



## Beschlussvorlage

**Amt:** Amt für Stadtplanung und -entwicklung  
**Vorl.Nr.:** V/2023/3801  
**Datum:** 12.01.2023

**TOP:** \_\_\_\_\_  
**Anlage Nr.:** \_\_\_\_\_

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz	07.02.2023	öffentlich
Rat	13.03.2023	öffentlich

### Tagesordnung

Klarstellungssatzung  
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch S 12.24 Hennef (Sieg) – Heide

### Beschlussvorschlag

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

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr.6), und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW S. 666 / SGV.NW 2023), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (BGBl. I S. 490), wird für den Ortsteil Heide die Klarstellungssatzung S 12.24 Hennef (Sieg) – Heide mit Text als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Die Klarstellungssatzung S 12.24 Hennef (Sieg) – Heide gemäß § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.1 BauGB umfasst in der Gemarkung Wellesberg, Flur 5, die Flurstücke 67, 68, 85 tw., 91, 95, 96, 97, 98, 101 tw., 207 tw., 208 tw., 210, 225 tw., 226 tw., 227 tw., 228 tw., 229 tw., 254 tw., 264, 265, 276, 277 tw., 278, 279, 287 tw., 290, 291, 299, 300, 301, 302 tw., 321, 322, 323, 324, 325, 326, 353, 354, 366 sowie 400 tw..

### Begründung

Vor der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2018 gab es in Hennef zahlreiche Ortslagen, die im Vorgänger-Flächennutzungsplan keine Darstellung als Baufläche hatten und nicht einer Innenbereichssatzung nach § 34 BauGB unterlagen.

Kriterium hierfür war und ist, dass die Ortslagen aufgrund ihres Gewichts, ihrer Siedlungsgröße sowie ihres baulichen Zusammenhanges ihrem Charakter nach § 34 BauGB entsprechen, um so auch eine Bauflächendarstellung erhalten zu können.

Unabhängig hiervon stellten und stellen einige Ortslagen, so auch Heide, bereits im Zusammenhang bebaute Ortsteile dar.

Sämtliche Weiler, so auch Heide, wurden diesbezüglich nach weiteren Kriterien untersucht wie:

- Wohnbebauung mit einigem Gewicht: keine Verfestigung einer Splittersiedlung (Mindestanzahl Wohnhäuser und Einwohner)
- Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit der vorhandenen Bebauung mit der Eignung zur baulichen Verdichtung
- Vorhandener Anschluss an Abwasserbeseitigung und an das übergeordnete Straßennetz
- Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern wie Belange des Natur- und Landschaftsschutzes
- Keine überwiegende Prägung durch die Landwirtschaft, sondern durch die Wohnnutzung.

Als Ergebnis dieser Kriterienbewertung wurde Heide als Baufläche in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes dargestellt, da hierdurch einer Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten der Ortslage und einer Übereinstimmung mit den landesplanerischen Zielen entsprochen wurde.

Am 07.03.2018 beschloss der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz, dass nach Abschluss und Genehmigung des FNP 2018 sukzessive für die 6 Dörfer Auel, Eichholz, Heide, Hollenbusch, Hülscheid und Wellesberg-Süd jeweils erstmalig eine Satzung nach § 34 (4) BauGB aufgestellt werden soll. Diese Aufstellungsverfahren sollen über den städtischen Haushalt finanziert werden.

Am 15.02.2022 beschloss der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz, dass diese 6 Satzungen als Klarstellungssatzungen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden sollen.

Die Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB dient dem Ziel der Rechtsklarheit, da durch sie der Grenzverlauf der im Zusammenhang bebauten Ortsteile festgelegt wird. Außenbereichsgrundstücke oder -flächen darf die Gemeinde in eine solche Satzung nicht einbeziehen. Die Gemeinde ist also bei der Klarstellungssatzung an die Abgrenzungskriterien des § 34 Abs. 1 BauGB gebunden, weshalb die Klarstellungssatzung lediglich deklaratorische Wirkung hat. Gerade weil der FNP 2018 in Heide abgesehen vom Innenbereich zusätzlich 2 Flächen im Außenbereich entlang der Straße „Am Heidegarten“ als Baufläche darstellt, können auf der Baugenehmigungsebene in den Grenzbereichen Zweifel über die Beurteilung von Anträgen nach § 34 oder § 35 BauGB entstehen. Auch wenn es sich nicht um Planung im eigentlichen Sinne handelt, legt die Stadt Hennef mit der Klarstellungssatzung für Heide normativ fest, wo die Grenzlinie zwischen Innen- und Außenbereich verläuft. Die Grenzziehung orientiert dabei sich an der Bauflächendarstellung des FNP 2018 und an den vorhandenen Parzellengrenzen.

Auf Grundlage der Bauflächendarstellung des FNP sind die außerhalb der Klarstellungssatzung verbleibenden Außenbereichsflächen von Heide in eigenen Aufstellungsverfahren entweder über eine Entwicklungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB oder über einen Bebauungsplan entwickelbar.

Da es sich nicht um eine „aktive“ inhaltlich steuernde gemeindliche Planung handelt, ist die Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB von den üblichen verfahrensmäßigen Anforderungen des BauGB freigestellt. Es findet keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öff-

fentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt. Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a sowie die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, ist nicht erforderlich. Lediglich die landesrechtlichen Anforderungen an die Aufstellung von Satzungen sind zu beachten. So ist die Satzung in NRW durch den Gemeinderat zu beschließen. Die Satzung muss vor Bekanntmachung vom Bürgermeister ausgefertigt sein; mit der Bekanntmachung wird die Satzung wirksam.

Gemäß Ausschussbeschluss wird die Klarstellungssatzung für Heide über den städtischen Haushalt finanziert. Abgesehen von den städtischen Personal- und Sachkosten sind keine Fremdbeauftragungen an Planungsbüros erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einem erstmaligen Straßenausbau der Erschließungsanlagen nach In-Kraft-Treten der Satzung die §§ 127 ff. BauGB hinsichtlich Erhebung von Erschließungsbeiträgen zur Anwendung kommen.

### Auswirkungen auf den Haushalt

- |  |  |        |
|--|--|--------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Keine Auswirkungen                                 | <input type="checkbox"/> Kosten der Maßnahme |        |
|  | Sachkosten:                                  | €      |
| <input type="checkbox"/> Jährliche Folgekosten   | Personalkosten:                              | €      |
| <input type="checkbox"/> Maßnahme zuschussfähig  | Höhe des Zuschusses                          | €<br>% |
| <input type="checkbox"/> Ausreichende Haushaltsmittel vorhanden,                       | HAR:   | €      |
| Haushaltsstelle:   | Lfd. Mittel:                                 | €      |
| <input type="checkbox"/> Bewilligung außer- oder überplanmäßiger Ausgaben erforderlich | Betrag:                                      | €      |
| <input type="checkbox"/> Kreditaufnahme erforderlich                                   | Betrag:                                      | €      |
| <input type="checkbox"/> Einsparungen  | Betrag                                       | €      |
| <input type="checkbox"/> Jährliche Folgeeinnahmen                                      | Art:   |        |
|  | Höhe:  | €      |
| <input type="checkbox"/> Bemerkungen   |  |        |

### Bei planungsrelevanten Vorhaben

Der Inhalt des Beschlussvorschlages stimmt mit den Aussagen / Vorgaben

- |                           |   |   |
|---------------------------|---|---|
| des Flächennutzungsplanes | <input checked="" type="checkbox"/> überein | <input type="checkbox"/> nicht überein (siehe Anl.Nr. ) |
| der Jugendhilfeplanung    | <input type="checkbox"/> überein            | <input type="checkbox"/> nicht überein (siehe Anl.Nr. ) |

**Mitzeichnung:**

Name:

Paraphe:

Name:

Paraphe:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Hennef (Sieg), den 26.01.2023

Mario Dahm  
Bürgermeister

**Anlagen**

S 12.24 Hennef (Sieg) Heide Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB

Planzeichnung Rechtsplan Stand 26.01.2023

Begründung Stand 26.01.2023