



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2019/1850
Datum: 18.03.2019

TOP: _____
Anlage Nr.: _____

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Rat	01.04.2019	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 Beteiligungen gem. §§ 13a i.V.m. 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. §§ 13a i.V.m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
2. Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Hennef (Sieg) beschließt:

1. **Der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wird wie folgt zugestimmt:**
 - 1.1 **Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Die Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird wie folgt beibehalten, da sich im weiteren Verlauf des Verfahrens keine Änderungen in den abwägungsrelevanten Sachverhalten ergeben haben:

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 Dorffinnenbereich haben.

Eine bestehende Satzung nach § 34 BauGB für den Ortsteil Söven würde der durch den

Bebauungsplan ermöglichen 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, das 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 Frsthöhe 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 Haupteingangsseite 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. Das 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 ortsnah 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 Hinweis 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 Leitungsrechten 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 Bodendenkmalsschutzes 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 Sumpfungmaßnahmen 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

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

zu B1

mit Schreiben vom 10.01.2019

Anregungen:

Wir behalten es uns vor, unsere Stellungnahme vom 2018 aufrecht zu erhalten. Unsere Bedenken gegenüber dieses Bauvorhaben haben sich bekräftigt, indem wir in Erfahrung bringen konnten, dass die Grundschule nach deren Fertigstellung lange Zeit damit zu kämpfen hatte, die untersten Räume trocken zu bekommen.

Hennef Söven war und ist ein Sumpfbereich mit hohem Grundwasserspiegel. Es ist möglich, dass eine weitere dichtere Bebauung, Gefahren auf schon stehende Gebäude mit sich bringt.

Abwägung:

Die Inhalte des Schreibens werden zur Kenntnis genommen.

Das Schreiben vom 18.03.2018 wurde bereits im Rahmen der Abwägung der Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB unter B 5 wie folgt behandelt:

„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 und Grundstücksentwässerung im Rahmen der Erschließungs- und Projektplanung regelbar sind. Nachteilige Auswirkungen auf Dritte sind somit nicht zu erwarten.“

Diese Abwägungsentscheidung gilt auch weiterhin.

zu B2

mit Schreiben vom 08.01.2019

Anregungen:

Wir halten im Rahmen der Öffentlichen Auslegung (Bezug 3) unsere Stellungnahme vom 02.03.2018, die wir in der Phase der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum beabsichtigten Bebauungsplan Nr.13.9 abgegeben haben, inhaltlich voll aufrecht!

In Ihrem Antwortschreiben I/61.1 vom 22.11.2018, mit dem Sie formal sowie auszugsweise den Beschluss des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz über die sog. Abwägung mitteilen, aber auch in der Beschlussvorlage für die Sitzung dieses Ausschusses am 20.11.2018, haben Sie keines unserer Argumente gegen den Bebauungsplan 13.9 entkräftet. Vielmehr räumen Sie und der Ausschuss ein:

1. Ein **Landwirt aus Söven** nutzt die Grünfläche der Außenbereichsinsel zum Weiden seiner Rinder und als Streuobstwiese. Sein an diese Fläche angrenzender Hof steht unter Bestandsschutz. Sollte der Bebauungsplan 13.9 gültig werden, wird in Söven erneut weniger landwirtschaftlich genutzte Fläche zur Verfügung stehen. Die Wohngebäude werden an den Bauernhof heranrücken.

2. **Eine Straße zu den landwirtschaftlich genutzten Grünflächen, die man deshalb ganz einfach bebauen könne, gibt es für die Verwaltung und das Planungsbüro nun doch nicht.** „Im Bebauungsplan (13.5 von 1994) war eine Zufahrt für das Anwesen Am Frohnhof 33 vorgesehen.“ (Vgl. Bebauungsplan-Entwurf Seite 7) Wie diese Zufahrt - ein Privatwegaussieht, dokumentiert der Bericht über die Artenschutzrechtliche Vorprüfung auf Seite 22. Das Anwesen war nicht Bestandteil des Bebauungsplans Nr.13.5 und die Grünflächen waren es ebenfalls nicht. Sie sind bis heute auch nicht erschlossen! Zur Innenentwicklung sollen aber sinnvollerweise nur nichtbebaute Flächen genutzt werden, die **schon erschlossen sind! Deshalb kann im vorliegenden Fall auch nicht von einer Innenentwicklung nach § 1a Abs. 2 BauGB gesprochen, geschrieben und gehandelt werden!**

3. Einerseits führt die Verwaltung sowohl in der Beschlussvorlage als auch in ihrem Antwortschreiben (Vgl. Bezug 2, Seite 2) auf unsere o.a. Stellungnahme zudem eine **wichtige weitere Bedingung/Voraussetzung** für eine Innenentwicklung an, **aber andererseits hält sich weder die Verwaltung noch der o.a. Ausschuss offensichtlich daran:**

"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." (Hervorhebung der Verfasser)

4. Der Hinweis, dass keine der an der öffentlichen Anhörung beteiligten Behörden sich gegen die o.a. Auffassung der Verwaltung ausgesprochen habe, ist **kein** Beleg für die Richtigkeit der Position. Welche der beteiligten Behörden hätte denn von sich aus den Sachverhalt umfassend prüfen und zum Entwurf 13.9 rechtlich fundiert sowie nachvollziehbar Stellung nehmen können ohne von der Verwaltung eine **korrekte**

Darstellung der Inhalte der Bebauungspläne Nr.13.2 und 13.5 erhalten zu haben? Ohne detaillierte Kenntnis dieser Pläne, die zumindest in einem **konkurrierenden Verhältnis zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 13.9** stehen, bzw. den letzteren unserer Auffassung nach rechtlich im Zweifelsfall ausschließen, konnten die beteiligten Behörden nur der Auffassung der Verwaltung folgen. (Vgl. Liste der Verwaltung über Beteiligte Behörden)

5. Die Verwaltung, das Planungsbüro Dittrich und der o.a. Ausschuss geben uns recht in unserer Bewertung, dass die Gefahr und Absicht besteht, dass Gebäude auf der landwirtschaftlich genutzten Grünfläche geplant werden sollen, die **nicht dem dörflichen Charakter Sövens entsprechen**. Über Ausnahmeregelungen werden Einzel- und Mehrfamilienhäuser genehmigungsfähig, die ohne Nebengebäude, Garagen, Wintergärten u.ä. allein schon 15 m lang, bei Doppelhauscharakter sogar 20 m lang sein dürfen. Zur Orientierung wird ein **Mehrfamilienhaus** (Unter den Birken 7) aufgeführt, in dem fünf Parteien wohnen, das nicht dem Bebauungsplan Nr. 13.5 unterlag. Es ist Teil der Randbebauung der Außenbereichsinsel. Die Höhe der künftigen Häuser wird auf 11 m begrenzt. Das ist sogar deutlich höher als die Bebauung in Weldergoven! (Vgl. Die Planungsrechtlichen Festsetzungen unter Punkt 1.1.6 des Bebauungsplans Nr. 05.5 , Stand 29.06.2017 : Höhen zwischen 84 und 90 m über NHN)

Zwar wird die jüngste Bebauung in Weldergoven jetzt nicht mehr ausdrücklich als Referenz genannt, die im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13.9 aufgeführten Grenzwerte entsprechen jedoch sonst denen in Weldergoven sowie denen in den Stadtgebieten, die im neuen Flächennutzungsplan der Stadt Hennef dafür vorgesehen sind (Vgl. Seite 42). Söven gehört nach wie vor **nicht** zu diesem sogenannten Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Für Söven müssen niedrigere/ geringere, eben dörfliche Maße für neue Häuser gelten, ähnlich wie z. B. im Bebauungsplan 13.5 vorgeschrieben, zumal der auch nach früherer Auffassung der Verwaltung Hennefs (Vgl. Zitat in unserer Stellungnahme vom 02.03.2018) schon eine stark verdichtete Nutzung zur Folge hatte. Die Verwaltung der Stadt hat sich bei ihrem Handeln an die Ziel- und Festsetzungen des Flächennutzungsplans zu halten! So schreiben Sie es zumindest im Internetauftritt der Stadt Hennef. Das gilt in allen Bundesländern. Insofern hätten die Beschlussvorlage V1201811582 vom 06.09.2018 auch andere Inhalte hinsichtlich der zulässigen Ausmaße der Bebauung enthalten müssen! Auf der Basis einer fragwürdigen Beschlussvorlage können sachlich richtige Beschlüsse kaum gefasst werden.

6. **Wir bitten Sie** zum Wohle der Einwohner des Dorfes Söven und zum Erhalt des dörflichen Charakters des Ortes (Vgl. das Leitbild von Hennef, der Stadt mit den 100 Dörfern) **um eine deutliche Veränderung der baulichen Vorgaben hinsichtlich der Dichte, der Breite, Länge und Höhe der vorgesehenen Bebauung**, am besten um Aufgabe des vom Planungsbüro Dittrich erarbeiteten Entwurfs **des Bebauungsplans Nr. 13.9**.

Zur Not muss der Sachverhalt in einem Normenkontrollverfahren geklärt werden. Es sei denn, ein Kompromissvorschlag der Verwaltung in Bezug auf das Ausmaß der für Sie potentiellen Bebauungsfläche sowie der maximal zulässigen Höhen, Längen und Breiten der Einfamilien- bzw. Doppelhäuser könnte durch die von der Bebauung betroffenen Anwohner mitgetragen und akzeptiert werden. Jedenfalls behalten wir uns rechtliche Schritte vor.

Die um Baugenehmigung vorstellig gewordene Familie sollte dahingehend unterstützt werden, dass sie im Zusammenhang mit dem Anwesen Am Frohnhof 33 im Rahmen der Randbebauung ein Haus bauen kann, dann muss keine neue Erschließung und keine neue Straße durch die antragstellende Familie finanziert werden.

Abwägung:

Die Inhalte des Schreibens werden zur Kenntnis genommen.

Das Schreiben vom 02.03.2018 wurde bereits im Rahmen der Abwägung der Anregungen

aus dem Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB unter B 1 wie folgt behandelt:

„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 innerörtlicher 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 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. Viele Dörfer sind bereits vorwiegend Wohnstandort. 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 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 Frishöhe 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 eine harmonisches Erscheinungsbild der neuen Bebauung zu gewährleisten.“

Diese Abwägungsentscheidung gilt auch weiterhin.

zu 1

Seitens des betroffenen Landwirts wurden keine Bedenken vorgetragen, die der Planung entgegen stehen. Der Angebotsbebauungsplan stellt ihm frei, seine Flächen weiterhin landwirtschaftlich zu nutzen oder einer baulichen Nutzung zuzuführen.

zu 2

Die Zufahrtssituation wird durch den vorliegenden Bebauungsplan neu geregelt. Die davon betroffenen Flächen befinden sich im Eigentum der Bauwilligen, für die der Bebauungsplan vorrangig aufgestellt wird. Grundstücke Dritter werden für die Erschließung nicht benötigt. Innenentwicklung bedeutet nicht, ausschließlich bereits erschlossene Innenbereichsflächen einer baulichen Nutzung zuzuführen. Das ist auch so im Baugesetzbuch nicht vorgesehen. Bei Verfahren nach § 13 a BauGB gilt es, jegliche Innenbereichs- und Nachverdichtungspotenziale zu nutzen. Dafür kann, wie im vorliegenden Fall, auch eine zusätzliche Erschließung zweckmäßig und geboten sein, insbesondere wenn sich nur so die gebotene effektive Nutzung von Innenbereichsflächen umsetzen lässt. § 13a BauGB schließt zusätzliche Erschließungsmaßnahme nicht aus.

zu 3

Der Bebauungsplan schafft als Angebotsbebauungsplan zunächst nur Baurecht für eine zulässige Bebauung und Erschließung, die erst dann realisiert werden, wenn die betroffenen Flächen nicht mehr für andere Nutzungen, wie z.B. für die Landwirtschaft benötigt werden. (vgl. zu 1)

zu 4

Die getroffenen Aussagen zur Bewertungen der Planung durch die Fachbehörden werden als persönliche Einschätzung des Verfassers des Schreibens nicht kommentiert.

zu 5 und 6

Die getroffenen Aussagen werden als persönliche Einschätzung des Verfassers des Schreibens nicht kommentiert.

Grundsätzlich bleibt zunächst festzuhalten, dass der Bundesgesetzgeber mit § 2a BauGB den planenden Kommunen das Gebot der Innenentwicklung und Nachverdichtung auferlegt hat, mit dem Ziel, Innenentwicklungspotenziale effektiv zu nutzen und damit einen weiteren Landschaftsverbrauch für eine stetig steigende Nachfrage an Wohnraum zu vermeiden. Der Stadtteil Söven bietet solche Innenentwicklungspotenziale. Für die Stadt als Träger der Planungshoheit ist es daher geboten, die künftige Entwicklung und Nutzung dieser Potenziale bauleitplanerisch zu steuern, da die verfügbaren Flächen ohne zusätzliche Erschließung im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung nicht hinreichend effektiv bebaut werden können. Das Gebot der Innenentwicklung und Nachverdichtung beinhaltet auch, dass die bisherige und im Umfeld vorhandene Bebauung nicht der ausschließliche Maßstab dafür sein kann, was künftig zulässig sein soll. Dem Gebot der Innenentwicklung und Nachverdichtung sowie des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden folgend, ergibt sich in der Konsequenz, dass Wohnraum möglichst auf mehreren Ebenen übereinander genutzt werden sollte, um auf gleicher Grundfläche mehr Wohnfläche schaffen zu können. Diesem Aspekt wird die vorhandene Bebauung, insbesondere bei nur einem Vollgeschoss, in den dörflichen Lagen häufig nicht gerecht. Eine solche Bebauung kann jedoch kein Grund

sein, auch künftig eine effektive Nutzung von Bauflächen im Innenbereich auszuschließen. Insofern sind die getroffenen Festsetzungen, insbesondere zu Trauf- und Firsthöhen, ein Kompromiss aus der Wahrung dörflicher Strukturen und heutigen Anforderungen des Baugesetzgebers, effektiver mit Bauland umzugehen. Das dies nicht immer auf das Verständnis der umliegenden Anwohner trifft, ist durchaus verständlich, lässt sich aber nicht vermeiden. Die vorhandene Bebauung schöpft in der Regel meist längst nicht den Rahmen der Nutzungsmöglichkeiten aus, den bestehende Bebauungspläne oder § 34 BauGB zulassen würden. Insofern gilt es zu beachten, dass die bauliche Nutzung umliegender Grundstücke durchaus auch ein großes Innenentwicklungs- und Nachverdichtungspotenzial bieten könnte, das seitens der Eigentümer jedoch nicht ausgeschöpft wird. Wie weit die künftigen Bewohner des Plangebietes den zulässigen Nutzungsrahmen tatsächlich ausschöpfen, lässt der Bebauungsplan im Sinne eines „Angebotsbebauungsplanes“ offen. Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass aus Sicht der Stadt Hennef als Träger der Planungshoheit die vorliegende Planung ein angemessener Kompromiss aus den Belangen der umliegenden Anwohner und den heutigen Anforderungen an eine effektive Nutzung von Bauland im Sinne der vom Bundesgesetzgeber gebotenen Innenentwicklung und Nachverdichtung sowie des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist.

Es bleibt der Verfasser des Schreibens selbstverständlich freigestellt, seine persönlichen Belange durchsetzen zu wollen, gegen die vorliegende Planung zulässige Rechtsmittel auszuschöpfen und damit zu versuchen, entgegen dem Wunsch der Eigentümer der betroffenen Grundstücke eine bauliche Nutzung des Plangebietes im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung zu verhindern. Da das Schreiben nur die beiden Unterschriften der Verfasser trägt, lassen sich die vorgetragenen Anregungen nicht pauschal auf „die von der Bebauung betroffenen Anwohner“ übertragen.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) folgende Anregungen vorgetragen.

zu T1, Rhein-Sieg-Kreis

mit Schreiben vom 17.01.2019

Stellungnahme:

Zum oben genannten Plan wird wie folgt Stellung genommen:

Es wird darauf hingewiesen, dass vor einer Rodung der Gehölze mit Sonderstrukturen (Baumhöhlen, Spalten usw. als Nist- und Quartiermöglichkeit) in folgenden Jahren diese hinsichtlich einer möglichen Besiedelung mit Vogel- oder Fledermausarten untersucht werden sollten (s. zusammenfassende Bewertung der Artenschutzprüfung), da eine zukünftige Besiedelung nicht ausgeschlossen ist.

Abwägung:

Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan handelt, der weder vorgibt, wann die zugelassene Nutzung/Bebauung realisiert wird, noch wann vorhandene Bäume gerodet werden und damit als Lebensraum für Vögel oder Fledermäuse verloren gehen, wird der vorgetragene Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Ungeachtet dessen sind die allgemein nach Bundes-Naturschutzgesetz geltenden Zeiten für das Fällen und Roden von Gehölzen zu beachten, die in der Regel dafür sorgen, dass keine aktuell genutzten Fortpflanzungsstätten betroffen sind.

zu T2, Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen

mit Schreiben vom 08.01.2019

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 bitten wir vorsorglich um Berücksichtigung, dass nordöstlich vom Plangebiet die Betriebsstätte eines landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebs mit Rindviehhaltung existiert und dieser Betrieb Bestandsschutz genießt.

Wir gehen davon aus, dass aufgrund der o.g. Planung keine weiteren landwirtschaftlichen Nutzflächen für Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden. Ansonsten behalten wir uns eine erneute Stellungnahme vor.

Abwägung:

Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Die in unmittelbarer Nähe zum Stall zulässige Bebauung, die ggf. näher an den Stall heranrücken kann, als schon vorhandene Wohnhäuser, und damit möglich Konflikte zur Rindviehhaltung hervorrufen könnte, würde auf einem Grundstück erfolgen, das sich im Eigentum des betroffenen Landwirtes befindet. Es liegt damit in seiner Hand, solange auf eine wohnbauliche Nutzung mit entsprechendem Konfliktpotenzial zu verzichten, wie er die Rindviehhaltung betreibt oder ggf. die Rindviehhaltung an die Qualitätsanforderungen einer unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung bezüglich Lärm und Geruch anzupassen.

Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen sind bei einem Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht erforderlich und in der vorliegenden Planung auch nicht vorgesehen.

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

- Amprion GmbH, mit Schreiben vom 13.12.2018
- Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen, mit Schreiben vom 09.01.2019
- PLEdoc, mit Schreiben vom 11.12.2018
- Rhein-Sieg Netz GmbH, mit Schreiben vom 18.12.2018
- Wahnachtalsperrenverband, mit Schreiben vom 17.12.2018
- Unitymedia NRW GmbH, mit Schreiben vom 02.01.2019

2. **Dem vorgestellten Rechtsplan des Bebauungsplanes Nr. 13.9 Hennef (Sieg) – Söven „Am Frohnhof - Unter Birken“ wird zugestimmt.**
3. **Gemäß § 13a i.V.m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S.666/SGV.NW 2023), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GV NRW S. 759), wird der Bebauungsplan Nr. 13.9 Hennef (Sieg) –Söven, Am Frohnhof / Unter Birken mit seinen textlichen Festsetzungen als Satzung und die Begründung einschließlich ihrer Anlagen hierzu beschlossen.**

Begründung

Die Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sind in der Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 20.11.2018 (Abstimmungsergebnis: einstimmig) beraten worden. Diese Abwägungsvorschläge werden dem Stadtrat in der Fassung des vorgehen. Ausschussbeschlusses vorgelegt, da sich bei den der Abwägung zugrunde liegenden Kriterien und Sachverhalte im weiteren Verlauf des Planverfahrens keine Änderungen ergeben haben.

Die Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage gem. § 13 a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sind in der Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 19.03.2019 (Abstimmungsergebnis: einstimmig) beraten worden.

Der Rechtsplan und die Satzungsempfehlung sind in der Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 19.03.2019 (Abstimmungsergebnis: einstimmig) beraten worden.

Alle Abwägungsvorschläge in der Fassung des o.a. Beschlussvorschlages werden nunmehr dem Rat der Stadt Hennef zur Beschlussfassung empfohlen.

Hennef (Sieg), 21.03.2019

Klaus Pipke

Anlagen:

Die nachfolgend aufgeführten Unterlagen wurden den Rats- und Ausschussmitgliedern mit der Einladung zu den jeweiligen Sitzungen zur Verfügung gestellt und sind nach wie vor im Ratsinformationssystem einsehbar (bei Gutachten nicht nur die Zusammenfassungen, sondern die kompletten Schlussberichte):

Zur Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 20.11.2018:

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

Zur Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 19.03.2019:

Liste der eingegangenen Stellungnahmen

Stellungnahmen T 1 und B1 bis B2

Bebauungsplan – Rechtsplan
Verfasser: Planungsbüro Dittrich, Neustadt / Wied
Stand: 07.03.2019

Textliche Festsetzungen – Rechtsplan
Verfasser: Planungsbüro Dittrich, Neustadt / Wied
Stand: 07.03.2019

Begründung – Rechtsplan
Verfasser: Planungsbüro Dittrich, Neustadt / Wied
Stand: 07.03.2019