

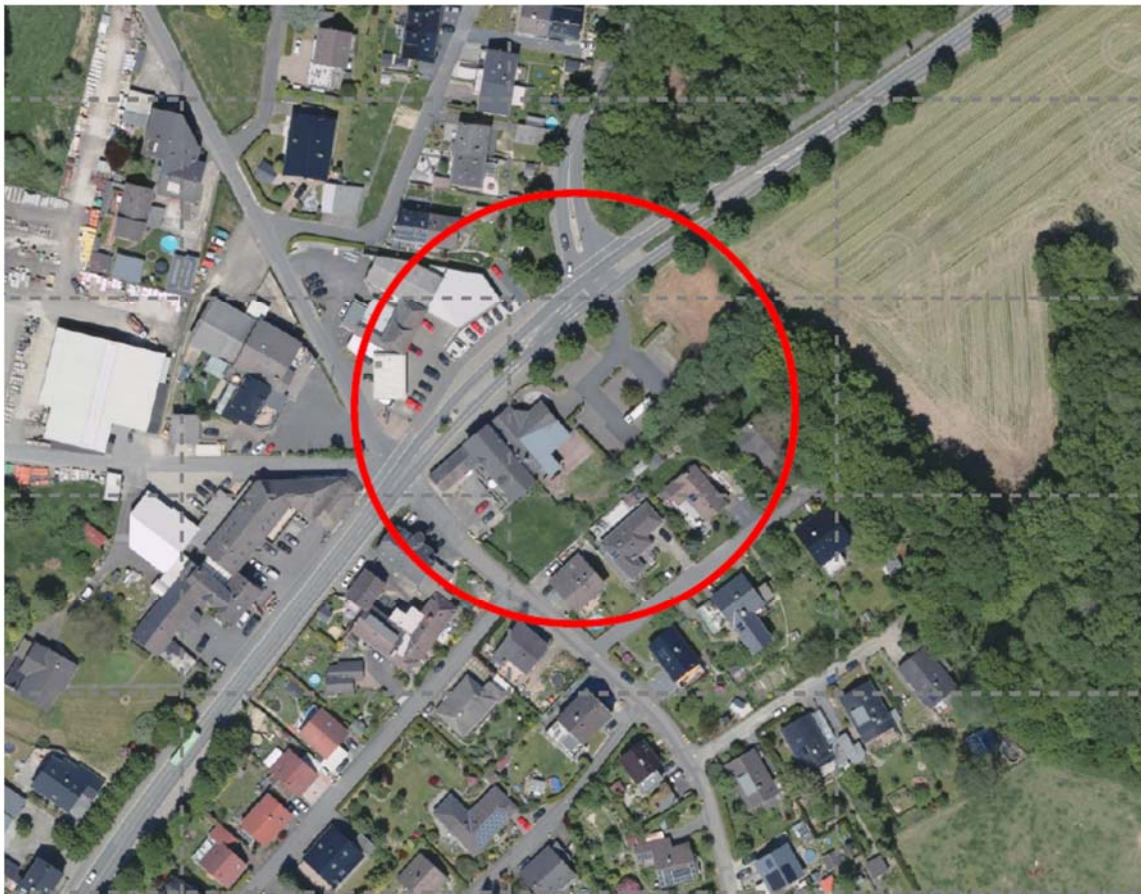
GEMEINDE NEUNKIRCHEN SEELSCHEID

Begründung

Entwurf

Erweiterung der Ortslagenabgrenzungssatzung „Oberheister“

2. 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**

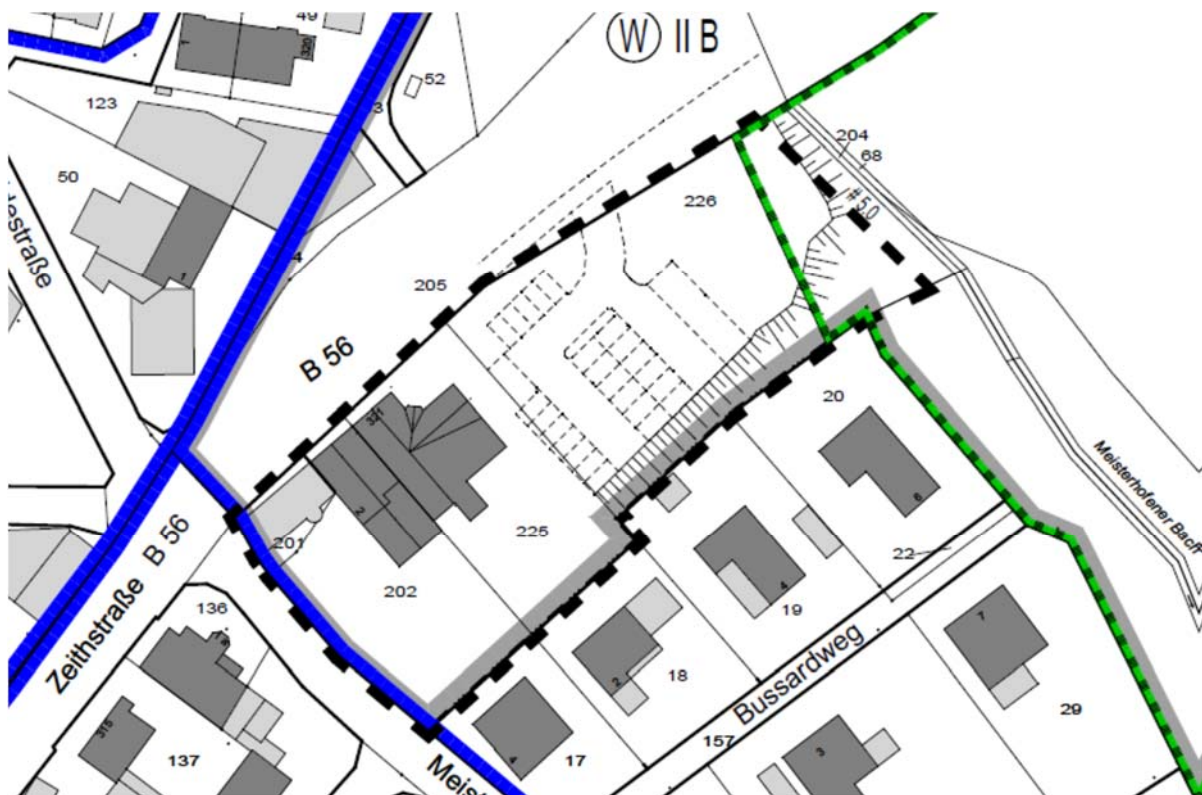
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Satzungsaufstellung

Die 2. Änderung zur Erweiterung der Ortslagenabgrenzungssatzung "Oberheister" gemäß § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauGB wurde nach entsprechendem Bürgerantrag vom 13.04.2023 im Ausschuss Planen, Bauen und Wohnen am 17.05.2023 beschlossen.

Die Antragssteller sind Eigentümer der Flurstücke 225 und 226, Gemarkung Seelscheid, Flur 10 im Ortsteil Oberheister und beabsichtigen, im Geltungsbereich der Erweiterung auf dem Flurstück 226 (vorhandener Parkplatz) ein Mehrfamilienhaus zu errichten. Die Flurstücke 201 und 202 werden durch den Zusammenhang der Flächen in die Erweiterung einbezogen.

Der beantragte Bereich liegt im Außenbereich, unmittelbar angrenzend an die Ortslagenabgrenzungssatzung "Oberheister". Landschaftsschutz besteht auf der Fläche selbst nicht. Im nördlichen Bereich grenzt ein Landschaftsschutzgebiet an das Plangebiet bis auf einen geringen Anteil.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Bereich als "M" – Mischgebiet dargestellt. Eine damalige Einbeziehung der Flurstücke in die Ortslagenabgrenzungssatzung "Oberheister" vom 17.03.1999 konnte nicht erfolgen, da erst aufgrund eines später durchgeführten Gebietsänderungsverfahrens die Flurstücke dem Gemeindegebiet Neunkirchen Seelscheid zugeordnet worden sind (vorher Gemeindegebiet Much). Die Erweiterung der Ortslagenabgrenzungssatzung "Oberheister" wird somit nach § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauGB aufgrund der Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen und baulicher Vorprägung begründet.



Das Flurstück 225 ist mit einem Gebäude bebaut, das zukünftig als Tierarztpraxis genutzt werden soll (vorherige Nutzung: Restaurant). Nordöstlich an das Gebäude schließt ein befestigter Parkplatz an. Die Flurstücke 201 und 202 sind ebenfalls bebaut und Teil des Geltungsbereichs. Das Gebiet nordöstlich des Parkplatzes ist unbebaut. Die Gebiete südöstlich und südwestlich des Geltungsbereichs sind weitestgehend bebaut. Entlang der nordwestlichen Flurstücksgrenzen verläuft die B56. Das Gebiet auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist in großen Teilen bebaut. Demnach eignen sich die Flächen zu einer Arrondierung der Ortslage

Oberheister zum Zwecke der Schaffung von Wohnraum.

Mit der Erweiterung des Innenbereichs kann zum einen dem dringenden Wohnbedarf im Stadtgebiet entsprochen werden, zu dessen Deckung Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden können. Zum anderen werden durch die grundsätzliche Begrenzung auf die räumliche Ausdehnung des derzeit bestehenden Siedlungsbereiches mögliche Fehlentwicklungen, die durch eine zu starke Ausdehnung der Bebauung in den Außenbereich entstehen könnten, vermieden.

Im Verhältnis zur bestehenden Ortsrandlage Oberheister handelt es sich um eine geringfügige Erweiterung, so dass seine bauliche Entwicklung in einem vertretbaren Maß entsteht.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Bereich der 2. Änderung zur Erweiterung der Ortsrandlagenabgrenzungssatzung "Oberheister" liegt unmittelbar an der B56 im Ortsteil Oberheister.

Der süd- und östlich angrenzende Bereich wird durch eine Wohnbebauung geprägt. Im westlichen Bereich an der B56 befindet sich im Mischgebiet ein gewerblicher Betrieb (Baumarkt) und weitere Wohnstrukturen in nördlicher Richtung.

Im Norden grenzt der Geltungsbereich an den Meisterhofener Bach mit einem Einschnitt im Grundstück und übergehend Freiflächen mit Landschaftsschutz. Die genaue Abgrenzung des Ergänzungsbereichs ist dem Lageplan zu entnehmen.

Der Ergänzungsbereich weist eine Fläche von ca. 0,4 ha auf.

3. Verfahren

Voraussetzung für den Erlass einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist, dass die einzubeziehenden Außenbereichsflächen an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzen. Die einzubeziehenden Bereiche müssen außerdem 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 Oberheister 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, August 2023).

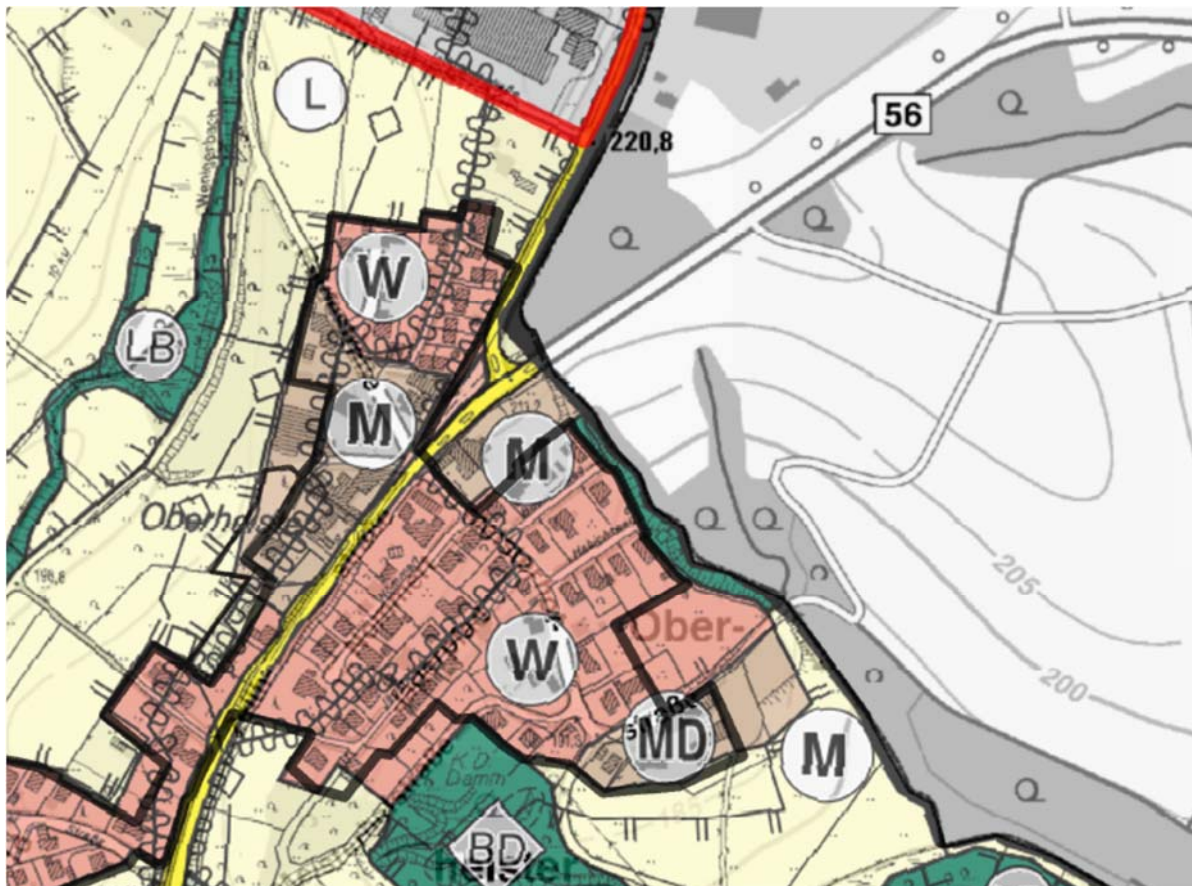
4. Rahmenbedingungen

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 hinaus-reicht, wird davon ausgegangen, dass die Ziele der Landesplanung nicht entgegenstehen.

4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Neunkirchen Seelscheid ist das Satzungsgebiet als M = Mischgebiet dargestellt.



Damit steht die Gebietsausweisung im Einklang mit der Erweiterung der Ortslagenabgrenzungsausweisung.

4.3 Landschaftsplan

Der Erweiterungsbereich bzw. Geltungsbereich liegt nicht in einem rechtskräftigen Landschaftsplan. Der Landschaftsplan Nr. 10 – Lohmar Naafbachtal erstreckt sich westlich der Ortslage Oberheister / B56.

Im nördlich angrenzenden Grundstücksbereich, geringfügig überschritten mit dem Flurstück des Geltungsbereichs, befindet sich L = Landschaftsgebiet mit der Bezeichnung LSG – 5010-0012. Die genaue Lage ist dem Plan zu entnehmen. Dieser kleine Bereich ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Neunkirchen als Mi – Mischgebiet dargestellt.

4.4 Baulicher Bestand

Der Ortsteil Oberheister besteht hauptsächlich aus ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden. Durch die bewegte Topographie entstehen talseitig, teilweise auch bei eingeschossiger Bauweise, zweigeschossige Fassaden, die zusätzlich durch Dachaufbauten eine hohe Wirkung erzeugen. Darunter befinden sich auch wenige, historische Fachwerkaufbauten.

Im Planbereich selbst bestehen ebenfalls ein- und zweigeschossige Gebäude in einer gemischten Nutzung.



nordwestliche Grenze des Plangebietes entlang der B56



Parkflächen innerhalb des Plangebietes

Der Ortsteil Oberheister wird an der B56 durch einen Baumarkt geprägt. Im nordwestlichen Bereich an der B56, gegenüber dem Planbereich, besteht eine Wohnnutzung, die durch die Heidestraße erschlossen wird.

Im Plangebiet selbst in Fortführung der bestehenden Bebauung ist ein großflächiger Parkplatz, der im Zuge der weiteren Planung durch ein neues Bauvorhaben teilweise aufgelöst werden soll. Diese Fläche ist bereits durch Asphalt und Pflaster versiegelt.

Die zur Einbeziehung in den Innenbereich vorgesehenen Grundstücke grenzen im Osten und im Süden an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Übergreifend im westlichen Bereich der B56 ist die Bebauung im F-Plan für Wohnen und Mischstruktur festgesetzt.

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 Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich dort zukünftig nach § 34 BauGB, soweit in der Satzung keine ergänzenden Festsetzungen getroffen werden.

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 226 mit einem Mehrfamilienhaus wird eine First- bzw. Attikahöhe festgesetzt. Gleiches gilt für die Erdgeschossfußbodenhöhe, bezogen auf das natürliche Gelände. Auf eine Festsetzung der überbaubaren Fläche und Dachform wird verzichtet.

Mit den Bestimmungen soll gewährleistet werden, dass sich die Höhenstruktur neuer Wohngebäude in die bereits bestehende Situation städtebaulich einfügt und eine Verträglichkeit hergestellt werden kann.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Verkehrserschließung des vorgesehenen Ergänzungsbereichs erfolgt über die bestehende Ein- und Ausfahrt zum Parkplatz über die B56. Fußläufig besteht ein direkter Zugang von der

Bundesstraße. Eine neue Anbindung bzw. Veränderung der Ein- und Ausfahrt ist nicht erforderlich.

Das Flurstück 202 wird von der "Meisterhofstraße" erschlossen und befindet sich ebenfalls im Erweiterungsbereich.

Für den Planbereich besteht ein Schmutzwasserkanal in der "Meisterhofstraße" und führt über das Flurstück 202 mit entsprechender Grunddienstbarkeit. Ein Regenwasserkanal besteht nicht. Unter Berücksichtigung der Wasserschutzzonenverordnung wird das Niederschlagswasser einer Muldenrigole, die erweitert werden muss, mit entsprechender Genehmigung zugeführt. Eine Einleitung in ein Oberflächengewässer ist nicht zulässig.

Die Versorgung der Gebäude erfolgt über das öffentliche Netz der Gemeinde nach entsprechenden Anträgen.

7. Auswirkungen der Satzung

7.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Satzung wird einerseits dem dringenden Wohnbedarf im Stadtgebiet entsprochen, zu dessen Deckung einzelne Ergänzungsbereiche in den Innenbereich nach § 34 BauGB einbe-

zogen werden. Fehlentwicklungen, die durch eine massivere Nachverdichtung entstehen könnten, sollen vermieden werden.

7.2 Umweltbelange

Mit der Verwirklichung einzelner Wohnungsbauvorhaben gemäß der Satzung sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden:

Artenschutz

Die Artenschutzprüfung vom August 2023, Stufe I (ASP I) – Vorprüfung, kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben unter Berücksichtigung der aufgezeigten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbote des § 44, Abs. 1 BNat Sch G 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.

Boden, Altlasten

Es sind nachzeitigem Kenntnisstand im Satzungsgebiet keine Altlasten und Altablagerungen bekannt.

Immissionen

Nach den vorliegenden Unterlagen sind Bauvorhaben zum Wohnen im Satzungsgebiet keinen unzumutbaren Immissionen ausgesetzt, gesunde Wohnverhältnisse sind gegeben.

Kultur- und Sachgüter

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

Wasserschutzgebiet

Der Ergänzungsbereich 1 befindet sich in der Wasserschutzzone II B (äußerer Bereich) des Wasserschutzgebietes 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	+15.248
Ökologische Wertigkeit Ausgangszustand	-17.360
Bilanz (Planungs- und Ausgangszustand)	-2.112

Die Bilanzierung zeigt, dass sein vollständiger Ausgleich für Eingriffe in das Biotoppotenzial nicht erreicht wird. Es verbleibt ein negativer Wert von 2.112 ökologischen Wertpunkten.

Aufgrund der besonderen Bedeutung der Böden im Naturhaushalt werden für Eingriffe in das Bodenpotenzial besondere Ausgleichsforderungen notwendig. Grundlagen hierfür bilden das Bundes-Bodenschutzgesetz (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 (anthropogen veränderte Böden) betroffen. Es besteht kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

Kompensation außerhalb des Plangebietes

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die 2. Änderung bzw. Erweiterung der Ortslagenabgrenzungssatzung für die Ortslage Oberheister prognostiziert 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 2.112 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. deren Rechtsnachfolger übernehmen alle Kosten, die die Aufstellung der Satzung sowie nachfolgende Baumaßnahmen betreffen.

Lohmar, 25.09.2023

Heinz Hennes, Architekt BDB, Stadtplaner