GEMEINDE
NEUNKIRCHEN SEELSCHEID

Begründung

Entwurf

Erweiterung der Ortslagenabgrenzungssatzung

Im Bereich Schaaren / Kotthausen

Gemäß § 34 Abs. 4, Satz 1, Nr.3 Bau GB

1. Änderung



Luftbild (Quelle Geoportal)

Bearbeitung:
Heinz Hennes - Architekt und Stadtplaner - Ingerer Straße 2 - 53797 Lohmar
Tel.: (02246) 91 81 0, info@heinzhennes.de

Inhalt

1. Anlass , Ziele und Zwecke der Satzungsaufstellung

2. Räumlicher Geltungsbereich

3. Verfahren

4. Rahmenbedingungen

4.1 Landes- und Regionalplanung

4.2 Flächennutzungsplan

4.3 Landschaftsplan

4.4 Baulicher Bestand

5. Rechtswirkungen der Satzung, Zulässigkeit von Vorhaben

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

7. Auswirkungen der Satzung

7.1 städtebauliche Auswirkungen

7.2 Umweltbelange

8. Umsetzung von Bauvorhaben, Kosten

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Satzungsaufstellung

Die 1. Änderung zur Erweiterung der Ortslagenabgrenzungssatzungfür den Bereich Schaaren / Kotthausen gemäß § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauGB wurde nach entsprechendem Antrag am 03.02.2026 im Ausschuss Planen, Bauen und Wohnen beschlossen.

Der Antragssteller ist Eigentümer des Flurstücks 296, Gemarkung Seelscheid, Flur 82 mit einer Fläche von 1865m².

Anlass und Ziel der Planung ist die planungsrechtlichen Verraussetzungen zur Errichtung eines Vereinsheimes (Männergesangsverein) MGV auf dem Areal zu schaffen.

Hierzu ist eine Anpassung der bestehenden Ortslagenabgrenzungssatzung Schaaren / Kotthausen erforderlich, um die Bebaubarkeit im Innenbereich zu ermöglichen.

Die ursprünglich angedachte Realisierung des Vereinsheimes auf dem Gelände der Sportanlage Breitscheid musste nach Abstimmungen mit der Bezirksregierung Köln, als zuständige höhere Verwaltungsbehörde, verworfen werden.
Im Rahmen der Gespräche, konnten Alternativen im Gemeindegebiet erörtert werden

Der MGV plant die Errichtung eines Vereinheimes für ca. 80 Personen mit einem großzügigen Proberaum und diversen Nebenräumen.

Die Planung sieht zur Deckung des ruhenden Verkehrs (Stellplatznachweis) die Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl notwendiger Stellplätze vor.

Die verkehrsmäßige Erschließung des Grundstücks und dem zukünftigen Vereinshauses erfolgt über die Straße “Neuer Weg”

Die Straße “Neuer Weg” führt in die Straße “Kotthausener Weg” auf die Zeithstr. B56.

Mit der Einbeziehung von Flächen zur baulichen Nutzung sind bei Realisierung des Projektes Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die zu einer Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes insbesondere der Lebensraumfunktionen für Tiere und Pflanzen sowie der Funktion des Bodens führen können.

Entsprechend §34 Abs. 5 BauGB sind die Belange des Naturschutzes und Landschaftslage (§1 Abs 6 Nr. 7) und die Vermeidung der Ausgleich vorraussichtlicher Beeinträchtigungen (§1a) bei der Änderung bzw. Erweiterung der Satzung angemessen zu berücksichtigen.

Diese Pflichten werden durch den vorliegenden landschaftspflerischen Fachbeitrag (Planungsgruppe Grüner Winkel) behandelt

Er beinhaltet alle Informationen die zur Beurteilung des Eingriffs erfoderlich sind.

Der süd-westliche Bereich unmittelbar am Plangebiet ist mit einer zweigeschossigen Bebauung bebaut, wobei der nordöstliche und südliche Bereich unbebaut ist.

Der Geltungsbereich ist durch eine landwirtschaftlich genutzte Grasfläche geprägt.
Die Fläche ist unbebaut und weist keinen nenneswerten Bestand auf.

Mit der Erweiterung des Innenbereichs kann zum einen der notwendige Standort eines Vereinsheims in der Gemeinde entsprochen werden. Zum anderen wird die grundsätzliche Begrenzung auf die räumliche Ausdehnung des derzeit bestehende Siedlungsbereiches durch mögliche Fehlentwicklungen und Ausdehnungen in Außenbereichen, vermieden.

Im Verhältnis zur bestehenden Ortsrandlage Schaaren/Kotthausen handelt es sich um eine geringfügige Erweiterung die zudem noch für die Gemeinde einem kulturellen Zweck und der Allgemeinheit dient.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Bereich der 1. Änderung zur Erweiterung der Ortslagenabgrenzungssatzung Schaaren / Kotthausen liegt Süd-östlich der Zeithstraße und wird von der Kotthausener Straße erschlossen.

Der süd-westliche angrenzende Bereich wird vorwiegend durch eine gemischte Nutzung mit einer Wohnbebauung (Doppelhäuser und freistehenden Gebäuden) geprägt.

Das Grundstück weist einen trapezförmigen Zuschnitt auf.
Die Straße “Neuer Weg” ist in Richtung Nord-Osten leicht abfallend wobei das Grundstück diagonal von Ost nach West ansteigt.

Für den gesamten Bereich besteht Landschaftsschutzgebiet (LSG) in den Gemeinden Windeck, Eitorf, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppichteroth und Much sowie in den Städten Hennef und Siegburg.

Die Fläche weist eine Größe von 1865 m² auf und ist durch die Grasflur (landwirdschaftlich genutzt) abgedeckt.

Ein offenes Gewässer bzw. nennenswerter Baumbestand besteht nicht.
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III der Wahnbachtalsperre.
Es befinden sich im Bereich des Plangebietes nach Aussage des RSK keine altlastenverdächtigen Flächen (Schreiben vom 15.09.2025 RSK)

Die Abgrenzung des Ergänzungsbereichs ist dem Plan durch eine gestrichelte Linie zu entnehmen.

3. Verfahren

Voraussetzung für den Erlass einer Ergänzungssatzung gemäß S 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist, dass die einzubeziehenden Außenbereichsflächen an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzen. Der einzubeziehende Bereich muss dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen und durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Innenbereiches geprägt sein. Diese Prägung bezieht sich sowohl auf die Art als auch auf das Maß der baulichen Nutzung. Aufgrund der direkt angrenzenden Bebauung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, Schaaren / Kotthausen ist eine entsprechende Prägung des Erweiterungsbereichs gegeben.

Die Satzung muss außerdem mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Dies ist hier deshalb gegeben, weil keine räumliche Ausdehnung des Siedlungsraumes in den Landschaftsraum ermöglicht wird. Stattdessen wird die in der Örtlichkeit bestehende Bebauung ergänzt und der Ortsrand arrondiert.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen wird durch die Satzung nicht begründet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern (Natura 2000/ FFH-Gebiete) und Naturdenkmälern im räumlichen, funktionalen Umfeld des Plangebietes.

Die Satzung wird gem.§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB im Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt.

Zur abschließenden Betrachtung der Artenschutzbelange wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 durchgeführt. Diese ist Bestandteil des Verfahrens (Planungsgruppe Grüner Winkel, Juli 2026)

4. Rahmenbedingungen

4.1 Landes- und Regionalplanung

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln Teilabschnitt Region Bonn/ Rhein- Sieg ist das Plangebiet als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich / Grundwasser- und Gewässerschutz dargestellt. Da die Ergänzungssatzung nicht über den Ortsrandbereich, der durch die vorhandene Bebauung vorgeprägt ist, hinausreicht, stehen die Ziele der Landesplanung dem nicht entgegenstehen.

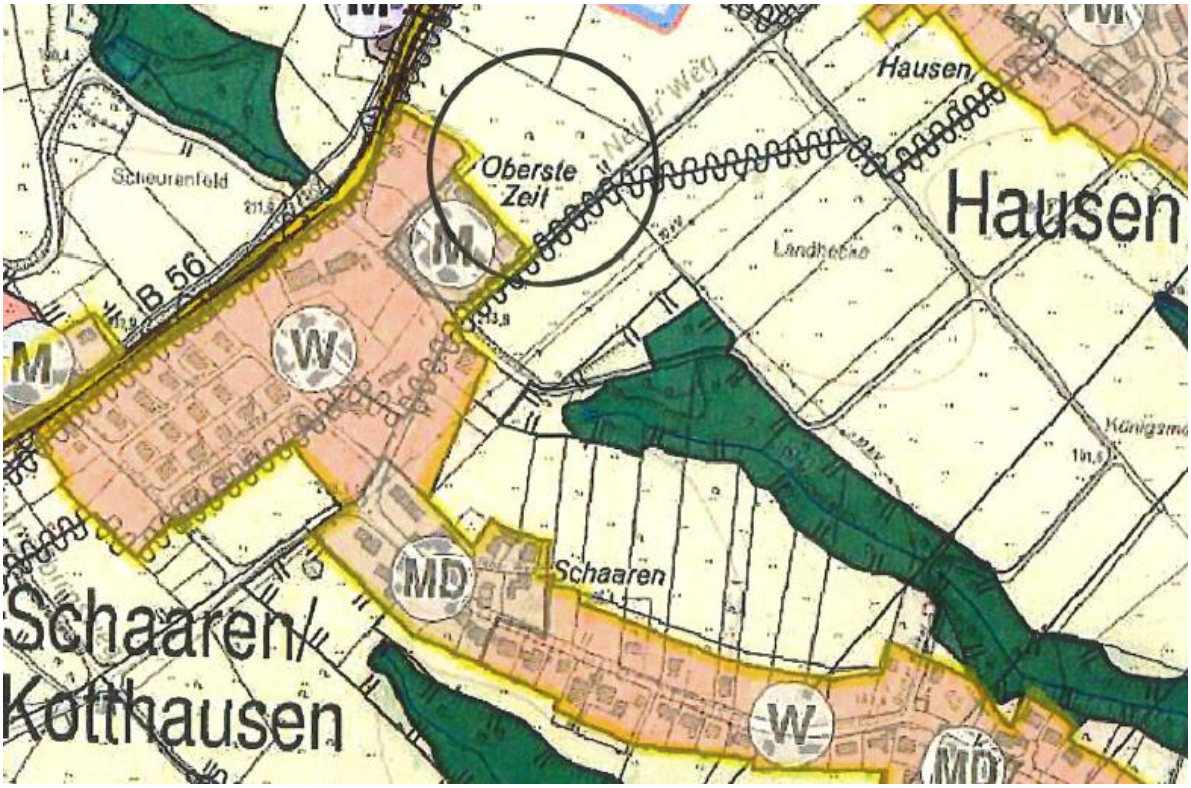


4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Neunkirchen Seelscheid ist das Satzungsgebiet dargestellt.

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Mischgebiet (M) Weiter südlich besteht W-Wohnen und MD Mischdorfgebiet.

Damit steht die Gebietsausweisung im Einklang mit der Erweiterung der Ortslagenabgrenzung-sausweisung.



4.3 Landschaftsplan

Der Erweiterungsbereich bzw. Geltungsbereich befindet sich südlich und außerhalb des rechtskräftigen Landschaftsplan Nr. 10 – Naafbachtal.

Der Planbereich befindet sich vollständig im Landschaftsschutzgebiet “LSG in den Gemeinden Windeck, Eitorf, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppichteroth und Much, sowie in den Städten Hennef und Siegburg.”

4.4 Baulicher Bestand

Der Erweiterungsbereich wird als Wiese intensiv genutzt.
Das Grundstück weist ein Diagonalgefälle abfallend in Richtung Nord – Ost aus.
Am östlichen Rand der Fläche befindet sich frisch gepflanztes Obstgehölz.

Unmittelbar angrenzend befinden sich zweigeschossige Gebäude in einer Mischstruktur mit leicht geneigten Dächern einschliesslich einer Doppelhausbebauung an der Kotthausener Straße.

Weiter südlich bestehen Doppelhäuser und freistehende Gebäude.



Plangebiet Intensiv-Wiese mit Blick auf süd-östlicher Bebauung

5. Rechtswirkungen der Satzung, Zulässigkeit von Vorhaben

Mit der Ergänzungssatzung gemäß § 34, Abs. 1, Satz 1, Nr. 3 BauGB werden die bisherigen Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.
Die Satzung darf nicht im Widerspruch zu einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung entstehen. Um dies zu gewährleisten, werden gemäß § 34, Abs. 5, Satz 2 BauGB folgende, ergänzenden Festsetzungen getroffen:

Zur Bebauung des Flurstücks 296 wird eine First-und max. Traufhöhe bezogen auf NHN festgesetzt. Gleiches gilt für die Erdgeschossfussbodenhöhe. Auf eine Festsetzung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen und der Stellplatzanlage wird verzichtet.
Gleiches betrifft die Dachform, Firstrichtung und Neigung.
Die Festsetzung nach Höhen ist ausreichend bestimmt.

Mit den Bestimmungen der Höhen soll gewährleistet werden, dass sich die Struktur desVereinsheimes in die bereits bestehende Situation städtebaulich einfügen und eine Verträglichkeit hergestellt werden kann.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Verkehrserschließung des geplanten Ergänzungsbereichs erfolgt über die B56 (Zeithstraße) “Kotthauser Straße” und der Straße “Neuer Weg”.

Die Straße “Neuer Weg” führt in Richtung Nord-Osten. (Ortsteil Hausen)

Das Plangebiet ist als erschlossen zu werten, wobei kein Regenwasserkanal besteht.

Das Niederschlagwasser verbleibt auf dem Plangebiet und wird über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht.
Hierfür wird eine gesonderte Genehmigung nach den Vorgaben der Schutzzonenverordnung

erforderlich.

Der Nachweis der Versickerung wird durch den Geologen durch ein hydrologisches Gutachten erbracht. Das Gutachten wird Anlage der Begründung.

Die Einleitung in ein Oberflächengewässer ist nicht zulässig.

Die Versorgung des Gebäudes erfolgt über das öffentliche Netz der Gemeinde nach entsprechender Beantragung.

7. Auswirkungen der Satzung

7.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Satzung soll dem MGV Männergesangsverein die Möglichkeit gegeben werden, an geeigneter Stelle ein Vereinsheim zu errichten. Der Standort ist verkehrstechnisch gut erreichbar und verträglich zum angrenzenden M Mischgebiet. (Verweis auf den landschaftpflegerischen Fachbeitrag von Juli 2026).
Fehlentwicklungen, die durch eine massive Nachverdichtung entstehen können, sollen vermieden werden.

7.2 Umweltbelange

Mit der Verwirklichung der geplanten Bebauung gemäß der Satzung sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden:

Artenschutz

Die Artenschutzprüfung vom 03.Juli 2026, Stufe I (ASP I) – Vorprüfung, kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben unter Berücksichtigung der aufgezeigten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbote des § 44, Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Die Artenschutzprüfung ist Anlage der Begründung.

Starkregenereignisse

Unabhängig von Fließgewässern können Starkregenereignisse an jedem Ort zu lokalen Überflutungen führen. Durch die Topographie der Ergänzungsbereiche besteht bei einem Starkregenereignis die Möglichkeit, dass es zu einem oberflächigen Abfluss kommt. Die Satzung nimmt deshalb einen Hinweis auf, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe in den Ergänzungsbereichen hinreichend hoch über die Geländeoberkante zu legen ist. Damit soll eine mögliche Überflutung verhindert werden.
Gemäß Starkregengefahrenkarte in NRW zeigt das Plangebiet bei extremen Ereignissen keine Einträge.

Boden, Altlasten

Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand und Stellungnahme RSK im Satzungsgebiet keine Altlasten und Altablagerungen bekannt.

Immissionen

Nach den vorliegenden Unterlagen sind für das Satzungsgebiet keine unzumutbaren Immissionen zu verzeichnen.

Kultur- und Sachgüter

Nach jetzigem Kenntnisstand sind im Satzungsgebiet keine Kultur- oder Sachgüter bekannt.

Wasserschutzgebiet

Der Erweiterungsbereich befindet sich in der Wasserschutzzone III für die Gewässer im Niederschlagsgebiet der Wahnbachtalsperre. Die Bestimmungen der entsprechenden Wasserschutzgebietsverordnung WSG Wahnbachtalsperre sind einzuhalten. Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der o.g. Wasserschutzgebietsverordnung sind grundsätzlich zu beachten.

Erdbebengefährdung

Der Planbereich liegt innerhalb der Erdbebenzone 0 und der geologischen Untergrundklasse R.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und Bilanzierung für Eingriffe in das Biotoppotential

Die Ermittlung des notwendigen Umfangs der landschaftspflegerischen Maßnahmen für die Eingriffe in das Biotoppotential erfolgt auf Grundlage des Verfahrens zur Überprüfung des Mindestumfangs von Ausgleichsmaßnahmen in die Biotopfunktionen (FROELICH + SPORBECK 199, ebenda).

Zur Ermittlung des Ausgangszustandes wird der ökologische Wert mit den jeweiligen Flächenanteilen multipliziert. Dem gegenübergestellt wird die ökologische Wertigkeit der jeweiligen Biotoptypen/Nutzungen gemäß Planung.

Bilanz:

Ökologische Wertigkeit Planung	+10.390 BW
Ökologische Wertigkeit Ausgangszustand	-20.515 BW
Bilanz (Planungs- und Ausgangszustand)	**-10.125 BW**

Ermittlung des Bodenwertes

Auwertung Boden	+1.660 BW
Ausgleichsbedarf	-3.260 BW
Bilanz (Aufwertung-Bedarf)	-1.600 BW

Aufgrund der besonderen Bedeutung der Böden im Naturhaushalt werden für Eingriffe in das Bodenpotenzial besondere Ausgleichsforderungen notwendig. Grundlagen hierfür bilden das Bundes-Bodenschutzgesetzt (BBodSchG) vom 17. März 1998 und das Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) für das Land Nordrhein-Westfalen vom 09. Mai 2000. Im Plangebiet sind Böden der Kategorie 0 (anthorpogen veränderte Böden) betroffen. Es besteht kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

Kompensation außerhalb des Plangebietes

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die 1. Änderung bzw. Erweiterung der Ortslagenabgrenzungssatzung für die Ortslage porognostiziert wurden, sind gemäß der §§ 13 ff des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 01. März 2010 durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Der Ausgleich für die dargestellten Eingriffe in Natur und Landschaft und das rechnerisch ermittelte Ausgleichsdefizit im Umfang von **10125 ökologischen Wertpunkten** wird über ein vom Rhein-Sieg-Kreis anerkanntes Ökokonto kompensiert.

Die Umsetzung der dargestellten, landschaftspflegerischen Maßnahmen erfolgt während bzw. zur nächsten Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten. Sämtliche Anpflanzungen sind nachhaltig zu erhalten und zu pflegen. Ggf. sind Nachbesserungen durchzuführen, um Pflanzenausfälle art- und funktionsgerecht zu ersetzen. Erst die Dauerhaftigkeit der Anpflanzungen sichert die ökologische und landschaftsgestalterische Wirksamkeit.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag ist Anlage der Begründung.

8. Umsetzung von Bauvorhaben, Kosten

Die durch die Planung begünstigten Eigentümer bzw. dessen Rechtsnachfolger übernehmen alle Kosten, die die Aufstellung der Satzung sowie nachfolgende Baumaßnahmen betreffen.

Lohmar, 28.07.2026
Heinz Hennes, Architekt BDB, Stadtplaner