

Satzung S 12.23

Hennef (Sieg) – Eichholz



Begründung

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

Inhalt

1. Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB	3
Allgemeines zur Klarstellungssatzung.....	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	9
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 Klarstellungssatzung

§ 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.



Nordöstlicher Ortsrand von Eichholz



Südwestlicher Ortsrand von Eichholz

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.

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. Im Flächennutzungsplan sind als „Wohnbaufläche“, die überwiegend durch Wohnen geprägten Bereiche dargestellt und als „Gemischte Baufläche“ sind die Bereiche, in denen noch landwirtschaftliche Betriebe vorhanden sind, dargestellt:



Auszug Flächennutzungsplan Neu, 2018

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 Eichholz 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

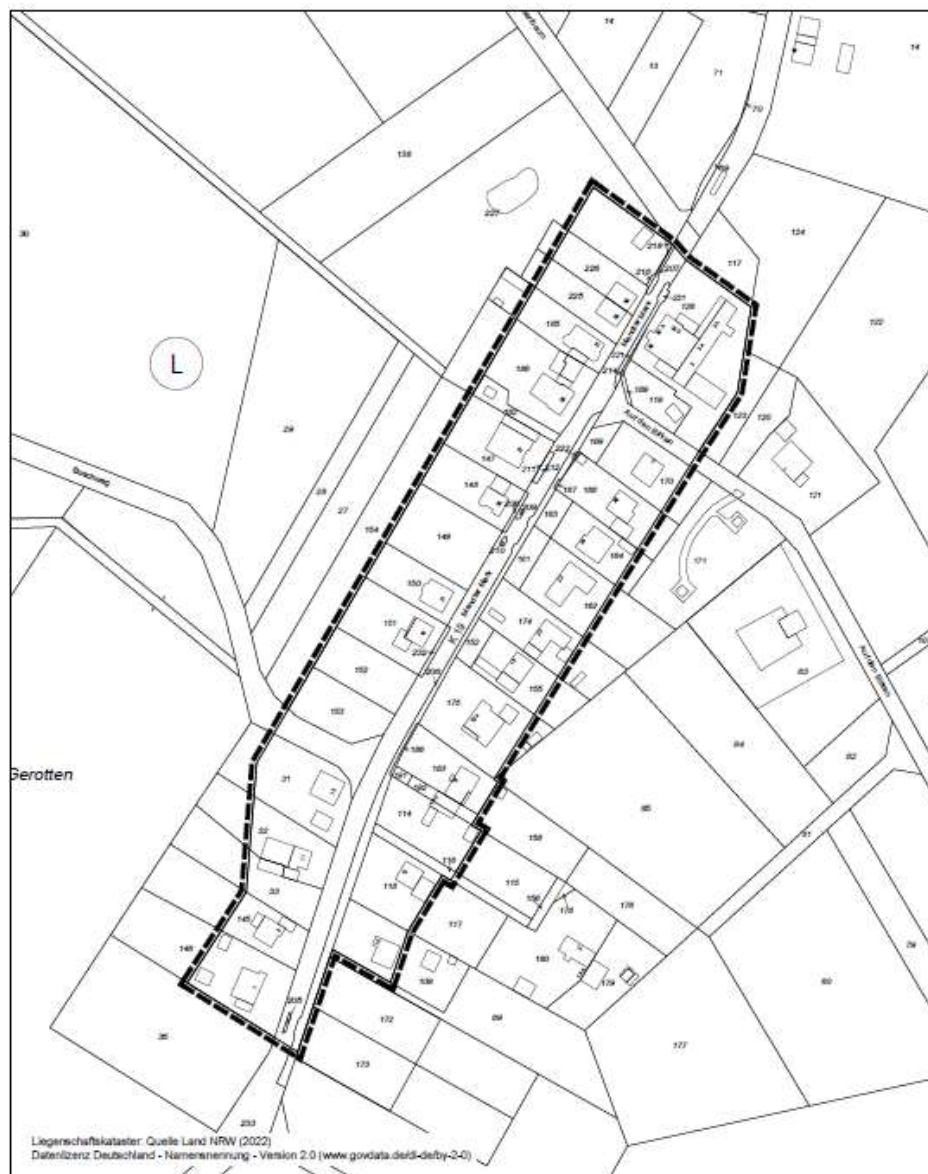
der Neubauvorhaben ist künftig gem. § 34 BauGB gegeben. Dadurch werden Rechtssicherheit und Rechtsklarheit erzeugt und Rechtsstreitigkeiten um die Zuordnung von Grundstücken vermieden.

Auch wenn es sich nicht um Planung im eigentlichen Sinne handelt, legt die Stadt Hennef für Eichholz über die Klarstellungssatzung normativ fest, wo die Grenzlinie zwischen Innen- und Außenbereich verläuft.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Klarstellungssatzung umfasst den Ortsteil Hennef (Sieg) – Eichholz. Der Geltungsbereich der Klarstellungssatzung beträgt 33.115 m². In Eichholz leben 158 Einwohner (Stand 03.01.2022). Die Abgrenzung der Klarstellungssatzung für den Ortsteil Hennef (Sieg) – Eichholz ist aus der Planzeichnung, die Bestandteil dieser Satzung ist, ersichtlich.

Sie umfasst in der Gemarkung Uckerath, Flur 24, die Flurstücke 31 tw., 32 tw., 33 tw., 145 tw., 146 tw., 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 159 tw., 162, 185 tw., 186 tw., 205, 206 tw., 207, 208, 209, 210, 211, 212, 214, 216, 218, 221, 222, 225 tw., 226 tw., 231, 233 tw. bzw. Flur 25, die Flurstücke 89 tw., 109 tw., 114, 116 tw., 118, 152, 155 tw., 161, 162 tw., 163, 164 tw., 169, 170 tw., 174 tw., 175 tw., 183, 186, 187, 188 tw., 189, 191, 192 sowie in der Gemarkung Süchterscheid, Flur 45, die Flurstücke 119 bzw. 126, und ist im beigefügten Übersichtsplan, der Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt.



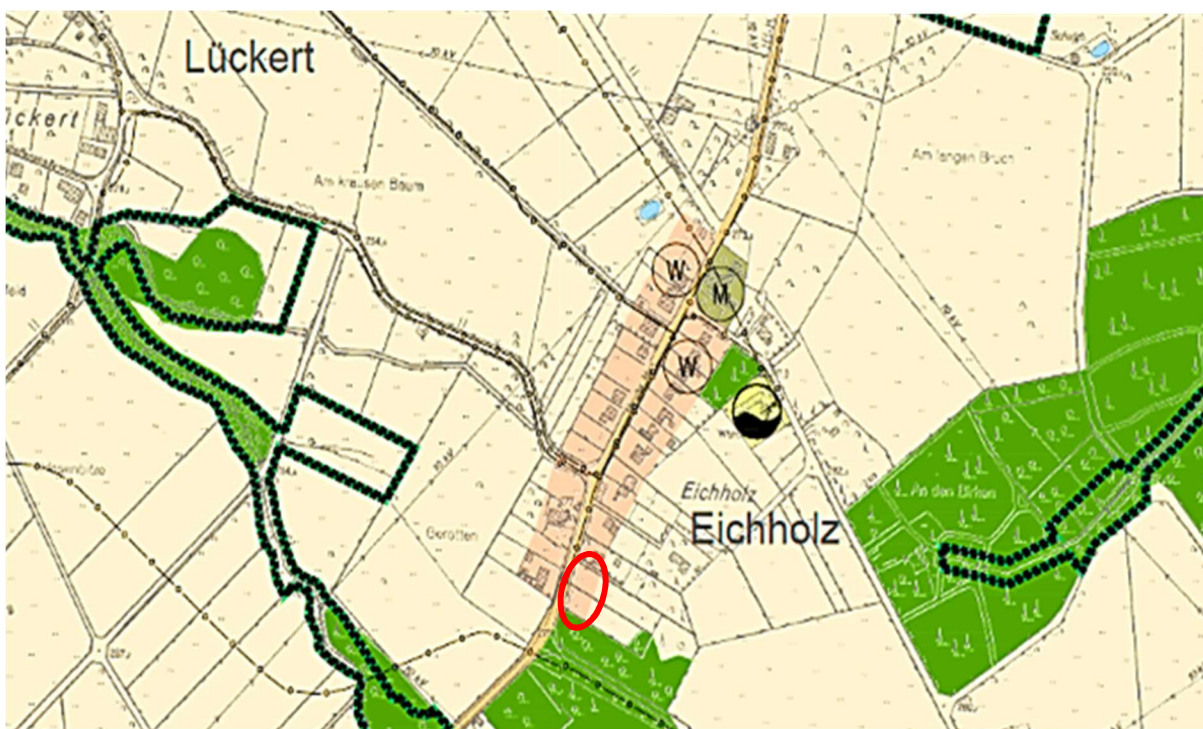
Die Abgrenzung der Satzung wurde auf der Grundlage ALKIS (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem), 24.10.2022 des Rhein-Sieg-Kreises gezeichnet. Neubauten, die noch nicht in diesem Kataster eingetragen sind und/oder Änderungen von Parzellenzuschnitt oder Nummerierung fehlen daher auf der Kartengrundlage.

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.

Die Wegeparzelle „Auf den Birken“ wurde im weiteren Verlauf nicht in die Satzung einbezogen, da dieser Straßenast lediglich als Erschließung der dortigen Wohn- bzw. Ferienhaus- Wochenendhausbebauung Nr. 13, 15 und 17 mit benachbarten Freiflächen dient und im weiteren Verlauf als fußläufige Erschließung des nach Osten verlaufenden Naturschutzgebietes „Krabach/ Ravensteiner Bach“.

Die vorhandene Bebauung wird durch die Straße „Mendter Mark“ zentral als Ortsdurchfahrt und den Straßenzug „Auf den Birken“ am Siedlungsrand erschlossen. Die einzeln gelegenen Wohnhäuser Mendter Mark Nr.2, 6, 14 bzw. 14a bzw. Auf den Birken 7, 13, 15 und 17 südöstlich der K19 sind deutlich vom Dorf abgerückt und werden daher als im Außenbereich liegend, nicht einbezogen. Außerdem soll neue Wohnbebauung im Bereich der Straße „Auf den Birken“ nicht zu nah an die dortige Anlage zur Wasserversorgung des Wahnbachtalsperrenverband heranrücken und damit mögliche Konflikte auslösen.

Damit findet keine durchgehende Erweiterung am westlichen Ortsrand statt. Auch hier ist der Ortsrand klar abgegrenzt.



Auszug Flächennutzungsplan Neu, 2018

Im Flächennutzungsplan 2018 ist für Eichholz eine „zusätzliche“ Wohnbaufläche entlang der Straße „Mendter Mark / K19“ am südöstlichen Ortsrand dargestellt (siehe Auszug aus dem FNP). Diese ist 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 Eichholz liegt und damit eine Außenbereichsfläche ist.

Auf Grundlage der Bauflächendarstellung des FNP ist die außerhalb der Klarstellungssatzung verbleibende Außenbereichsfläche von Eichholz im 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 Eichholz liegt als höchstgelegener Ortsteil der Stadt Hennef in einer Höhe von überwiegend 270 bis 280 Metern über NHN auf den Hängen des Westerwaldes, aber noch im Naturpark Bergisches Land. Am östlichen Ortsrand werden bereichsweise sogar mehr als 285 m ü. NHN erreicht. Unmittelbar benachbarte Ortschaften von Eichholz sind Stotterheck im Südwesten, Lückert im Westen und im Norden Issertshof, Kraheck und Hülscheid.

Die Landschaft ist geprägt durch die Höhenlage und dortigen Wiesen bzw. Weiden, die von tief eingeschnittenen Bachtälern des Krabach bzw. Ravensteiner Bach gegliedert sind. Das örtliche Landschaftsbild ist geprägt durch eine im Ort leichte und an den Ortsrändern meist exponierte Hanglage.



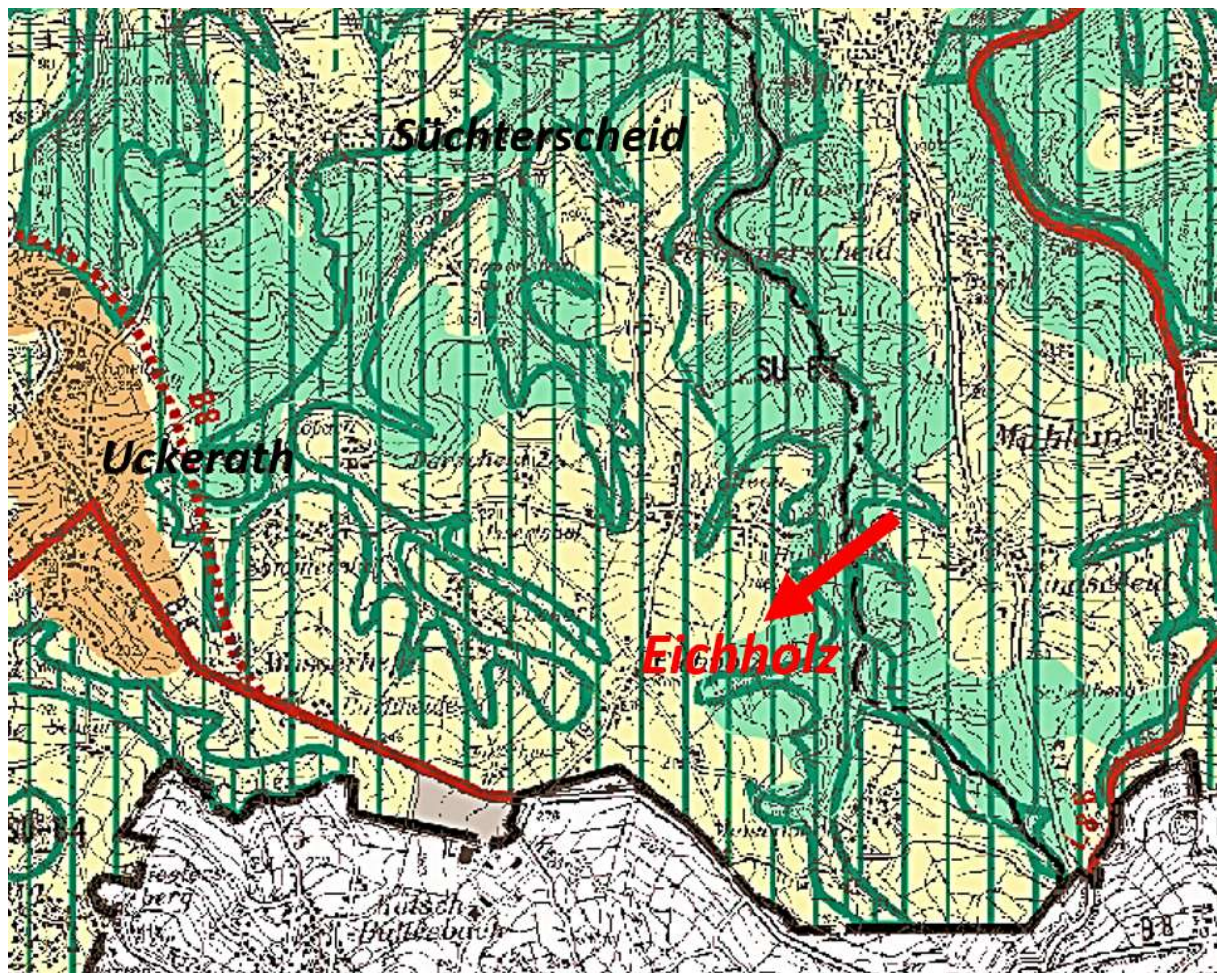
Bestandsaufnahme Gebäude

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan

Eichholz, an der südöstlichen Hennefer Stadtgrenze gelegen, befindet sich laut Regionalplan aus dem Jahr 2003 östlich des ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) Hennef-Uckerath. Für Eichholz selbst ist im Regionalplan „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ dargestellt. Das nördlich bzw. östlich angrenzende Naturschutzgebiet „Krabach / Ravensteiner Bach“ wird laut Regionalplan von der Freiraumfunktion „Schutz der Natur“ überlagert. Für Eichholz, in unmittelbarer Nähe an der Bundesstraße B8 gelegen, befindet sich Uckerath in guter Erreichbarkeit in gut 4 km Entfernung und hat als Nebenzentren zentralörtliche Bedeutung für die Versorgung des täglichen Bedarfes.

Nordwestlich schließt sich das Dorf Lückert in Tallage an, in nördlicher Richtung die Ortschaft Fernegierscheid und im Süden, die im Kreis Neuwied (Rheinland-Pfalz) in der Verbandsgemeinde Asbach gelegene Ortsgemeinde Buchholz.



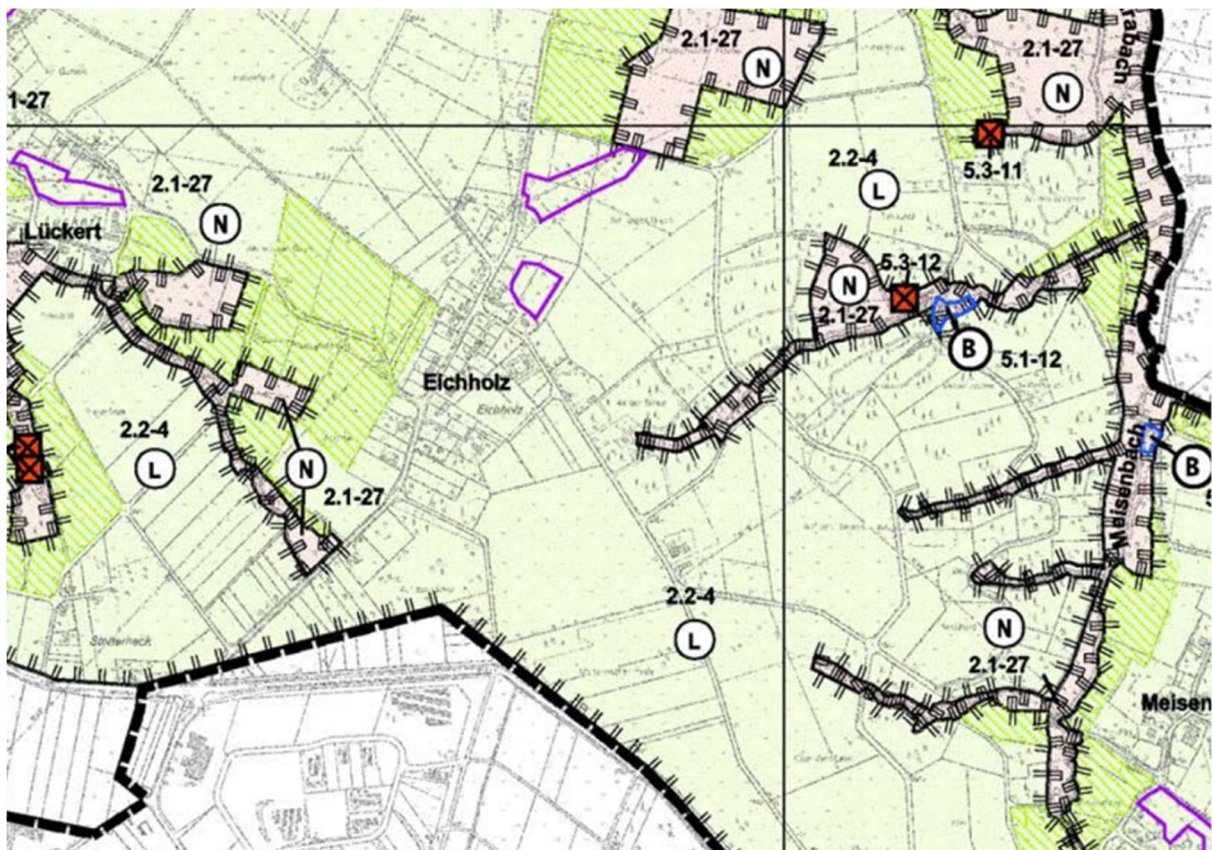
Auszug aus dem Regionalplan Stand 2003

3.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet Nr.2.2-4 „Uckerather Hochfläche“ (Landschaftsplan Nr. 9 Hennef – Uckerather Hochfläche) des Rhein-Sieg-Kreises. Im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung hat der Träger der Landschaftsplanung einer Bauflächen-darstellung nicht widersprochen. Damit tritt mit der Rechtskraft der Satzung die Darstellung des Landschaftsplanes für diesen Geltungsbereich außer Kraft.

Weiter im Norden, Westen und Osten von Eichholz finden sich in zwei ehemaligen Basaltsteinbrüchen bzw. im Bachtal des Heltensiefenbaches das Naturschutzgebiet Nr. 2.1-27 „Krabach/ Ravensteiner Bach“.

Nordöstlich von Eichholz sind im Landschaftsplan Nr. 9 zwei Streuobstwiesen (lila umrandet) festgesetzt.



Auszug aus dem Landschaftsplan Nr. 9 Hennef – Uckerather Hochfläche

3.3 Sonstige Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

Es befinden sich keine denkmalgeschützten Objekte oder Bodendenkmäler innerhalb des Plangebietes. 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.

4. Auswirkungen der Satzung

4.1 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Das Satzungsgebiet wird ausschließlich durch die von der Bundesstraße 8 nach Süchterscheid ortsteilverbindende Kreisstraße 19 „Mendter Mark“ großräumig und durch die Nebenstraßen „Buschweg“ nach Lückert bzw. „Auf den Birken“ nach Meisenbach kleinräumig erschlossen.

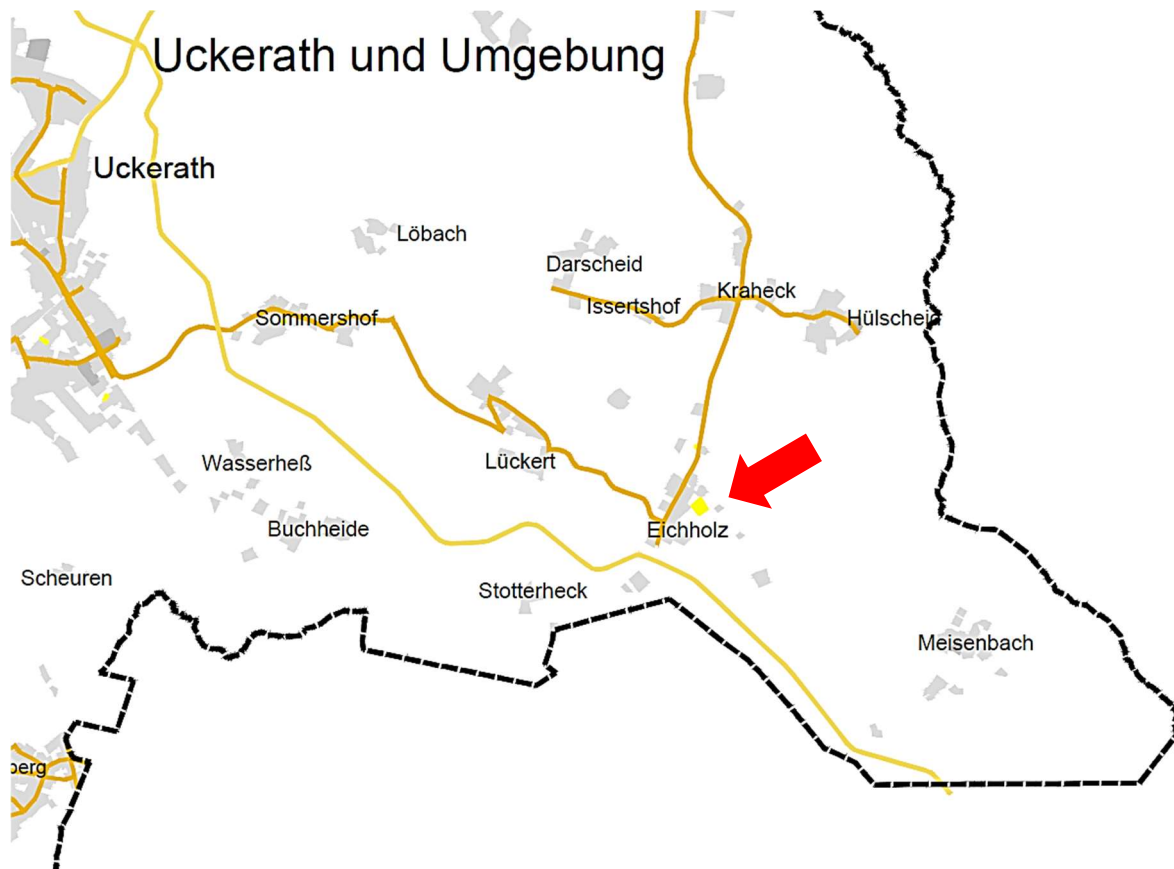
Ein den Regelwerken entsprechender Straßenausbau ist für die Ortsdurchfahrt Mendter Mark/K19 bereits erfolgt.

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 „Mendter Mark“

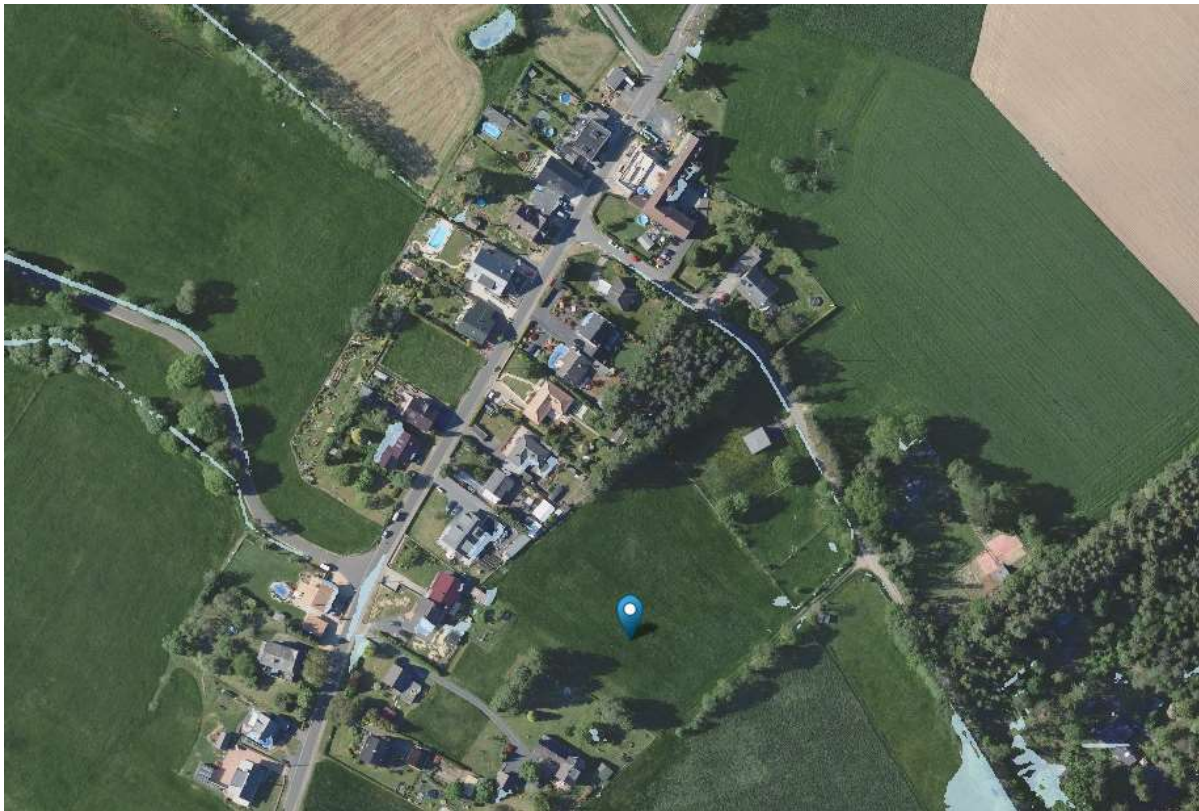
Durch Eichholz verläuft unterirdisch in der Straße „Mendter Mark“ die Gasleitung von Lückert nach Kraheck (dunkelgelb im Plan eingetragen). Von Uckerath zur Landesgrenze verläuft am südlichen Ortseingang von Eichholz vorbei und parallel zur dortigen B8 auch eine Gashochdruckleitung (hellgelb im Plan eingetragen). Der Gasversorger ist die Rhenag, Netzbetreiber die RWE RheinRuhr GmbH.





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) – Eichholz

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.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Starkregengefahrenhinweiskarte für NRW Teile des Satzungsgebietes sowohl für ein seltenes als auch ein extremes Ereignis als überflutet darstellt. Darüber hinaus besteht durch die Topographie bei einem Starkregenereignis die Möglichkeit, dass es zu Fremdwasserzufluss aus den außerhalb des Dorfes liegenden landwirtschaftlichen Flächen und zu oberflächlichem Abfluss im Satzungsgebiet kommt.

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.

Die örtlichen Bushaltestellen befinden sich an der Einmündung Auf den Birken zur Ortsdurchfahrt Mendter Mark (K 19). Sie werden im Rahmen des Schulbusbetriebes bzw. Schulverkehrs zur Grundschule Uckerath und zur Gesamtschule bzw. zum Schulzentrum Hennef morgens einmalig von der RSVG-Linie 592 angeeignet.

Ergänzend hierzu werden gegenläufig von mittags und nachmittags zwei Fahrten über Eichholz nach Uckerath (Alter Zoll) angeboten.

Darüber hinaus ist der ÖPNV von Eichholz nach Uckerath derzeit über das Anrufsammeltaxi (AST) stündlich im Zeitraum von morgens ~8:00 Uhr bis abends ~20:00 Uhr sichergestellt.



Verkehrsberuhigung Ortsdurchfahrt „Mendt Mark“



Örtliche Bushaltestelle Eichholz an der K19

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 vollständig im Landschaftsschutzgebiet Nr.2.2-2 „Pleiser Hügelland“ (Landschaftsplan Nr. 9 Hennef – Uckerather Hochfläche, welches 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 Eichholz diese Begründung beigefügt. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Hennef (Sieg) hat in seiner Sitzung am 07.02.2023 die Klarstellungssatzung für die Ortslage Hennef (Sieg) – Eichholz dem Rat der Stadt Hennef zum Beschluss empfohlen. Am hat der Rat der Stadt Hennef die Klarstellungssatzung für die Ortslage Hennef (Sieg) – Eichholz 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) – Eichholz, S - 12.23 (Rechtsplan mit Textlichen Festsetzungen)
Stand: 26.01.2023

aufgestellt: 26.01.2023

Hennef, den
Amt für Stadtplanung und –Entwicklung

Gertraud Wittmer