Hennef
DER BÜRGERMEISTER

Satzung S 12.24
Hennef (Sieg) – Heide

Begründung

Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB
Rechtsplan

Hennef
DER BÜRGERMEISTER

Stand: 26.01.2023

Stadt Hennef (Sieg)
Amt für Stadtplanung und –entwicklung

Inhalt

1. Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB 3
Allgemeines zur Klarstellungsatzung 3
2. Satzungsgegenstand 3
2.1 Anlass und Ziel der Satzung 3
2.2 Räumlicher Geltungsbereich 5
2.3 Vorhandene Flächennutzung 7
3. Übergeordnete Planungen 8
3.1 Regionalplan 8
3.2 Landschaftsplan 8
3.3 Sonstige Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen 9
4. Auswirkungen der Satzung 10
4.1 Erschließung / Ver- und Entsorgung 10
4.2 Verkehr und Lärmimmissionen 14
4.3 Eingriffs- / Ausgleichsregelung 14
5. Nachrichtliche Übernahmen 14
6. Verfahren 14
7. Rechtsgrundlagen 15
8. Anlagen 15

1. Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeines zur Klarstellungsatzung

§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB bietet die Rechtsgrundlage für Gemeinden, durch Satzung die Grenzen zwischen Innen- und Außenbereich festzulegen. Die Satzung grenzt den Innenbereich vom Außenbereich ab. Durch die sogenannte Klarstellungssatzung legt die Gemeinde fest, wie die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile verlaufen, um Zweifel auszuschließen, ob ein Grundstück im Innen- oder Außenbereich liegt und seine bauliche Nutzung im Sinne des § 29 BauGB nach § 34 BauGB oder nach § 35 BauGB zu beurteilen ist. Dies bedeutet, dass lediglich Grundstücke mit Innenbereichsqualität in die Satzung aufgenommen werden können. Folglich beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich nach § 34 BauGB. Außenbereichsgrundstücke oder -Flächen darf die Gemeinde in eine solche Satzung nicht miteinbeziehen. Ebenso wenig ist es der Gemeinde möglich, mit der Satzung die Definition der „im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu ändern. Ziel der Klarstellungssatzung ist es, Rechtssicherheit und Rechtsklarheit zu erzeugen und Rechtsstreitigkeiten um die Zuordnung von Grundstücken zu vermeiden.

Eine Begründung entsprechend § 9 Abs. 8 BauGB ist bei der Klarstellungssatzung nicht vorgesehen. Dennoch werden die Rahmenbedingungen und Gründe für die Grenzziehung zur Nachvollziehbarkeit im Folgenden dargelegt.

Nördlicher Ortsrand von Heide

Östlicher Ortsrand von Heide

2. Satzungsgegenstand

2.1 Anlass und Ziel der Satzung

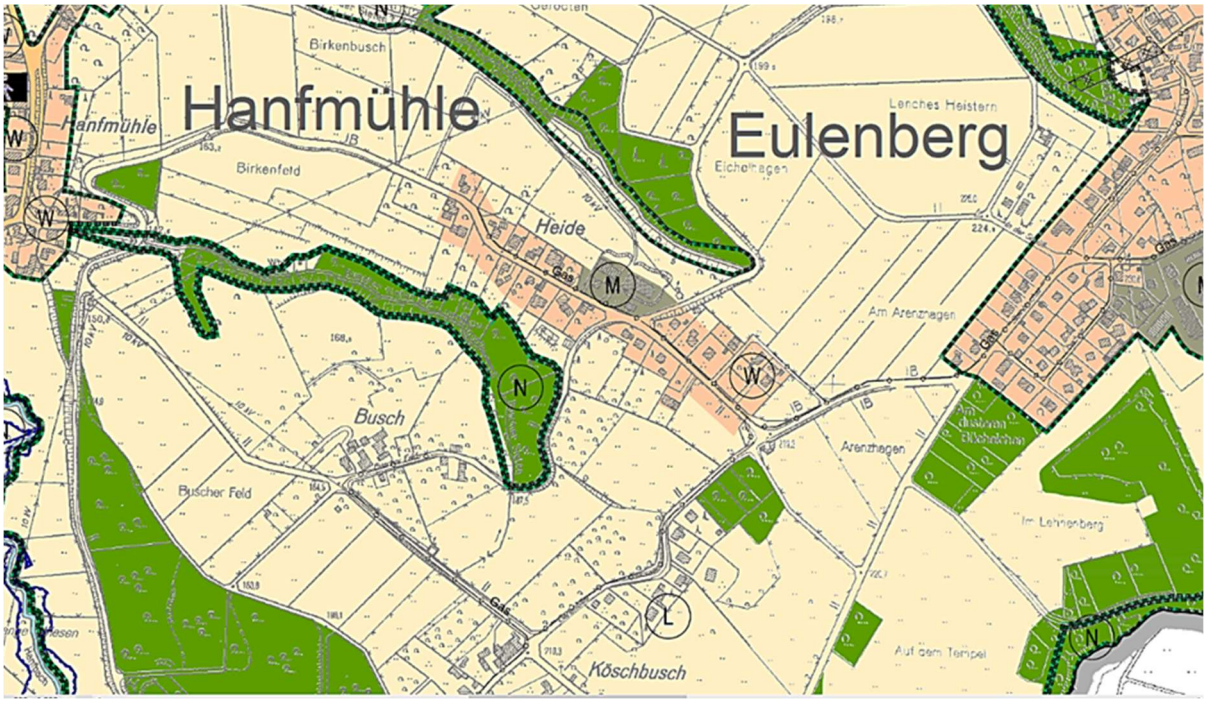
Veranlasst ist die Aufstellung der Satzung durch den seit 2018 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hennef.

Vor der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2018 gab es in Hennef zahlreiche Ortslagen, die im alten 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 stellen einige Ortslagen Hennefs, so auch Auel, Eichholz, Heide, Hollenbusch, Hülscheid und Wellesberg (Süd), bereits im Zusammenhang bebaute Ortsteile dar.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes fand eine Untersuchung sämtlicher Weiler in Hennef statt, die bislang weder eine Darstellung im FNP noch eine Satzung nach § 34 BauGB hatten. Im Ergebnis wurden diese nach Kriterien wie ihrem baulichen Zusammenhang, baulichen Gewicht und ihrer Siedlungsgröße bewertet, inwieweit diese Faktoren einer Bauflächendarstellung genügen:

- 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.



Auszug Flächennutzungsplan Neu, 2018

Daraus abgeleitet sollen für jene Ortsteile, die bislang als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt waren, folglich im Außenbereich lagen, und die jetzt aufgrund ihres baulichen Gewichtes eine Bauflächendarstellung erhalten haben, Satzungen nach § 34 BauGB aufgestellt werden. Heide ist im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ in den Bereichen, die überwiegend durch Wohnen geprägt sind und als „Gemischte Baufläche“ in den Bereichen, in denen noch landwirtschaftliche Betriebe vorhanden sind, dargestellt.

Am 07.03.2018 beschloss der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz der Stadt Hennef, dass nach Abschluss und Genehmigung des FNP Neu sukzessive für die 6 Dörfer Auel, Eichholz, Heide, Hollenbusch, Hülscheid und Wellesberg jeweils erstmalig eine Satzung nach § 34 (4) BauGB aufgestellt werden soll.

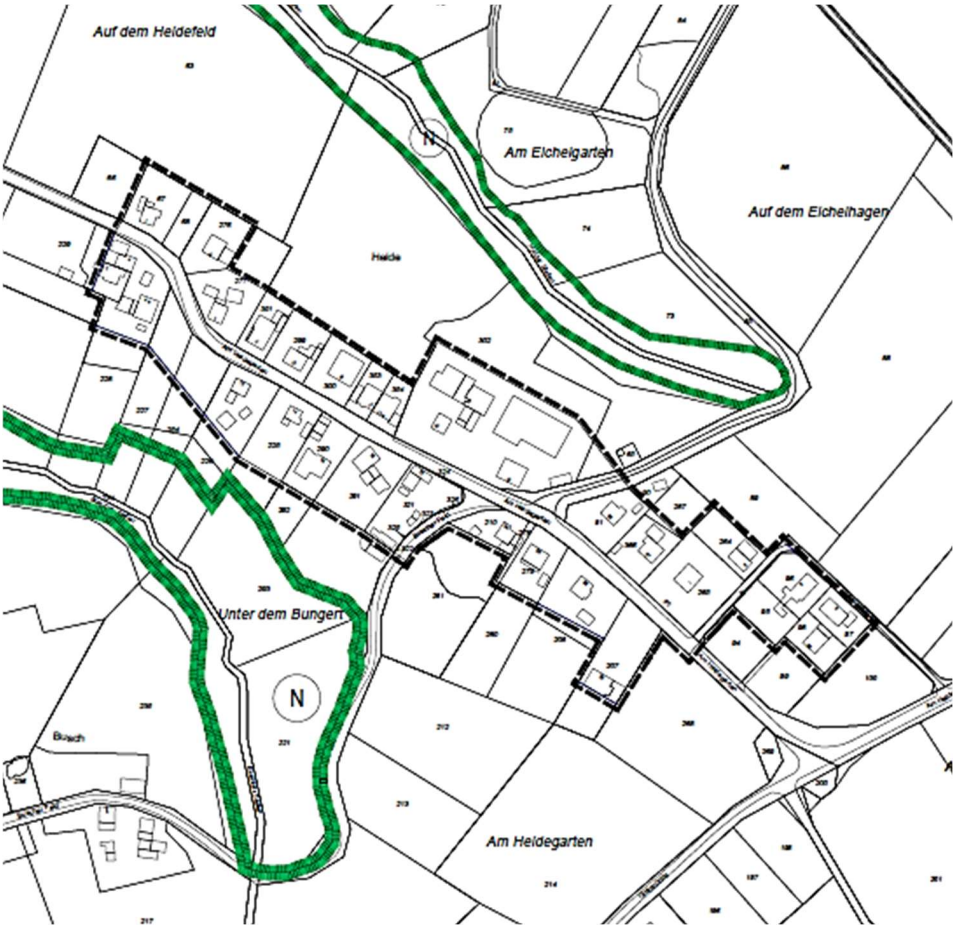
Ziel der Klarstellungssatzung ist es, die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Heide festzulegen. Auf diese Weise können Zweifel ausgeschlossen werden, ob ein Grundstück im Innen- oder Außenbereich liegt und seine bauliche Nutzung im Sinne des § 29 BauGB

nach § 34 BauGB oder nach § 35 BauGB zu beurteilen ist. Die planungsrechtliche Zulässigkeit der Neubauvorhaben ist künftig gem. § 34 BauGB gegeben. Dadurch werden Rechtssicherheit und Rechtsklarheit erzeugt und Rechtsstreitigkeiten um die Zuordnung von Grundstücken vermieden.
Auch wenn es sich nicht um Planung im eigentlichen Sinne handelt, legt die Stadt Hennef für Heide über die Klarstellungssatzung normativ fest, wo die Grenzlinie zwischen Innen- und Außenbereich verläuft.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Klarstellungssatzung umfasst den Ortsteil Hennef (Sieg) – Heide. Der Geltungsbereich der Klarstellungssatzung beträgt ca. 32.556 m². In Heide leben 81 Einwohner (Stand 2022).

Die Abgrenzung der Klarstellungssatzung für den Ortsteil Hennef (Sieg) –Heide ist aus der Planzeichnung, die Bestandteil dieser Satzung ist, ersichtlich.
Sie 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. und ist im beigefügten Übersichtsplan, der Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt.



Klarstellungssatzung S 12.24 gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB

Die Abgrenzung der Satzung wurde auf der Grundlage ALKIS (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem), Stand 24.10.2022 des Rhein-Sieg-Kreises gezeichnet. Neubauten, die noch nicht in diesem Kataster eingetragen sind und/oder Änderungen von Parzellenzuschnitt oder Nummerierung fehlen daher auf der Kartengrundlage.
Für den Geltungsbereich der Klarstellungssatzung werden die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festgelegt.

Die Grenzziehung der Satzung orientiert sich an der Bauflächendarstellung des FNP 2018 und an den vorhandenen Parzellengrenzen. Alle Straßen- und Wegeflächen, die der Erschließung angrenzender in der Satzung liegenden baulicher Anlagen dienen, werden in die Klarstellungssatzung miteinbezogen, d.h. die Straßen „Am Heidegarten“ und Teile der Straßenzüge „Buscher Feld“ bzw. „Arenzhagen.

Die vorhandene Bebauung wird durch die Straße „Am Heidegarten“ zentral als Ortsdurchfahrt und die Straßenzüge „Buscher Feld“ bzw. „Arenzhagen“ am Siedlungsrand erschlossen. Die Straßenränder der Ortsdurchfahrt sind fast durchgehend bebaut und bestehende Baulücken werden derzeit baulich geschlossen. Die Satzungsgrenze verläuft an der rückwärtigen Flurstücks- und Gebäudegrenze der Bebauung entlang der Straße „Am Heidegarten“.

Es finden keine Erweiterungen am nordöstlichen bzw. südwestlichen Ortsrand statt. Hier ist der Ortsrand klar durch die am Helder Siefen bzw. Buscher Siefen im Landschaftsplan ausgewiesenen Naturschutzgebiete abgegrenzt.

Auszug Flächennutzungsplan Neu, 2018

Im Flächennutzungsplan 2018 ist für Heide eine „zusätzliche“ Wohnbaufläche entlang der Straße „Am Heidegarten“ am südöstlichen Ortsrand festgesetzt (siehe Auszug aus dem FNP). Diese sind nicht mit in den Geltungsbereich der Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB einbeziehbar, weil sie jenseits der Grenzen des bebauten Ortsteils Heide liegen und damit Außenbereichsflächen sind.

Auf Grundlage der Bauflächendarstellung des FNP 2018 sind die außerhalb der Klarstellungssatzung verbleibenden Außenbereichsflächen von Heide entlang der Straße „Am Heidegarten“ am südöstlichen Ortsrand in einem eigenen Aufstellungsverfahren entweder über eine Entwicklungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB oder über einen Bebauungsplan entwickelbar.

2.3 Vorhandene Flächennutzung

Luftbild 2016

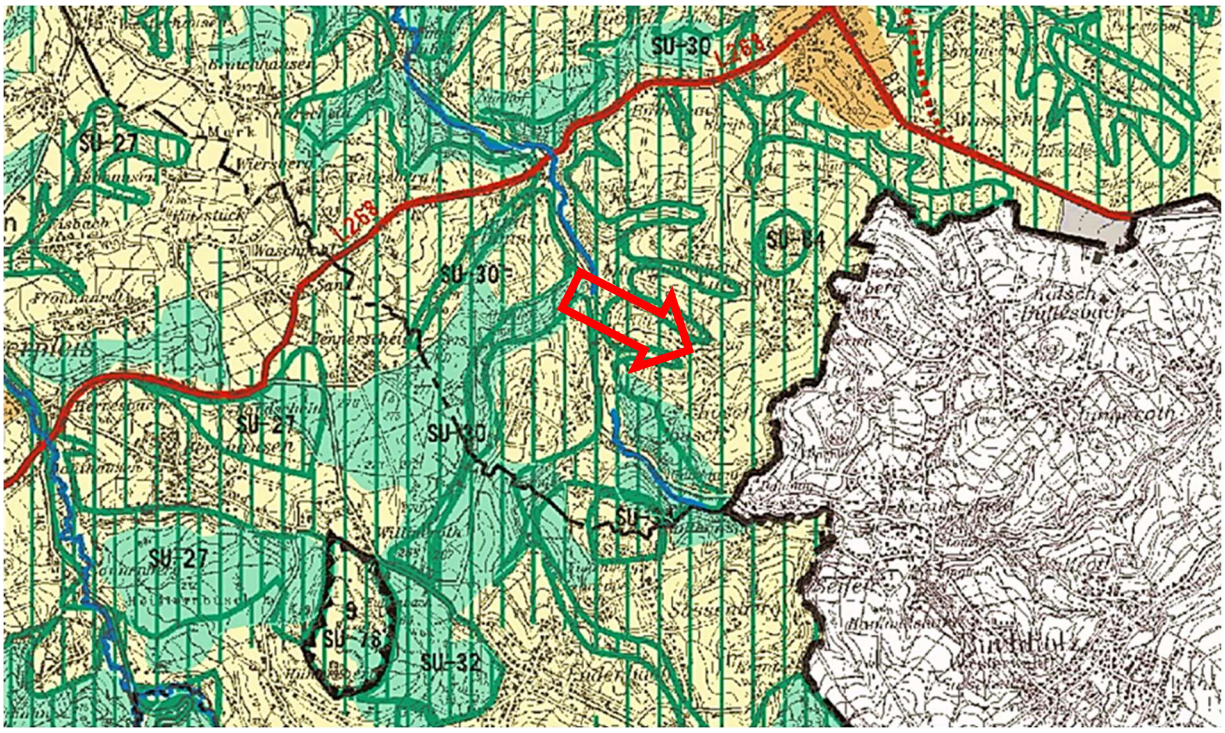
Die Ortschaft Heide liegt in einer Höhe von 175 bis 215 Metern über N.H.N. zwischen Eulenberg und Hanfmühle auf den Hängen des Westerwaldes. Unmittelbar benachbarte Ortschaften von Heide sind die Dörfer Dahlhausen, Hanfmühle bzw. Hanf im Hanfbachtal, sowie die oberhalb an den östlichen Hängen gelegene Ortschaft Eulenberg.
Die Landschaft ist geprägt durch die Höhenlage mit dortigen Wiesen bzw. Weiden, die von tief eingeschnittenen Bachtälern des Buscher bzw. Heider Siefen gegliedert sind.

Bestandsaufnahme Gebäude

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan

Heide, an der südlichen Hennefer Stadtgrenze gelegen, befindet sich laut Regionalplan aus dem Jahr 2003 südöstlich des ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) Hennef-Uckerath. Für Heide selbst ist im Regionalplan „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ dargestellt.



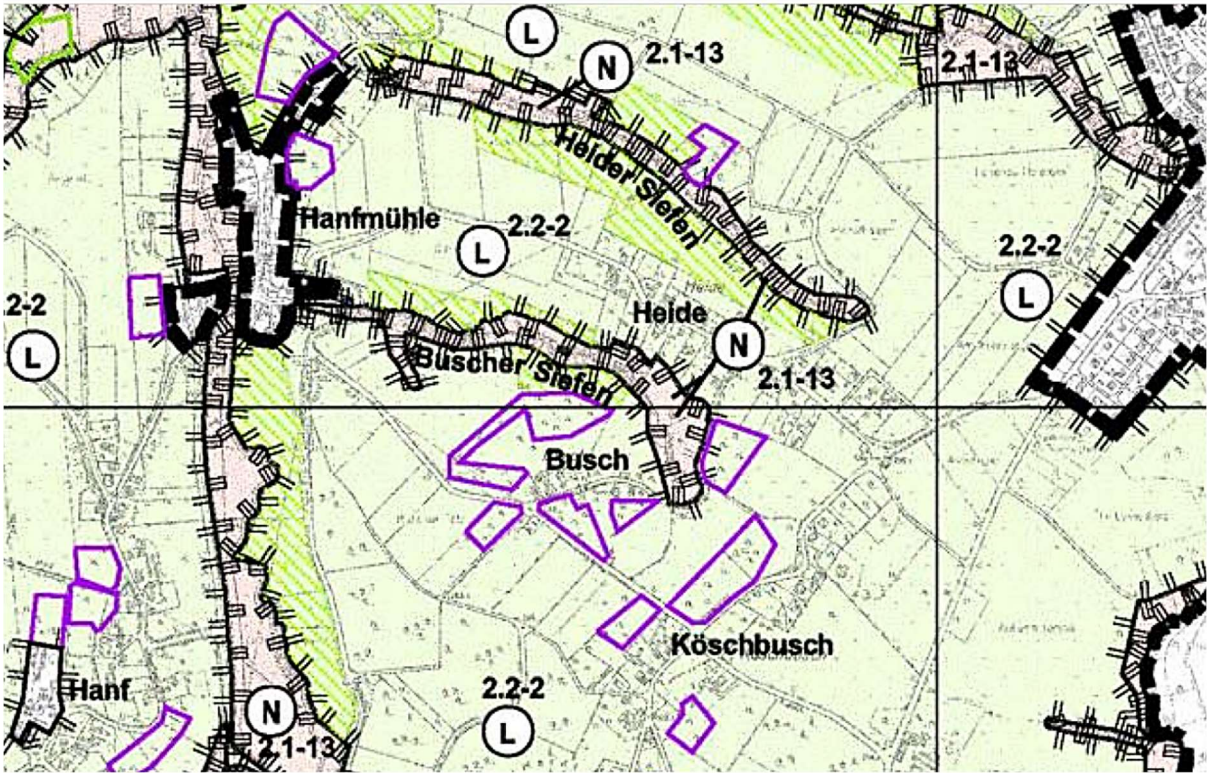
Auszug aus dem Regionalplan Stand 2003

Das nordöstlich bzw. südwestlich angrenzende Naturschutzgebiet „Hanfbach und Zuflüsse“ wird laut Regionalplan von der Freiraumfunktion „Schutz der Natur“ überlagert.
Für Heide befindet sich Uckerath als Nebenzentrum mit zentralörtlicher Bedeutung für die Versorgung des täglichen Bedarfes in gut 4 km Entfernung in guter Erreichbarkeit. Westlich bzw. südwestlich schließen sich die Dörfer Hanfmühle bzw. Hanf in Tallage an und in nordöstlicher Richtung die Ortschaft Eulenberg.

3.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt derzeit vollständig im Landschaftsschutzgebiet Nr.2.2-2 „Pleiser Hügelland“ (Landschaftsplan Nr. 9 Hennef – Uckerather Hochfläche) des Rhein-Sieg-Kreises. Im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung hat der Träger der Landschaftsplanung einer Bauflächendarstellung nicht widersprochen. Damit tritt mit der Rechtskraft der Satzung die Darstellung des Landschaftsplanes für diesen Geltungsbereich außer Kraft.
Weiter im Norden, Westen und Süden von Heide befindet sich in den Bachtälern des Hanfbaches sowie Buscher bzw. Heider Siefen das dort verlaufende Naturschutzgebiet Nr. 2.1-13 „Hanfbach und Zuflüsse“.

Dort befinden sich benachbart gelegen mehrere im Landschaftsplan Nr. 9 dargestellte Streuobstwiesen (lila umrandet) festgesetzt.



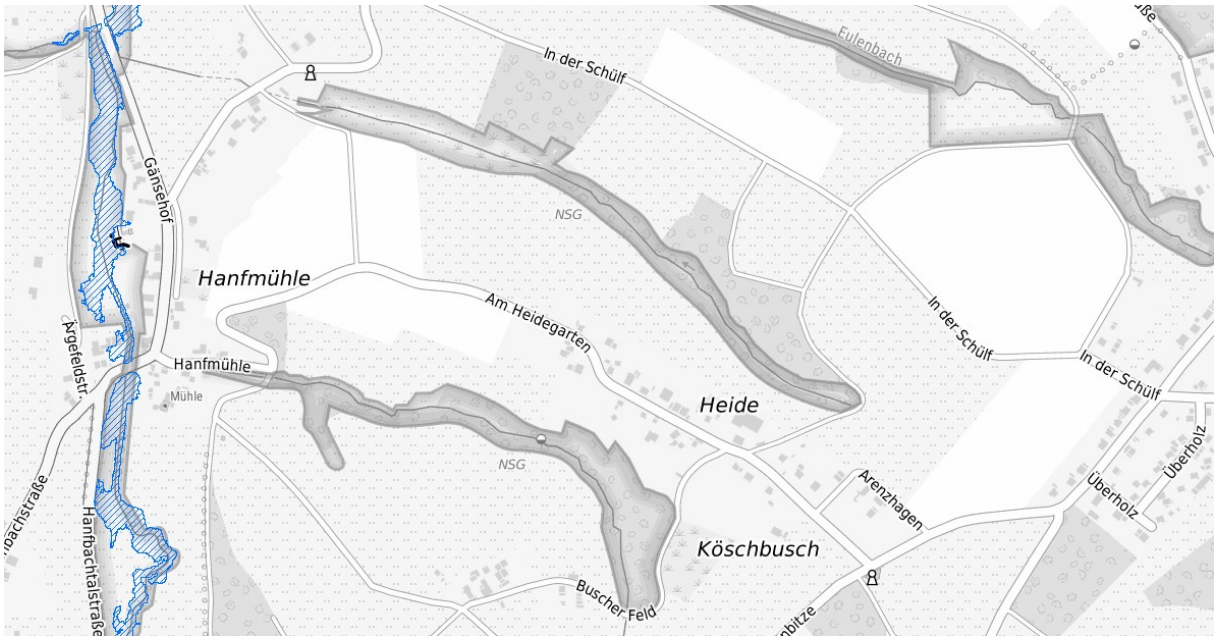
Auszug aus dem Landschaftsplan Nr. 9 Hennef – Uckerather Hochfläche

3.3 Sonstige Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

Eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) und der Schutzgebiete der Natura 2000-Gebiete findet nicht statt. Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein als Baudenkmal unter Denkmalschutz stehendes Fachwerkhaus (Am Heidegarten 22).

Denkmal Am Heidegarten 22

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Heide liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes des Hanfbachtals.



4. Auswirkungen der Satzung

4.1 Erschließung / Ver- und Entsorgung

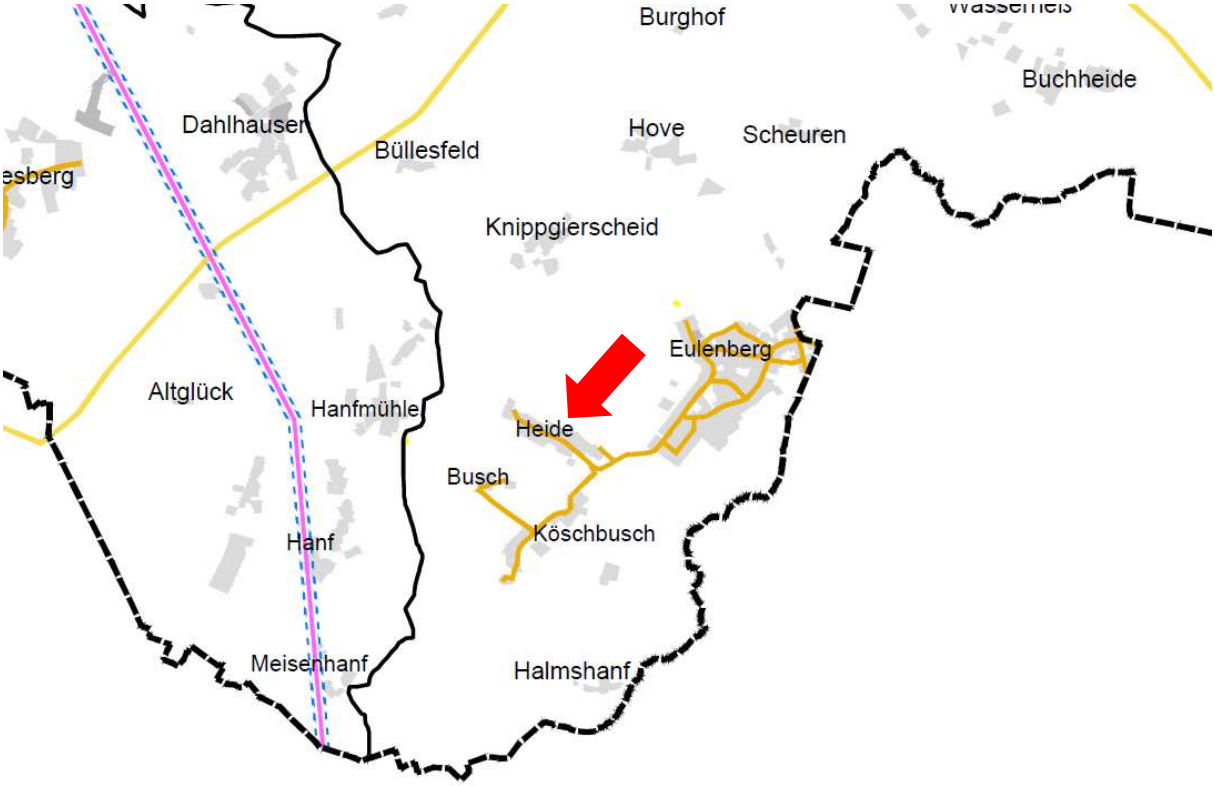
Das Satzungsgebiet wird ausschließlich durch die ortsteilverbindende Ortsdurchfahrt „Am Heidegarten“ großräumig nach Eulenberg bzw. nach Hanfmühle bzw. durch die Straßen „Buscher Feld“ nach Hanf sowie „Gretenbitze“ nach Köschbusch kleinräumig erschlossen.

Ein den Regelwerken entsprechender Straßenausbau ist für die Ortsdurchfahrt „Am Heidegarten“ bislang noch nicht erfolgt und sollte im Zuge des Straßenausbauprogrammes der Stadt Hennef für die gesamte Ortslage nach Prioritäten schrittweise erfolgen.

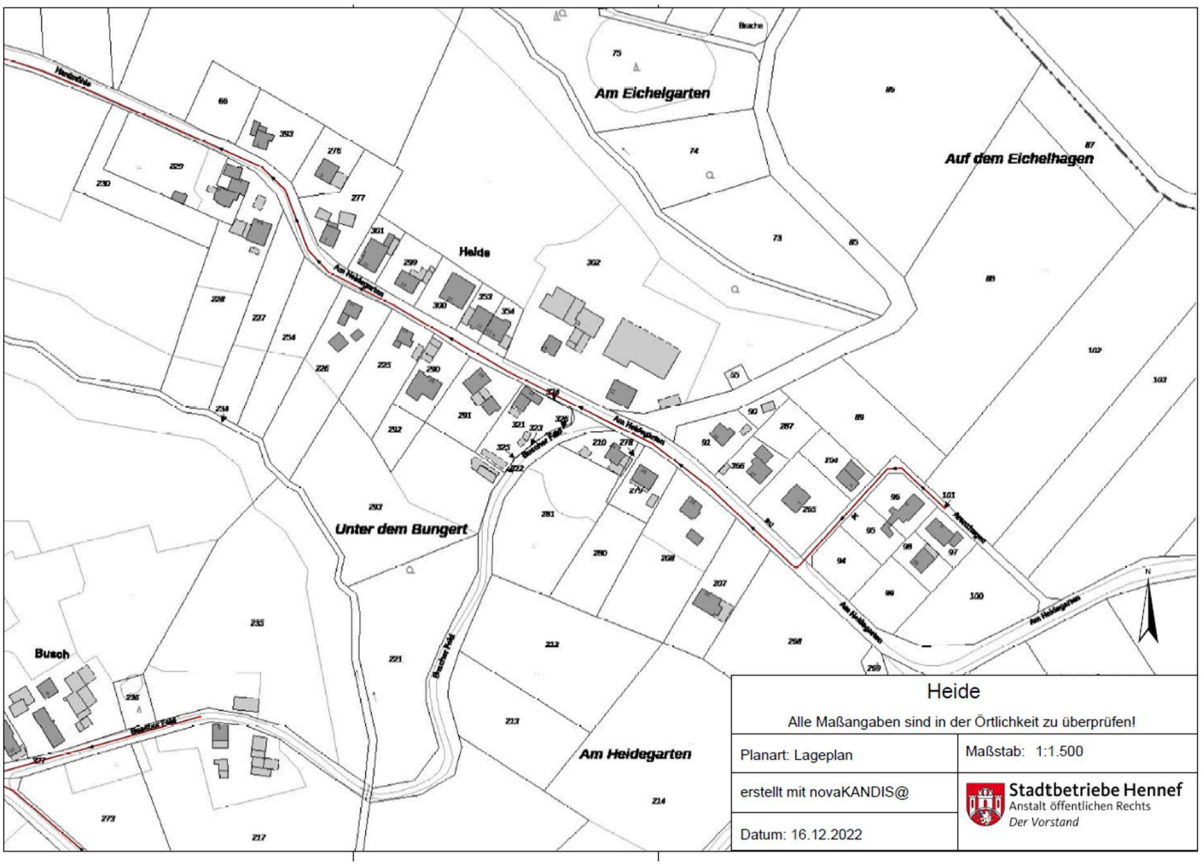
Es wird darauf hingewiesen, dass bei einem erstmaligen Straßenausbau der Erschließungsanlagen nach In-Kraft-Treten der Satzung die §§ 127 ff. BauGB hinsichtlich Erhebung von Erschließungsbeiträgen zur Anwendung kommen.

Ausbauzustand Ortsdurchfahrt Straße „Am Heidegarten“

Durch Heide verläuft unterirdisch in der Straße „Am Heidegarten“ ein Abzweig der Gasleitung von Eulenberg nach Köschbusch (dunkelgelb im Plan eingetragen). Der Gasversorger ist die Rhenag, Netzbetreiber die RWE RheinRuhr GmbH.



Energieversorgung: Übersichtsplan Gasleitungen aus dem FNP 2018



Auszug aus der novaKANDIS@ - Geoinformation der Stadt Hennef
mit Abwasserkanal und Regenwasserkanal der Stadtbetriebe Hennef Stand 16.12.2022

Die vorhandene Bebauung ist teilweise an das zentrale Abwasserentsorgungsnetz (nur Schmutzwasser) im Trennsystem angeschlossen. Es liegt kein Regenwasserkanal vor. Neue Regenwasserkanäle sind nicht geplant. Das anfallende Regenwasser sollte vor Ort auf dem jeweiligen Grundstück versickern.

Geplante Bauvorhaben sind nur genehmigungsfähig, wenn die Erschließung ausreichend gesichert ist. Die Prüfung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Die vorhandene Bebauung ist teilweise an das zentrale Abwasserentsorgungsnetz angeschlossen. Ein Regenwasserkanal fehlt und ist nicht geplant.

Die Entwässerung ist nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen und herzustellen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren wird ein Entwässerungsantrag von den Stadtbetrieben Hennef gefordert. Hierzu werden folgende Punkte geprüft:

• Anschluss an das öffentliche Kanalnetz

• Niederschlagswassernutzung (Versickerung, Brauchwasseranlage etc.)

• Überflutungsnachweis bei abflusswirksamen Flächen die größer als 800 m² sind

• Abwasserbehandlungsanlagen. Eine Ableitung des Regenwassers auf öffentliche Flächen (Straßen) oder Nachbargrundstücke ist nicht zulässig.

Auszug aus dem GIS@NET - Geoinformation der Stadt Hennef
mit Wassernetz Rhenag Stand 2022

Starkregenereignisse können unabhängig von Fließgewässern an jedem Ort zu lokaler Überflutung führen.

Auszug Starkregenhinweiskarte für Hennef (Sieg) - Heide

Die Starkregenhinweiskarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie liefert auf lokaler Ebene Informationen für Bürgerinnen und Bürger, aber auch für Planungsbüros, Verwaltung und Katastrophenschutz, über die mögliche Überflutungsgefahr durch Starkregenereignisse u.a. bei Gebäuden, und allgemeiner Infrastruktur. In einem Bereich des Satzungsgebietes weist die Starkregenhinweiskarte eine Überflutungsgefährdung bei Extremereignissen aus. Es wird darauf hingewiesen, dass die Starkregengefahrenhinweiskarte für NRW Teile des Satzungsgebietes sowohl für ein seltenes als auch ein extremes Ereignis als überflutet darstellt.

Sobald die kommunale Starkregengefahrenkarte für Hennef vorliegt, sollte diese bei Planungen und Vorhaben im Satzungsgebiet konsultiert werden, da örtliche Gegebenheiten auf der lokalen Skala wesentlich besser dargestellt werden können als auf der Skala von Nordrhein – Westfalen. Auf die Pflicht zu Vorsorgemaßnahmen gemäß § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz hinsichtlich der Gefahren, die von Starkregenereignissen ausgehen können, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte anzupassen, wird hingewiesen.

Bushaltestelle Ortsmitte Heide

Bushaltestelle Ortsmitte Heide

Die örtlichen Bushaltestellen befinden sich an der Straße „Am Heidegarten“ in der Ortslage und am Ortsrand an der Straße „Gretenbitze“. Sie werden von der Linie 524 Mo – Fr tagsüber stündlich bedient. An Schultagen kommt morgens eine weitere Fahrt hinzu. An Wochenenden fährt der Bus tagsüber im 2-Stundentakt.

4.2 Verkehr und Lärmimmissionen

Durch weitere Wohneinheiten erhöht sich auch das Verkehrsaufkommen. Allerdings lassen die verhältnismäßig geringen Erweiterungsmöglichkeiten im Satzungsgebiet insgesamt keine wesentlichen Auswirkungen auf den Verkehr erwarten. Die verkehrliche Erschließung ist bereits in ausreichendem Maß auch unter Berücksichtigung einer maßvollen Erweiterung vorhanden. Aufgrund der großzügigen Grundstücksflächen ist ausreichend Fläche für den ruhenden Verkehr auf den privaten Grundstücken vorhanden.

4.3 Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Eine Umweltprüfung ist durch das BauGB für eine Klarstellungssatzung nicht vorgeschrieben.

5. Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt derzeit vollständig im Landschaftsschutzgebiet Nr.2.2-2 „Pleiser Hügelland“ (Landschaftsplan Nr. 9 Hennef – Uckerather Hochfläche) des Rhein-Sieg-Kreises, das in die Planzeichnung der Satzung nachrichtlich übernommen wird.

6. Verfahren

Gemäß § 34 Abs. 6 ist die Klarstellungssatzung von den üblichen verfahrensmäßigen Anforderungen des BauGB freigestellt. Öffentlichkeitsbeteiligung, Behördenbeteiligung und Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange sind nicht erforderlich. Der Erlass der Satzung richtet sich formal an die Bekanntmachungsvorschriften und die Bestimmungen der Gemeindeordnung NRW. Eine Begründung entsprechend § 9 Abs. 8 BauGB ist bei der Klarstellungssatzung nicht vorgesehen. Zur Erleichterung der Entscheidung für den Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz und den Rat der Stadt Hennef ist der Klarstellungssatzung Heide diese Begründung beigefügt. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Hennef (Sieg) hat am 07.02.2023 in seiner Sitzung am die Klarstellungssatzung für die Ortslage Hennef (Sieg) – Heide dem Rat der Stadt Hennef zum Beschluss empfohlen.

Am ……. hat der Rat der Stadt Hennef die Klarstellungssatzung für die Ortslage Hennef (Sieg) –Heide beschlossen. Mit der anschließenden Bekanntmachung wird die Satzung wirksam.

7. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (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)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein – Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW S. 666/SGV.NW2023), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV.NRW. S. 490)

8. Anlagen

Satzung Hennef (Sieg) – Heide, S - 12.24 (Rechtsplan mit Textlichen Festsetzungen)
Stand: 26.01.2023

aufgestellt: 26.01.2023

Hennef, den
Amt für Stadtplanung und –Entwicklung

Gertraud Wittmer