trauf- und Fristhöhe sind jeweils auf das natürliche Gelände bezogen. Damit werden Beeinträchtigungen der Wohnqualität der Umgebungsbebauung minimiert. Dass sich durch neue Wohnhäuser das Umfeld der vorhandenen Bebauung verändert, lässt sich nicht vermeiden. Es besteht jedoch kein Recht darauf, dass die Umgebung eines Grundstücks dauerhaft völlig unverändert bleiben muss und dort nicht gebaut werden darf. Ansonsten wäre jegliche bauliche Entwicklung sowohl im Innen- als auch Außenbereich unmöglich.

Dass in einem Einzelhaus auch 3 Wohnungen zulässig sein können, soll als Ausnahme ermöglichen, in einem Haus drei getrennte Wohnungen für mehrere Generationen einer Familie errichten zu dürfen. Voraussetzung ist jedoch, dass auf dem jeweiligen Grundstück mit entsprechender Größe (mindestens 600 qm) ausreichend Pkw-Stellplätze errichtet werden können, die den im Bebauungsplan dafür festgesetzten Anforderungen an die Breite von Stellplatz- und Zufahrtsflächen sowie die Vorgartengestaltung gerecht werden.

Wie bereits dargestellt, ist es dem Grundstückseigentümer trotz Baurecht mittels des vorliegenden Bebauungsplanes künftig weiterhin freigestellt, seine Flächen landwirtschaftlich zu nutzen und Streuobstbäume als Lehrpfad für die Grundschule bereit zu stellen. Darüber entscheidet ausschließlich der Grundstückseigentümer, der dazu selbstverständlich Ratschläge seiner Nachbarn aufgreifen kann.

Die weiteren Ausführungen des Schreibens zur Bauleitplanung im Allgemeinen werden ebenfalls zur Kenntnis genommen. Diese sind jedoch nicht relevant für die vorliegende Planungsentscheidung. Den Entscheidungsgremien der Stadt Hennef sind selbstverständlich die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Bauleitplanung nach den Maßgaben des Baugesetzbuches bekannt und auch, wie diese bei der Abwägung und Entscheidungsfindung anzuwenden sind. Grundsätzlich hat insbesondere die Beteiligung der Fachbehörden keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung nicht zulässig sein und die Stadt Hennef die Ausübung ihrer planungshoheitlichen Aufgaben verletzen könnte.

zu B3

mit Schreiben vom 01.04.2018

Anregungen:

Der Verfasser des Schreibens schließt sich den Ausführungen unter B2 an.

Der Wortlaut des Schreibens ist der Anlage zu entnehmen.

Abwägung:

siehe B 2

zu B4

mit Schreiben vom 13.04.2018

Anregungen:

Das als Anlage beigefügte Schreiben enthält zusammengefasst folgende planungsrelevanten Anregungen:

Es wird darum gebeten, auf einem der vier potenziellen Baugrundstücke im ersten Bauabschnitt ein Gebäude ggf. als Doppelhaus zuzulassen, in dem drei Wohnungen im

Sinne eines Mehrgenerationenhauses errichtet werden dürfen.
Der Wortlaut des Schreibens ist der Anlage zu entnehmen.

Abwägung:

Die Inhalte des Schreibens werden zur Kenntnis genommen.

Der Anregung soll entsprochen werden. In einer dörflichen Umgebung hat es durchaus Tradition, dass mehrere Generationen ein Haus bewohnen. Dies war früher in einer gemeinsamen Wohnung möglich. In heutiger Zeit bevorzugen die einzelnen Generationen einer Familie getrennte Wohnungen, sofern dies in einem Hause möglich ist. Dem soll der Bebauungsplan nicht entgegenstehen. Wichtig als Voraussetzung für mehr als zwei Wohnungen in einem Haus ist jedoch, dass durch die dann erforderlichen Stellplätze der den öffentlichen Straßenraum prägende Vorgarten nicht übermäßig durch parkende Fahrzeuge bestimmt wird. Insofern sind 3 Wohnungen je Einzelhaus nur zulässig, wenn die maximale Zufahrtsbreite von Garagen, Carports und Stellplätzen ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie auf 6 m begrenzt bleiben kann und mindestens 50 % der Vorgartenfläche für Begrünungsmaßnahmen erhalten bleibt. Als Vorgarten gelten die Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hausfront der Haupteinschließungsseite der Gebäude, einschließlich der seitlichen Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Zudem soll die Ausnahme nur für Einzelhäuser auf entsprechend großen Grundstücken ab 600 qm gelten, damit keine zu sehr verdichtete bauliche Nutzung entsteht.

zu B5

mit Schreiben vom 18.03.2018

Anregungen:

Das als Anlage beigefügte Schreiben enthält zusammengefasst folgende planungsrelevanten Anregungen:

Es wird befürchtet, dass durch eine neue Bebauung der Abfluss und die Versickerung von Niederschlagswasser verändert werden kann und damit Schäden an der umliegenden Bebauung entstehen können. Dass es dazu nicht kommen wird, sollte durch eine entsprechende Untersuchung geprüft und ausgeschlossen werden.

Der Wortlaut des Schreibens ist der Anlage zu entnehmen.

Abwägung:

Die Inhalte des Schreibens werden zur Kenntnis genommen.

Der Verwaltung sind keine besonderen Probleme mit dem Baugrund bekannt, die einer baulichen Nutzung des Plangebietes entgegenstehen. Die umliegend vorhandene Bebauung zeigt, dass ggf. spezielle Anforderungen an die Bauwerksgründung, Bauwerksausführung (druckdicht) und Grundstücksentwässerung im Rahmen der Erschließungs- und Projektplanung regelbar sind. Nachteilige Auswirkungen auf Dritte sind somit nicht zu erwarten.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) folgende Anregungen vorgetragen.

zu T1, Rhein-Sieg-Kreis

mit Schreiben vom 12.04.2018

Stellungnahme:

Natur-, Landschafts- und Artenschutz

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfordert entsprechend der §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit dem Erlass des MKULNV NRW „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ vom 22.12.2010 eine artenschutzrechtliche Prüfung. Im weiteren Verfahren ist das Ergebnis der Prüfung dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, vorzulegen. Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei den betroffenen Flächen nicht um Flächen mit zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen handelt.

Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz - Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ - anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Schmutz-/ Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 44 Landeswassergesetz soll Niederschlagswasser auf erstmals zu bebauenden Grundstücken ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist und soweit weder wasserwirtschaftliche Belange noch sonstige öffentlichrechtliche Vorschriften entgegenstehen.

Erneuerbare Energien

Es wird angeregt, bei der Aufstellung des Bebauungsplans auch die Energieeffizienz möglicher Baumaßnahmen zu berücksichtigen und den Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet zu prüfen.

Abwägung:

Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

zu Natur-, Landschafts- und Artenschutz

Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung liegt vor und kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Belange der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen. Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung ist Bestandteil der Unterlagen zur Offenlage und wird dem Rhein-Sieg-Kreis im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme zugestellt. Im Plangebiet sind keine Flächen enthalten, die als Ausgleich für Eingriffe an anderer Stelle herangezogen wurden.

zu Abfallwirtschaft

Im Bebauungsplan wurden entsprechende Hinweise zu Einbau von Recyclingbaustoffen und bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial aufgenommen.

zu Schmutz-/ Niederschlagswasserbeseitigung

In der Straße Im Frohnhof ist ein entsprechende Trennsystem-Entwässerung enthalten, an die die neuen Baugrundstücke mittels neuer Sammelleitungen in der geplanten Erschließungsstraße angeschlossen werden können. Dabei wird Niederschlagswasser gemäß den Anforderungen des § 55 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 44 Landeswassergesetz ohne Vermischung mit Schmutzwasser abgeleitet.

zu Erneuerbare Energien

Die Energieeffizienz der Baumaßnahmen ist im Rahmen der Projektplanung zu beachten. Die Möglichkeit, Dachflächen für die Nutzung von Sonnenenergie zu verwenden, lässt der Bebauungsplan zu und wird durch eine freigestellte Aussichtung der Gebäude erleichtert.

zu T2, Rhein-Sieg Netz GmbH

mit Schreiben vom 28.03.2018

Stellungnahme:

Das Plangebiet kann über eine Netzerweiterung über die vorgesehene Erschließungsstraße mit Erdgas- und Wasserleitungen erschlossen werden. Für eine Nutzung der Erschließungsstraße müssen für die Anlagen Leitungsrechte im Grundbuch eingetragen werden. Der Löschwassergrundsatz von 48m³/h ist für eine Entnahmedauer von zwei Stunden gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 für das Plangebiet gewährleistet. Zu Kenntnisnahme ist dem Schreiben ein Gas- und Wasserbestandsplan im M 1:1000 beigelegt.

Abwägung:

Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen, insbesondere das eine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet ist. Die Anregung zur Absicherung von Leitungsrechte im Grundbuch wird, soweit erforderlich, in den zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Hennef zu schließenden Erschließungsvertrag aufgenommen.

zu T3, Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen

mit Schreiben vom 13.04.2018

Stellungnahme:

Gegen den Bebauungsplan Nr. 13.9 der Stadt Hennef bestehen seitens der Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen keine grundsätzlichen Bedenken. Allerdings wird vorsorglich um Berücksichtigung gebeten, dass nordwestlich vom Plangebiet die Betriebsstätte eines landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebs mit Rindviehhaltung existiert und dieser Betrieb Bestandsschutz genießt. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Planung keine weiteren landwirtschaftlichen Nutzflächen für Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden.

Abwägung:

Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Angebots-Bebauungsplan, der Baurecht schafft, aber nicht zwangsläufig dazu führt, dass Flächen eines landwirtschaftlichen Betriebes ihrer bisherigen Nutzung entzogen werden. Zudem ist in einer dörflichen Lage wie in Söven ein Nebeneinander von Wohnen und Landwirtschaft als ortsüblich hinzunehmen. In einem Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, wie im vorliegenden Fall, sind keine

naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

zu T4, RSAG

mit Schreiben vom 29.03.2018

Stellungnahme:

Von Seiten der RSAG AöR werden zum Bebauungsplan in der vorgesehenen Lage keine Bedenken erhoben. Den eingereichten Unterlagen ist zu entnehmen, dass während des 1. Bauabschnitts eine Aufstellfläche für Abfallbehälter zur Entleerung im Bereich „Am Frohnhof“ berücksichtigt wurde. Nach Fertigstellung der Erschließungsstraße befindet sich am Ende der Planstraße eine Wendemöglichkeit für 3 achsige Abfallsammelfahrzeuge. Die beiden kurzen Stichwege werden von Sammelfahrzeugen nur zum Wenden genutzt. In diesem Bereich müssen Abfallsammelplätze für die weiteren zurückliegenden Objekte ausgewiesen werden. Weitere Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen der BGI 5104 und RAS 06 zu entnehmen.

Abwägung:

Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen. Die Erschließungsstraße ist im Bebauungsplan so festgesetzt, dass sie von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden kann, die das neu Baugebiet mit einmaligem Wenden/Zurückstoßen wieder verlassen können. An der Wendemöglichkeit ist eine Aufstellfläche festgesetzt, an der die Abfallbehälter von den Grundstücken, die von Abfallsammelfahrzeugen nicht unmittelbar angefahren werden dürfen, zur Entleerung gestellt werden können. Sollte die Erschließung, wie derzeit vorgesehen, in zwei Bauabschnitten erfolgen und im ersten Bauabschnitt keine Wendemöglichkeit bestehen, wird im Rahmen des zwischen den betroffenen Grundstückseigentümern und der Stadt abzuschließenden Erschließungsvertrages geregelt, dass auf dem Flurstück Nr. 375 an der Straße Am Frohnhof eine ausreichende Aufstellfläche für Abfallbehälter zur Entleerung hergerichtet und unterhalten wird, bis ein vollständiger Ausbau der Erschließungsstraße erfolgt ist. Die dafür benötigten Flächen befinden sich im Eigentum eines Vertragspartners und sind von diesem als Voraussetzung für eine abschnittsweise Erschließung zur Verfügung zu stellen.

zu T5, LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland

mit Schreiben vom 03.04.2018

Stellungnahme:

Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. Von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich. Es wird daher auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSCG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) verwiesen und darum gebeten, folgenden Hinweis in die Planungsunterlagen aufzunehmen: Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Abwägung:

Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan sind entsprechende Hinweise zum Umgang mit archäologischen Funde und Befunden enthalten.

zu T6, Bezirksregierung Arnsberg

mit Schreiben vom 23.03.2018

Stellungnahme:

Die Planmaßnahme befindet sich über dem auf Braunkohle verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Rott“. Die letzte Eigentümerin dieses Bergwerksfeldes ist nach vorliegenden Erkenntnissen nicht mehr erreichbar. Eine Rechtsnachfolgerin ist nicht bekannt. Ausweislich der derzeit vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen. Ferner ist der Vorhabensbereich nach den vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand: 01.10.2016 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - Az.: 61.42.63 -2000-1 -) von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen derzeit nicht betroffen. Für die Stellungnahme wurden folgende Grundwasserleiter (nach Einteilung von Schneider & Thiele, 1965) betrachtet: Oberes Stockwerk, 913, 8, 7, 6D, 613, 2 - 5, 09, 07 Kölner Scholle, 05 Kölner Scholle.

Abwägung:

Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen. Die vorgetragenen Informationen haben keine Auswirkungen auf die Umsetzbarkeit und die Inhalte des Bebauungsplanes.

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

- Amprion GmbH, mit Schreiben vom 23.03.2018
- Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen, mit Schreiben vom 17.04.2018
- PLEdoc, mit Schreiben vom 23.03.2018
- Wahnachtalsperrenverband, mit Schreiben vom 22.03.2018
- Unitymedia NRW GmbH, mit Schreiben vom 20.03.2018

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

- 2. Dem vorgestellten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13.9 Hennef (Sieg) – Söven "Am Frohnhof - Unter Birken" wird zugestimmt.**
- 3. Gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), wird der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13.9 Hennef (Sieg) – Söven "Am Frohnhof - Unter Birken" mit Text und Begründung für die**

Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt und zur Stellungnahme zu Planentwurf und Begründung innerhalb eines Monats aufgefordert.

Begründung

Verfahren

In der Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 07.03.2018 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13.9 Hennef (Sieg) – Söven "Am Frohnhof - Unter Birken" beschlossen.

Mit der 2007 eingetretenen Änderung des Baugesetzbuchs durch das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ besteht die Möglichkeit, einen Bauleitplan im beschleunigten „Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung dabei ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Das beschleunigte Verfahren ermöglicht als Planungserleichterung den Verzicht auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, auf den Umweltbericht nach § 2a, auf Angaben 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 Bebauungsplans 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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13.9 Hennef (Sieg) – Söven "Am Frohnhof - Unter Birken" vor. Das Plangebiet liegt zudem mit seiner Grundfläche auch deutlich unter einer Größe von 20.000 m², so dass die Voraussetzung des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt sind und eine Vorprüfung im Einzelfall über erhebliche Umweltauswirkungen entbehrlich ist.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtgestaltung und Stadtplanung am 16.03.2018 wurde das auf Seite 3 dargestellte Erschließungskonzept als Grundlage für eine Frühzeitige Beteiligung beschlossen.

Diese wurde im Zeitraum vom 19.03. bis zum 02.04.2018 durchgeführt.

In der Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 26.09.2018 soll der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13.9 Hennef (Sieg) – Söven, Am Frohnhof – Unter Birken zur Offenlage beschlossen werden. Für die Anregungen der Bürger und die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ist im Beschlussvorschlag die Abwägung formuliert.

Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplan-Auszug (von 2018)

Der östliche Teil des Plangebietes ist in der Neufassung des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung noch bestehender landwirtschaftlicher Nutzungen als gemischte Baufläche dargestellt. Da diese eine Wohnbebauung nicht ausschließt, entspricht der Bebauungsplan den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und entwickelt diese fort. Innerhalb der dargestellten gemischten Bauflächen, die sich mit dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes überschneiden, stehen keine anderen Nutzungen als die nunmehr geplante Wohnbebauung in Aussicht. Eine Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung mit entsprechend neuen Gebäuden im Plangebiet ist auf Grund umliegend vorhandener störungsempfindlicher Wohnbebauung nicht zu erwarten.

Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Söven am südwestlichen Ortsrand. Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt etwa 7.886 qm. Der Bereich liegt auf einer Höhe zwischen etwa 188 und 193 m über NHN (Normal Höhengnull).

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Söven

Flur 6, Flurstücke Nr. 192 (teilweise), 193 (teilweise), 360, 375 (teilweise), 376 (teilweise), 386 und 666 (teilweise)

Der vorliegende Bebauungsplan überplant etwa 200 qm des Bebauungsplanes Nr. 13.5 Söven „Am Frohnhof“ von 1994 und ersetzt ihn bei Rechtskraft. Im Bebauungsplan Nr. 13.5 war eine Zufahrt für das Anwesen Am Frohnhof 33 vorgesehen.

Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet soll einer zweckmäßigen Wohnbebauung zugeführt werden. Im Sinne der Innenentwicklung nach § 1a Abs. 2 BauGB gilt es dabei, vorhandene potenzielle Bauflächen möglichst effektiv zu nutzen. Die neue Bebauung soll sich städtebaulich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen und dabei dennoch einen zeitgemäßen und dem § 1a Abs. 2 BauGB gerecht werdenden Nutzungsrahmen ermöglichen. Es sind daher Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit eingeschränkter Länge zulässig. Die Festsetzungen zu Maß der baulichen Nutzung, Gebäude- und Freiflächengestaltung sollen ebenfalls das Einfügen der neuen Wohnhäuser in die Umgebung gewährleisten. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an einem für eine solche dörfliche Lage in Hennef angemessenen Rahmen. Die „alten“ Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13.5 Söven „Am Frohnhof“ von 1994 werden nicht als Maßstab herangezogen.

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Nutzungszweck und der Umgebungsbebauung, insbesondere der angrenzenden gemischten Bauflächen, als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Alle potentiell verkehrsintensiven

Nutzungen (der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen), für die die geplante Erschließung nicht geeignet ist und von denen eine größere Störung der Wohnqualität ausgehen kann, werden ausgeschlossen. Insbesondere der Kfz-Verkehr soll auf Anlieger beschränkt bleiben.

Die Grundflächenzahl von 0,4 entspricht dem Rahmen des § 17 Abs. 1 BauNVO und soll im Sinne einer effektiven Grundstücksnutzung voll ausgeschöpft werden dürfen. Dazu gehört auch, dass Überschreitungen der Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO zulässig sind.

Die Gebäude-/First- und Traufhöhen werden bezogen auf das natürliche Gelände festgesetzt. Die zulässige Firsthöhe liegt maximal 10 m und die Traufhöhe bis zu 7 m jeweils lotrecht gemessen über dem natürlichen Gelände. Damit wird eine der Umgebungsbebauung und dem natürlichen Gelände angepasste Höhendimensionierung der neuen Wohnhäuser gewährleistet und es werden zu hoch wirkende Gebäude ausgeschlossen. Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise um bis zu 1,00 m durch Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie überschritten werden.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, bei der im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB städtebaulich angemessen sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zugelassen werden, deren Länge auf ein Maß einschränkt ist, das den Häusern im unmittelbaren Umfeld entspricht.

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die durch die Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen sind dafür ausreichend groß bemessen. Garagen müssen zudem mit den Vorderkanten 6 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einhalten, um das Garagentor öffnen zu können, wenn das Fahrzeug bereits auf dem Grundstück steht und so den Verkehr auf der öffentlichen Straße nicht behindert. Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit Zufahrten zu Garagen / Carports und/oder Stellplätzen im Vorgartenbereich errichtet werden. Dabei ist die maximale Breite von Zufahrten und Stellplätzen entlang der Straßenbegrenzungslinie auf 6 m beschränkt. Ausnahmsweise sind weitere Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Vorgartenbereich zulässig, wenn mindestens 50 % der Vorgartenfläche für Begrünungsmaßnahmen erhalten bleiben und die maximal zulässige Breite zusammenhängender Zufahrten/Stellplätze von 6 m gewahrt bleibt. Der Abstand zwischen zwei separaten Zufahrts-/Stellplatzbereichen muss dabei mindestens 3 m betragen. Mit dieser Vorgabe sollen sowohl die Vorgärten als auch die rückwärtigen Grundstücksflächen nicht von Anlagen für Fahrzeuge geprägt bzw. dominiert werden, sondern im Sinne ansprechenden Straßenraumgestaltung und einer attraktiven Wohnqualität mit geringem Störungspotenzial vor allem Begrünungsmaßnahmen vorbehalten bleiben.

Die Festsetzungen 1.2.6 und 1.2.7 zu Größe, Platzierung und Eingrünung von Nebenanlagen haben sich in anderen Wohngebieten in Hennef bewährt und sollen auch für die neuen Bauflächen gelten, um ebenfalls ein ansprechendes und von Grünflächen geprägtes Wohnumfeld und Straßenbild zu gewährleisten.

Wintergärten, Terrassen und überdachte Terrassen dürfen die Baugrenzen bis zu 3,00 m überschreiten. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 (2) BauNVO im gesamten Baugebiet als Ausnahme zulässig.

Je Wohngebäude sind maximal zwei eigenständige Wohnungen zulässig. So können beispielsweise zwei Generationen ein Haus in getrennten Wohnungen nutzen. Mehrfamilienhäuser, für die die geplante Erschließung nicht geeignet ist und die auch nicht ins Umfeld passen, werden damit ausgeschlossen. Bei besonders großen Grundstücksgröße von mindestens 600 qm können Ausnahmen 3 Wohnungen in einem Einzelhaus zugelassen werden, wenn die erforderlichen Stellplätze gemäß den Festsetzungen 1.2.2 bis 1.2.4 nachgewiesen werden. So können ausnahmsweise auch drei Generationen ein Haus in getrennten Wohnungen nutzen.

Die nicht überbauten Grundstücksteile sind - abgesehen von den notwendigen Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten- oder Stellplatzflächen - gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Nadelgehölz-Hecken zur Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen innerhalb des Grundstückes darf einen flächenmäßigen Anteil von 30 % des Gehölzbestandes nicht übersteigen. Damit soll eine ansprechende Gestaltung der an die

öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden privaten Vorgärten und des gesamten Wohnumfeldes erreicht werden. Die Beschränkung von (immergrünen) Nadelgehölzen soll übermäßige Beschattungseffekte im Winter und damit gegenseitige Beeinträchtigungen der Wohnqualität vermeiden.

Die vorhandenen Bäume an der südwestlichen Grenze des Flurstücks 360 werden auf Empfehlung der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung als zu erhaltend festgesetzt. Die Erhaltung der Bäume trägt zu einem ökologisch höherwertigen Wohnumfeld bei, ohne die bauliche Nutzbarkeit unangemessen einzuschränken.

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) sind auf den privaten Grundstücken zulässig. Die Hinterkante der die öffentlichen Verkehrsflächen einfassenden Bordsteine soll die Grundstücksgrenze sein.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind als Einfriedung von Vorgärten nur max. 1,00 m hohe Laubholzhecken auch mit innen liegenden Zäunen zulässig. Damit soll erreicht werden, dass der Straßenraum offen und nicht zu sehr eingeengt wirkt.

In Anpassung an die Umgebungsbebauung sind nur Satteldächer mit einer Neigung von mindesten 15 °zulässig. Diese Festsetzungen gilt nicht für Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, deren Dachflächen in der Regel weniger ortsbildprägend sind.

Für Dachflächen, die nicht begrünt sind, sind nur die noch in weiten Teilen dorftypischen dunkle Dacheindeckungen in Form von Dachsteinen, Naturschiefer, Kunstschiefer und Dachpfannen (RAL-Farbkarte: Schwarztöne: 9004, 9005, 9011, 9017; Grautöne: 7043, 7026, 7016, 7021, 7024 oder Brauntöne (dunkelbraun und braunrot): 8028 (terra Braun), 8012 (rot Braun)) zulässig. Solche Farben integrieren sich zudem besser in ein begrüntes Orts- und Landschaftsbild. Der zunehmenden Verwendung von auffälligen roten Dachfarben, die historisch für Dörfer wie Söven nicht typisch sind, soll damit entgegengewirkt werden. Nicht zulässig ist in diesem Sinne auch die Verwendung von hellen und reflektierenden Materialien für Dachflächen, sowie gemischte Farbgruppen. Der Ausschluss von reflektierenden Dachmaterialien soll eine u.a. für Nachbarn störende Blendwirkung der Dachflächen verhindern. Als reflektierend gelten z. B. glasierte Dacheindeckungen. Der Ausschluss von gemischten Farbgruppen soll ein ruhiges Erscheinungsbild der Dachlandschaft gewährleisten.

Erschließung

Die Erschließung der neuen Bauflächen soll über eine 5,50 m breite öffentliche Stichstraße mit einer Wendemöglichkeit für Abfallsammelfahrzeuge erfolgen. Im Bereich der Wendemöglichkeit sind dabei Aufstellflächen für Abfallbehälter zur Entleerung vorgesehen, da die Abfallsammelfahrzeuge nicht jedes Grundstück anfahren können. Der Ausbau ist als Mischverkehrsfläche vorgesehen. Die Planung und Realisierung der Erschließungsanlagen erfolgt seitens der betroffenen Grundstückseigentümer und wird mittels eines Erschließungsvertrages einvernehmlich zwischen den privaten Erschließungsträgern und der Stadt Hennef geregelt. Die Übergabe erfolgt nach der Fertigstellung und mängelfreien Abnahme der Erschließungsstraße. Die Erschließung soll voraussichtlich in zwei Abschnitten erfolgen.

Die Verlegung aller erforderlicher Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt im Rahmen des Baus der Erschließungsstraße.

Die Erschließungsstraße ist im Bebauungsplan so festgesetzt, dass sie von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden kann, die das neu Baugebiet mit einmaligem Wenden/Zurückstoßen wieder verlassen können. An der Wendemöglichkeit ist eine Aufstellfläche festgesetzt, an der die Abfallbehälter von den Grundstücken, die von Abfallsammelfahrzeugen nicht unmittelbar angefahren werden dürfen, zur Entleerung gestellt werden können. Sollte die Erschließung, wie derzeit vorgesehen, in zwei Bauabschnitten erfolgen und im ersten Bauabschnitt keine Wendemöglichkeit bestehen, wird im Rahmen des Zwischen den betroffenen Grundstückseigentümern und der Stadt abzuschließenden Erschließungsvertrages geregelt, dass auf dem Flurstück Nr. 375 an der Straße Am Frohnhof eine ausreichende Aufstellfläche für Abfallbehälter zur Entleerung hergerichtet und unterhalten wird, bis ein vollständiger Ausbau der Erschließungsstraße erfolgt ist. Die dafür benötigten

Flächen befinden sich im Eigentum eines Vertragspartners und sind von diesem als Voraussetzung für eine abschnittsweise Erschließung zur Verfügung zu stellen.

Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind in der Planung nicht vorgesehen bzw. enthalten.

Emissionen / Immissionen

Relevante Emissionen sind bei der geplanten Wohnbebauung nicht zu erwarten. Bedingt durch die Nähe zum Flughafen Köln / Bonn muss jedoch sowohl am Tage als auch in der Nacht mit Fluglärm gerechnet werden. Diese Immissionsbelastung lässt sich durch bauseits vorzusehende passive Schallschutzmaßnahmen wie Schalldämmung von Dächern und Rollladenkästen sowie den Einbau von Schallschutzfenstern vermindern.

Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Das Verfahren erfolgt nach § 13a BauGB. Planverfahren nach § 13a BauGB sind seit dem 01.01.2007 vorgesehen, um Planvorhaben zur Innenentwicklung zu erleichtern. Davon wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht, da sich das Plangebiet innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage befindet. Die bebaubaren Flächen (zulässige Grundfläche) im Geltungsbereich bleibt deutlich unter der Grenze von 20.000 qm des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Das Verfahren ist daher nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig. Dazu gehört auch, dass auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet wird und Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Die Anpassung des deutschen Artenschutzrechtes an die europäischen Vorgaben wurde mit der Kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom Dezember 2007 vorgenommen. U.a. durch die Bestimmungen der §§ 19 Abs. 3 und 42f BNatSchG wird europäisches Recht in nationales umgesetzt, um auf diesem Wege einen zentralen Beitrag zur Sicherung der zunehmend gefährdeten biologischen Vielfalt zu leisten. Daher müssen nun die Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Prüfung betrachtet werden.

Die als Anlage beigegefügte artenschutzrechtliche Vorprüfung vom Büro für Landschaftsökologie, Auf der Lützelbach 17, 35781 Weilburg vom 18.06.2018 kommt zusammenfassend zu folgender Bewertung:

Zusammenfassende Bewertung

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung des Plangebietes, welches sich innerhalb der Ortslage von Söven befindet, kommt (aufgrund der vorliegenden Biotopausstattung und Habitatausprägungen im Kontext mit den vorliegenden Daten zum Vorkommen von Tierarten sowie der durchgeführten vier Erfassungstermine) hinsichtlich der Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien zu dem Ergebnis, dass die Verbote des § 44 Abs. 1 und 5 ff BNatSchG für die planungsrelevanten Arten nicht berührt werden.

Ausgehend von der vorliegenden Datenbasis werden Verbotstatbestände gemäß § 44 ff BNatSchG nicht ausgelöst, eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes von Populationen der angeführten Arten ist durch die Überplanung des betrachteten Untersuchungsgebietes nicht zu erwarten. Eine Zerstörung nicht ersetzbarer Biotope nach BNatSchG trifft nicht zu. Eine detaillierte Untersuchung im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung erscheint somit im Hinblick auf das Plangebiet nicht erforderlich.

Dies gilt unter Berücksichtigung der dargelegten Maßnahme zur Vermeidung, durch die eine potenzielle Gefährdung oder Störung einzelner Individuen vermieden wird. Die Abarbeitung von ggf. vorliegenden Belangen der Eingriffsregelung, welche nicht Bestandteil dieser Vorprüfung sind, wird vorausgesetzt. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die im Hinblick auf die Obstgehölze ermittelten Ergebnisse die aktuelle Situation im Jahr 2018 widerspiegeln. Eine Besiedlung der vorhandenen Sonderstrukturen (Baumhöhlen, Spalten usw. als Nist- und

Quartiermöglichkeiten) durch Vogel- oder Fledermausarten kann für die folgenden Jahre nicht ausgeschlossen werden. Es ist daher zu empfehlen, vor der Rodung der dargestellten Gehölze (siehe Abb. 3) die angeführten Sonderstrukturen erneut auf einen Besatz hin zu kontrollieren.

Maßnahmen und Hinweise zur Vermeidung

Folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme muss im weiteren Verfahren berücksichtigt bzw. durchgeführt werden:

Rodungen von Gehölzen erfolgen nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln gemäß dem geltenden Landesnaturschutzgesetz in NRW (1.3.-30.9.). Die Baufeldräumung bzw. erforderliche Rodungsmaßnahme müssen aus artenschutzfachlicher Sicht zwischen Spätherbst und sehrzeitigem Frühjahr liegen (um eine Zerstörung möglicherweise aktuell genutzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszuschließen).

Die empfohlenen Vorgaben zur Rodung von Gehölzen und zur Baufeldräumung wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Gehölze an der südwestlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 360 sind als zu erhaltenden Bestand im Bebauungsplan festgesetzt.

Auswirkungen auf den Haushalt

☒ Keine Auswirkungen	☐ Kosten der Maßnahme
	Sachkosten: €
☐ Jährliche Folgekosten	Personalkosten: €
☐ Maßnahme zuschussfähig	Höhe des Zuschusses € %
☐ Ausreichende Haushaltsmittel vorhanden,	HAR: €
Haushaltsstelle:	Lfd. Mittel: €
☐ Bewilligung außer- oder überplanmäßiger	Betrag: €
Ausgaben erforderlich	
☐ Kreditaufnahme erforderlich	Betrag: €
☐ Einsparungen	Betrag €
☐ Jährliche Folgeeinnahmen	Art:
	Höhe: €
☐ Bemerkungen	

Bei planungsrelevanten Vorhaben

Der Inhalt des Beschlussvorschlages stimmt mit den Aussagen / Vorgaben

des Flächennutzungsplanes	☒ überein	☐ nicht überein (siehe Anl.Nr.)
der Jugendhilfeplanung	☐ überein	☐ nicht überein (siehe Anl.Nr.)

Mitzeichnung:

Name:

Paraphe:

Name:

Paraphe:

Hennef (Sieg), den 06.09.2018
In Vertretung

Klaus Pipke**Anlagen**

Liste der eingegangenen Stellungnahmen

Stellungnahmen T 1 bis T6 und B1 bis B5

Bebauungsplan – Entwurf

Verfasser: Planungsbüro Dittrich, Neustadt / Wied
Stand: 13.09.2018

Textliche Festsetzungen – Entwurf

Verfasser: Planungsbüro Dittrich, Neustadt / Wied
Stand: 13.09.2018

Begründung – Entwurf

Verfasser: Planungsbüro Dittrich, Neustadt / Wied
Stand: 13.09.2018

Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Verfasser: Büro für Landschaftsökologie, Weilburg
Stand: 18.06.2018