

Satzung S 12.25

Hennef (Sieg) – Hülscheid



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	6
3. Übergeordnete Planungen	8
3.1 Regionalplan	8
3.2 Landschaftsplan	10
3.3 Sonstige Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen.....	10
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 Hülscheid



Südöstlicher Ortsrand Hülscheid

2. Satzungsgegenstand

2.1 Anlass und Ziel der Satzung

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

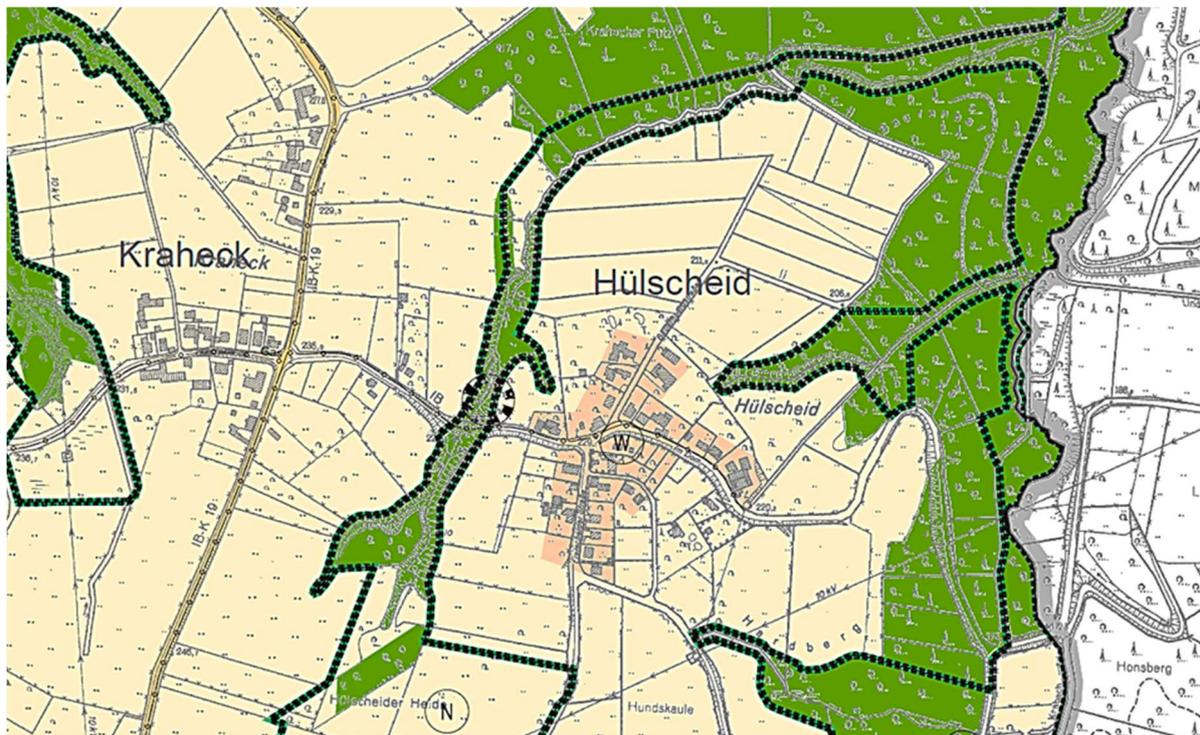
Vor der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2018 gab es in Hennef zahlreiche Ortslagen, die im alten Flächennutzungsplan keine Darstellung als Baufläche hatten und nicht einer Innenbereichssatzung nach § 34 BauGB unterlagen.

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 Hennef, so auch Hülscheid, 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 (Süd) jeweils erstmalig eine Satzung nach § 34 (4) BauGB aufgestellt werden soll.

Ziel der Klarstellungssatzung ist es, die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hülscheid 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.

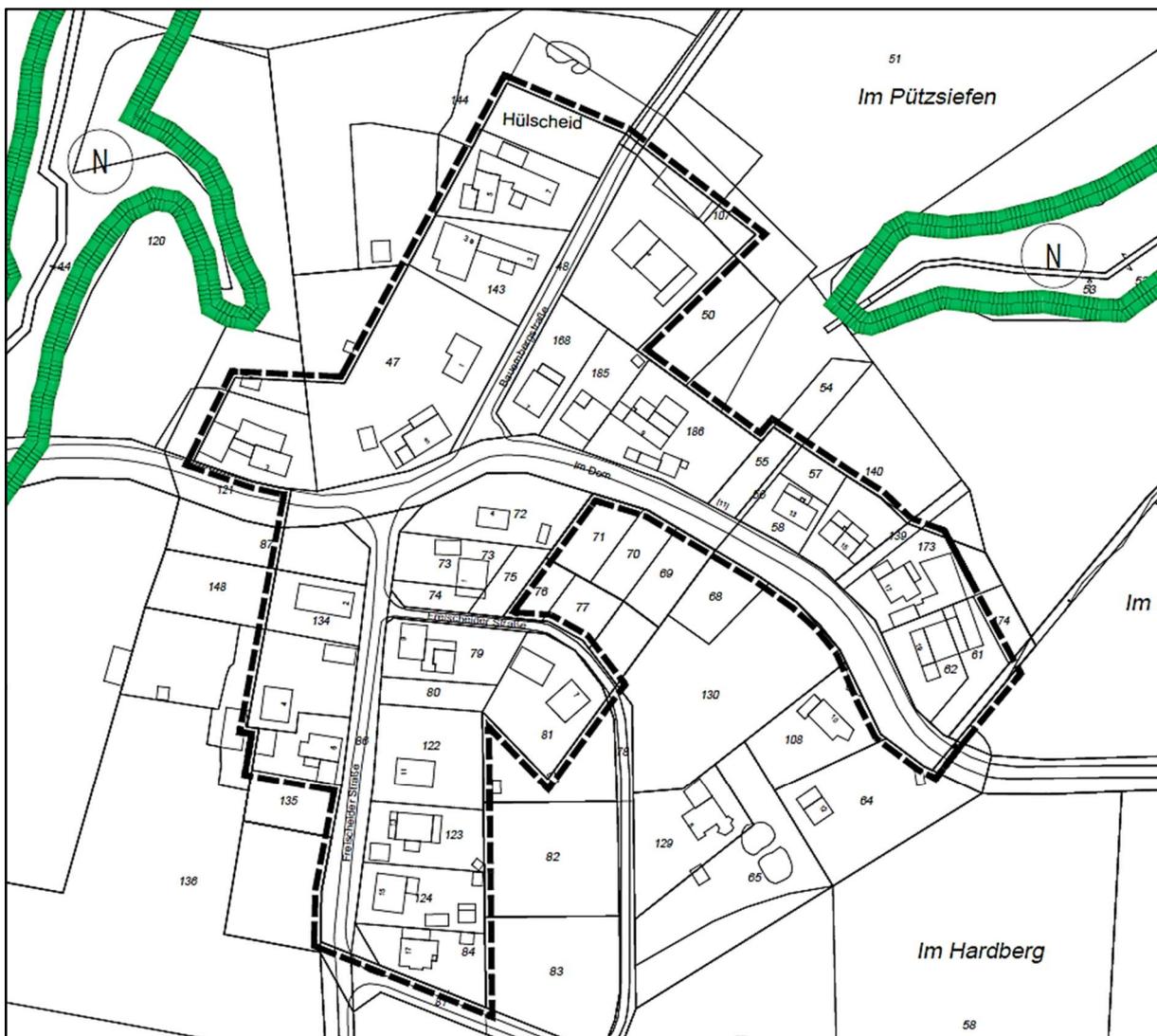
Auch wenn es sich nicht um Planung im eigentlichen Sinne handelt, legt die Stadt Hennef für Hülscheid über die Klarstellungssatzung normativ fest, wo die Grenzlinie zwischen Innen- und Außenbereich verläuft.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Klarstellungssatzung umfasst den Ortsteil Hennef (Sieg) – Hülscheid. Der Geltungsbereich der Klarstellungssatzung beträgt ca. 30.910 m². In Hülscheid leben 83 Einwohner (Stand 03.01.2022).

Die Abgrenzung der Klarstellungssatzung für den Ortsteil Hennef (Sieg) –Hülscheid ist aus der Planzeichnung, die Bestandteil dieser Satzung ist, ersichtlich.

Sie umfasst in der Gemarkung Süchterscheid, Flur 44, die Flurstücke 47 tw., 48, 50 tw., 55, 56, 57, 58, 61, 62, 72, 73, 74, 75, 78 tw., 79, 80, 81 tw., 84, 86 tw., 87 tw., 104 tw., 107 tw., 120 tw., 121 tw., 122, 123, 124, 134, 135 tw., 139 tw., 140 tw., 143, 144 tw., 168, 173 tw., 185, und 186 und ist im beigefügten Übersichtsplan, der Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt.



Klarstellungssatzung S 12.25 - Hülscheid gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB

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 liegender baulicher Anlagen dienen, werden in die Klarstellungssatzung miteinbezogen, d.h. durch die Straße „Im Dom“ zentral als Ortsdurchfahrt und die beiden Straßenzüge „Freischeider Straße“ bzw. „Bauernbergstraße“ am Siedlungsrand.

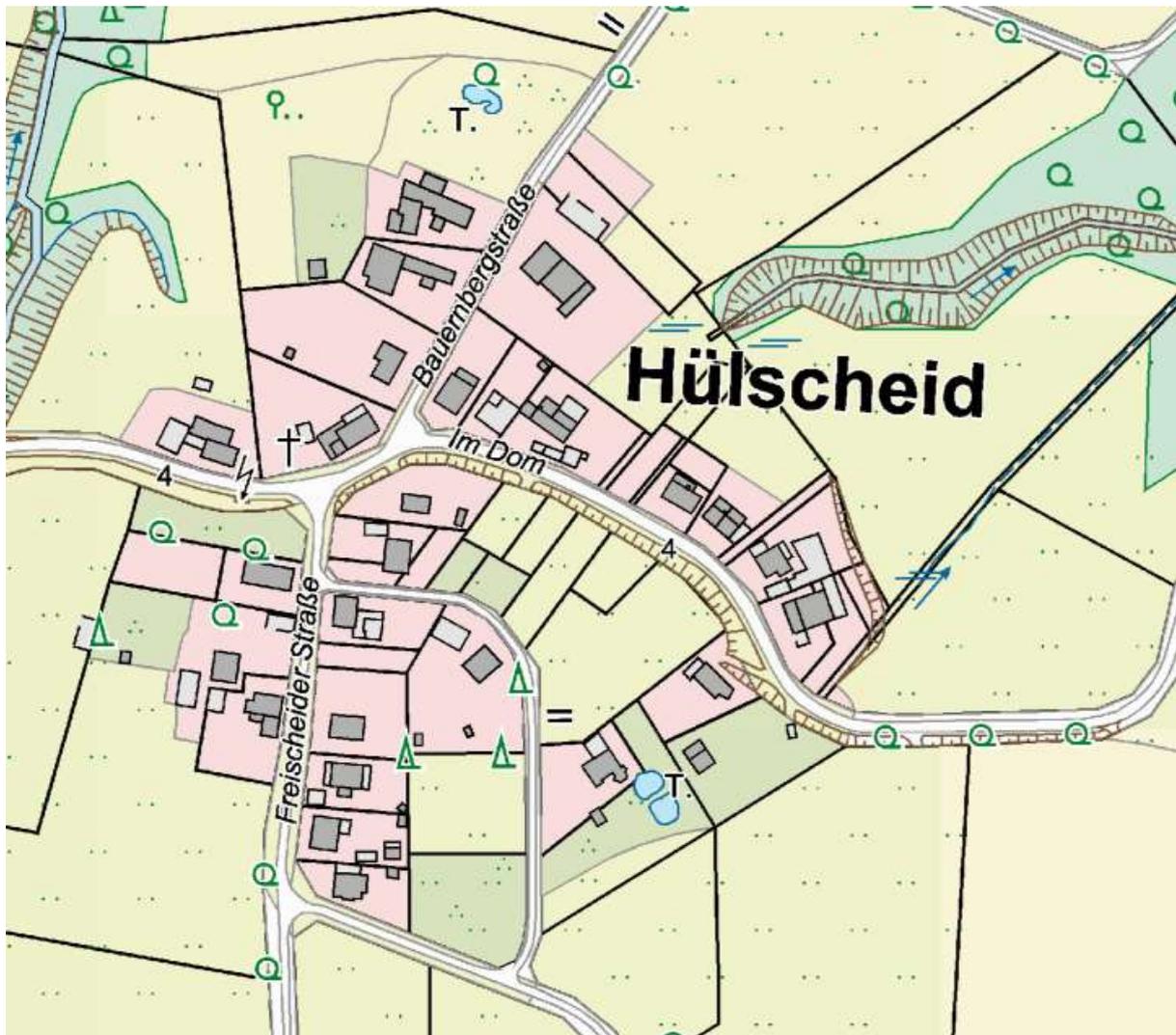
Die von der „Freischeider Straße“ nach Osten abgehende Wegeparzelle wurde im weiteren Verlauf nicht in die Satzung einbezogen, da dieser Straßenast lediglich als Erschließung der dortigen im Außenbereich liegenden Wohnbebauung Nr. 5 mit benachbarten Freiflächen dient und im weiteren Verlauf als fußläufige Erschließung des nach Osten verlaufenden Naturschutzgebietes „Krabach/ Ravensteiner Bach“.

Die Satzungsgrenze verläuft daher an der rückwärtigen Flurstücks- und Gebäudegrenze der Bebauung entlang der „Freischeider Straße“ bzw. der Ortsdurchfahrt „Im Dom“ mit Ausnahme der dortigen Bebauung Nr.10 bzw. 12.

2.3 Vorhandene Flächennutzung



Luftbild 2016

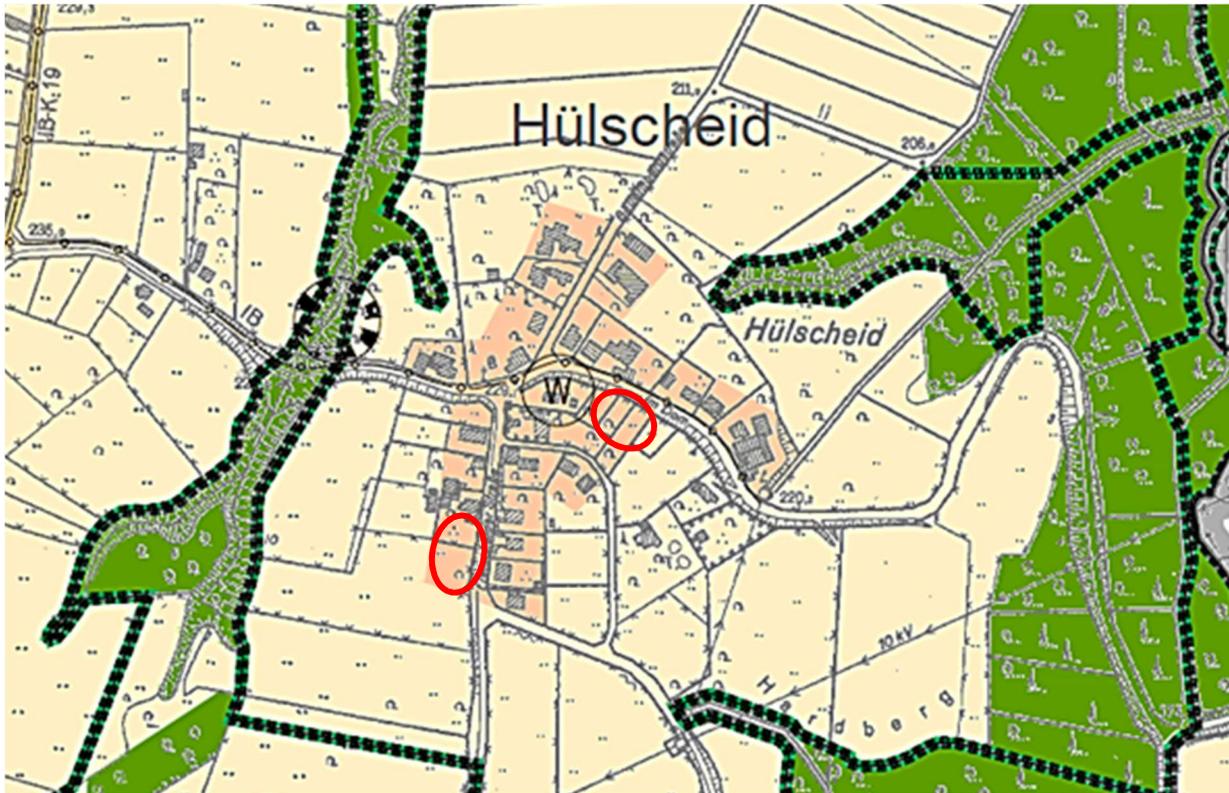


Bestandsaufnahme Gebäude

Der Ort Hülscheid liegt in einer Höhe von 210 Metern über N.H.N. auf dem gleichnamigen Höhenzug des Westerwaldes, aber noch im Naturpark Bergisches Land. Unmittelbar benachbarte Ortschaften von Hülscheid sind Lindscheid im Osten und Kraheck im Westen.

Die Landschaft ist geprägt durch die Höhenlage und dortigen Wiesen bzw. Weiden, die von tief eingeschnittenen Bachtälern des Krabach bzw. Ravensteiner Bach gegliedert sind.

Die Erweiterungsflächen sind nach einer Ersteinschätzung als Fettwiesen bzw. Fettweiden eingeschätzt. Das örtliche Landschaftsbild ist geprägt durch eine im Ort leichte und an den Ortsrändern meist exponierte Hanglage



Auszug Flächennutzungsplan Neu, 2018

Im Flächennutzungsplan 2018 sind für Hülscheid **zwei** „zusätzliche“ Wohnbauflächen entlang der Straßen „Im Dom“ in der Ortsmitte bzw. an der „Freischeider Straße“ am südwestlichen Ortsrand (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 Hülscheid liegen und damit Außenbereichsflächen sind.

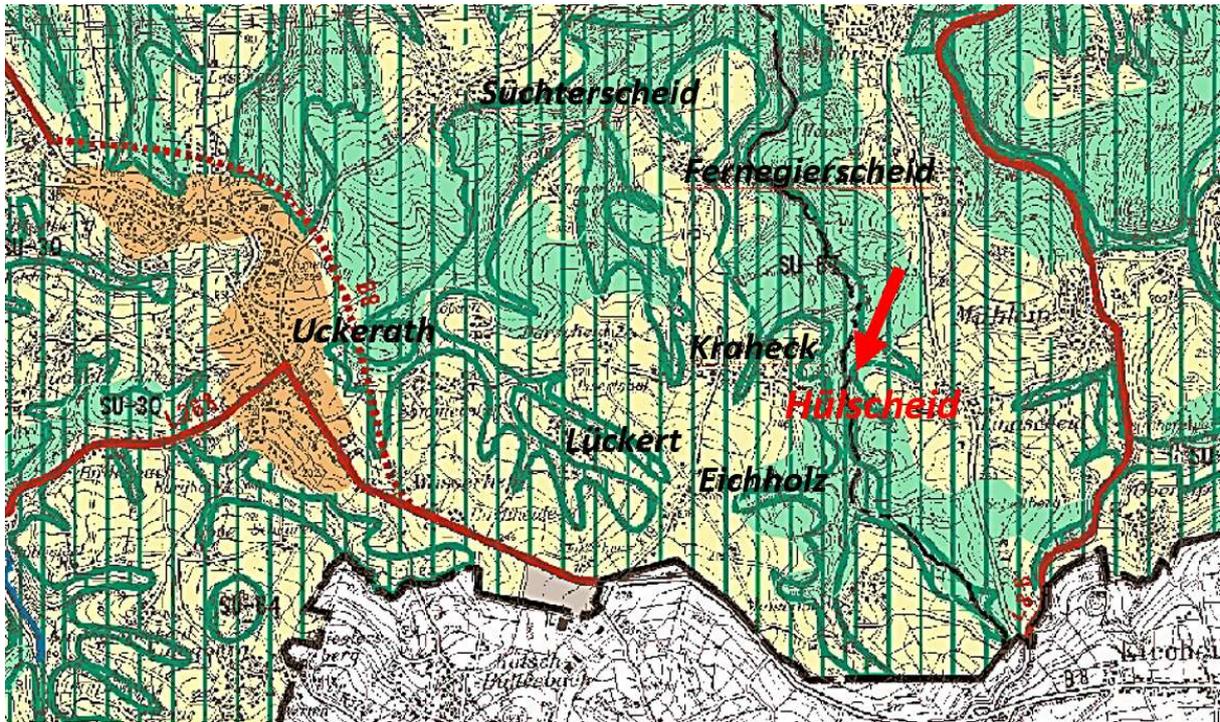
Auf Grundlage der Bauflächendarstellung des FNP sind die außerhalb der Klarstellungssatzung verbleibenden Außenbereichsflächen Hülscheid in eigenen Aufstellungsverfahren entweder über eine Entwicklungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB oder über einen Bebauungsplan entwickelbar.

3. Übergeordnete Planungen

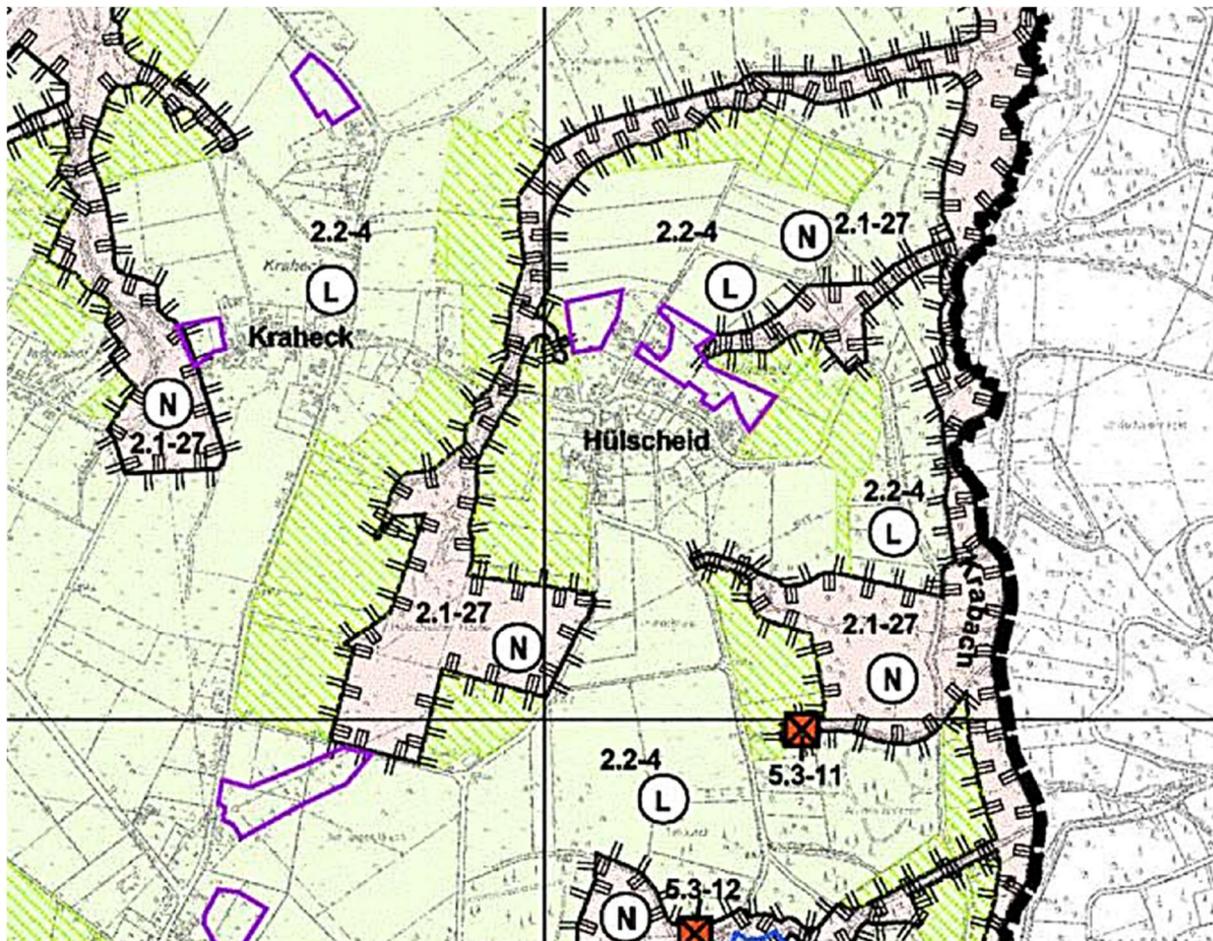
3.1 Regionalplan

Hülscheid, an der südöstlichen Hennefer Stadtgrenze gelegen, befindet sich laut Regionalplan aus dem Jahr 2003 östlich des ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) Hennef-Uckerath. Für Hülscheid selbst ist im Regionalplan „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ dargestellt. Das nördlich, westlich und östlich angrenzende Naturschutzgebiet „Krabach / Ravensteiner Bach“ wird laut Regionalplan von der Freiraumfunktion „Schutz der Natur“ überlagert. Für Hülscheid, gut 2 km entfernt an der Bundesstraße B8 gelegen, befindet sich Uckerath gut 4 km entfernt in guter Erreichbarkeit und hat als Nebenzentrum zentralörtliche Bedeutung für die Versorgung des täglichen Bedarfes.

Westlich gelegen schließt sich das Dorf Kraheck an. In nordwestlicher Richtung befinden sich die Ortschaften Fernegierscheid bzw. Süchterscheid. Südwestlich von Hülscheid schließen sich das höhergelegene Dorf Eichholz bzw. das in Tallage befindliche Dorf Lückert an.



Auszug aus dem Regionalplan Stand 2003



Auszug aus dem Landschaftsplan Nr. 9 Hennef – Uckerather Hochfläche

3.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt derzeit 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 Bauflächendarstellung nicht widersprochen. Damit tritt mit der Rechtskraft der Satzung die Darstellung des Landschaftsplanes für diesen Geltungsbereich außer Kraft.

Weiter im Norden, Osten, Süden und Westen von Hülscheid finden sich im Bachtal des Krabach und zufließender Bachläufe das Naturschutzgebiet Nr. 2.1-27 „Krabach/ Ravensteiner Bach“. Nördlich von Hülscheid sind im Landschaftsplan Nr. 9 zwei Streuobstwiesen (lila umrandet) festgesetzt. 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.

3.3 Sonstige Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

Es befinden sich keine denkmalgeschützten Objekte oder Bodendenkmäler innerhalb des Plangebietes. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

4. Auswirkungen der Satzung

4.1 Erschließung / Ver- und Entsorgung

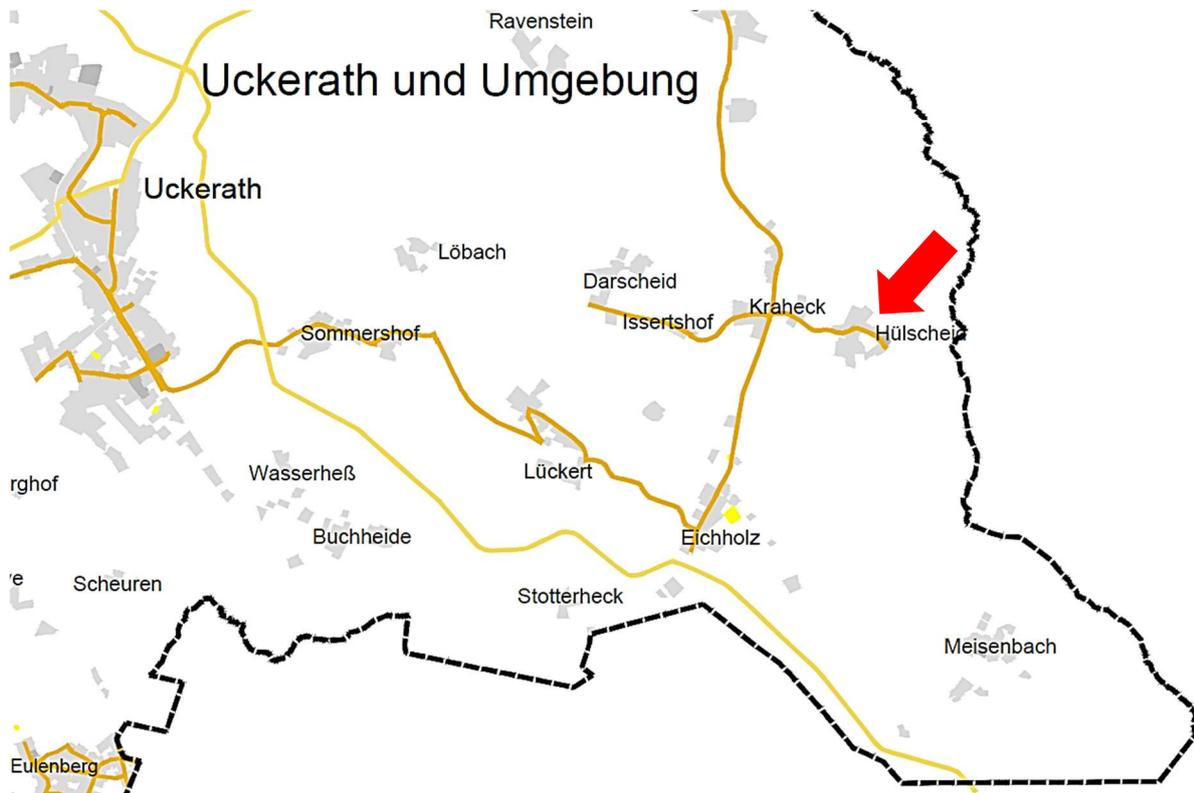
Das Satzungsgebiet wird ausschließlich durch die ortsteilverbindende Straße „Im Dom“ bzw. „Hülscheider Straße“ großräumig nach Kraheck, Sommershof und Uckerath sowie durch die Nebenstraßen „Freischeider Straße“ bzw. „Bauernbergstraße“ kleinräumig erschlossen. Ein den Regelwerken entsprechender Straßenausbau ist für die Ortsdurchfahrt „Im Dorn“ noch nicht erfolgt und sollte im Zuge des Straßenausbauprogrammes der Stadt Hennef für die gesamte Ortslage nach Prioritäten schrittweise erfolgen.



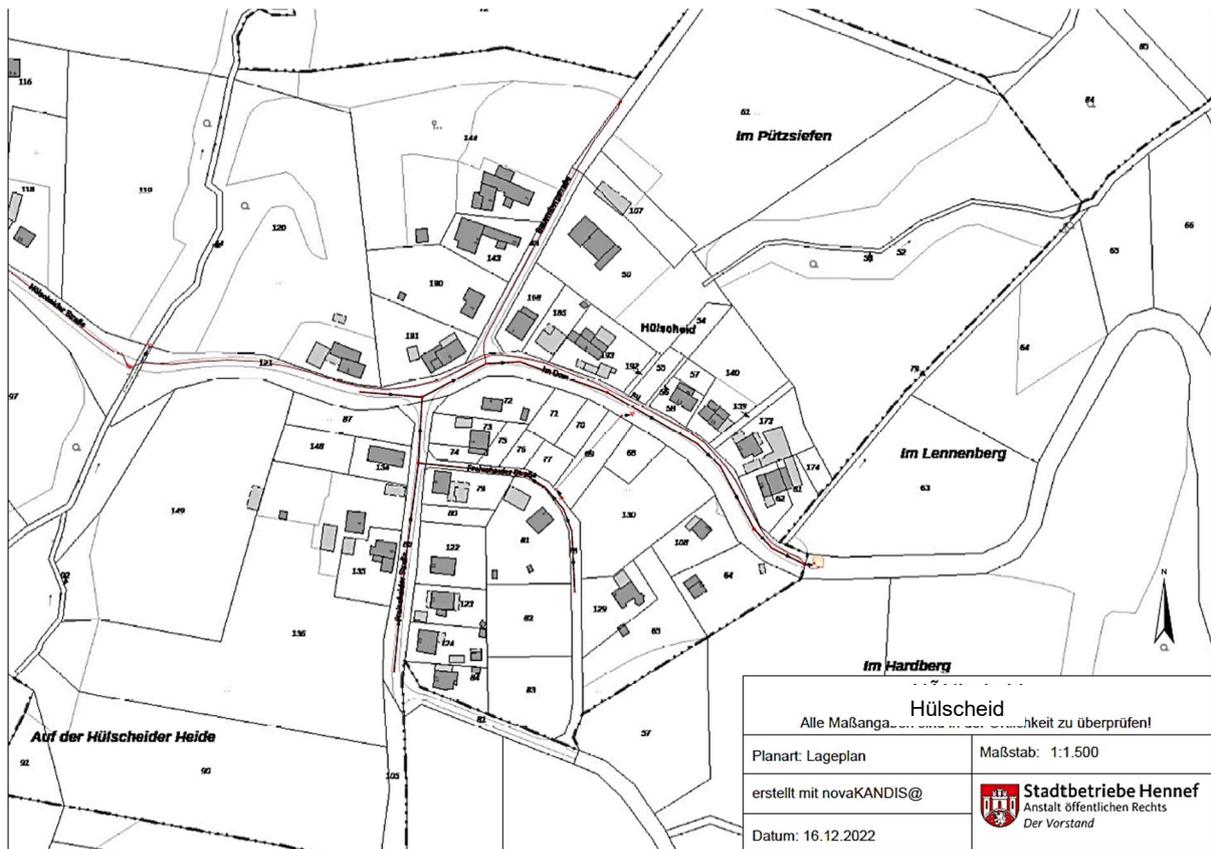
Ausbauzustand Ortsdurchfahrt „Im Dom“

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.

Durch Eichholz verläuft unterirdisch in der Straße „Im Dom“ ein Abzweig der Gasleitung von Eichholz über Kraheck nach Fernegierscheid (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) angeschlossen. Ein Regenwasserkanal ist nicht vorhanden. Neue Regenwasserkanäle sind in Hülscheid 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 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 Baugenehmigungsverfahrens 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.



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



Auszug Starkregenhinweiskarte für Hennef (Sieg) - Hülscheid

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.

Hülscheid wird nicht vom ÖPNV (Öffentlichen Personennahverkehr) angefahren bzw. frequentiert. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich deshalb im Nachbarort Kraheck an der Hülscheider Straße in 550 Meter Entfernung (etwa 7 Gehminuten). Sie wird im Rahmen des Schulbusbetriebes bzw. Schulverkehrs zur Grundschule Uckerath und zur Gesamtschule bzw. zum Schulzentrum Hennef morgens einmalig von der RSVG-Linie 592 angefahren. Ergänzend hierzu werden gegenläufig von mittags bis nachmittags mehrere Fahrten bis nach Uckerath (Alter Zoll) angeboten.

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



Östlicher Ortseingang Hülscheid



Örtlicher Haltepunkt Anrufsammeltaxe Hülscheid

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.2.2-4 „Uckerather Hochfläche“ (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 für die Ortslage Hennef (Sieg) – Hülscheid diese Begründung beigelegt. 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) – Hülscheid dem Rat der Stadt Hennef zum Beschluss empfohlen.

Am hat der Rat der Stadt Hennef die Klarstellungssatzung für die Ortslage Hennef (Sieg) –Hülscheid 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) – Hülscheid, S - 12.25 (Rechtsplan mit Textlichen Festsetzungen)
Stand: 26.01.2023

aufgestellt: 26.01.2023

Hennef, den
Amt für Stadtplanung und –Entwicklung

Gertraud Wittmer