

Konzept für Außenbereichssatzungen nach § 35 VI BauGB in der Stadt Hennef



Stand November 2017

Stadt Hennef

**Amt für Stadtplanung und -
entwicklung**

Thayna Hensen

Jur. Praktikantin

G. Wittmer

Gliederung

I.	Einleitung	S. 3
II.	Allgemeines zu der Außenbereichssatzung nach § 35 VI BauGB	S. 3
	1. Gesetzestext § 35 VI BauGB	S. 3
	2. Anwendungsbereich	S. 4
	3. Voraussetzungen	S. 4
	4. Rechtsfolge/ Wirkung	S. 6
	5. Inhalt einer Außenbereichssatzung	S. 7
	6. Verfahren	S. 7
III.	Nicht geeignete Dörfer und Weiler Hennefs	S. 8
	1. Auflistung	S. 8
	2. Begründung des Ausschlusses am Beispiel vierer Weiler	S. 9
	a) Ahrenbach	S. 9
	aa) Bestandsaufnahme	S. 9
	bb) Ergebnis	S. 13
	b) Hommerich	S. 14
	aa) Bestandsaufnahme	S. 14
	bb) Ergebnis	S. 16
	c) Löbach	S. 17
	aa) Bestandsaufnahme	S. 17
	bb) Ergebnis	S. 19
	d) Theishohn	S. 20
	aa) Bestandsaufnahme	S. 20
	bb) Ergebnis	S. 23
IV.	Zu prüfende Dörfer und Weiler	S. 23
	1. Auflistung	S. 23
	2. Arbeitsanleitung zur Prüfung der Dörfer nach § 35 VI BauGB	S. 24
V.	Quellen	S. 25

I. Einleitung

In der Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz vom 25.03.2015 wurde die Verwaltung beauftragt, ein Konzept zu erstellen, das die Zukunft der Dörfer und Weiler, die im neuen Flächennutzungsplan nicht als Baufläche dargestellt werden können, gewährleistet. In der Begründung zum Beschlussvorschlag wird die Außenbereichssatzung nach § 35 VI BauGB¹ als Instrument zur Steuerung der Bebauung in diesen Dörfern vorgeschlagen. Mittels dieser Satzung können zukünftig einzelne Bauvorhaben begünstigt werden, um dann auch diesen Weilern eine dem Leitbild für Dörfer verträgliche Eigenentwicklung zu ermöglichen. Der Ausschuss benennt einzelne Weiler, die einer Überprüfung nach § 35 VI bedürfen.

Im Folgenden wird zunächst ein allgemeiner Überblick über die Anwendbarkeit, die Voraussetzungen, die Rechtsfolgen, den Inhalt und das Verfahren einer Außenbereichssatzung gegeben. Sodann werden die vom Ausschuss ausgeschlossenen Weiler aufgelistet. Am Beispiel vierer Weiler soll dann nochmals gesondert begründet werden, weshalb sie für eine Außenbereichssatzung ungeeignet sind (und keiner näheren Betrachtung bedürfen). Danach werden die vom Ausschuss benannten Weiler, die einer Überprüfung nach § 35 VI durch das Amt für Stadtplanung und- entwicklung bedürfen, aufgelistet. Zuletzt erfolgt eine Arbeitsanleitung zur Prüfung der aufgelisteten Dörfer nach § 35 VI.

II. Allgemeines zu der Außenbereichssatzung nach § 35 VI BauGB

1. Gesetzestext § 35 VI BauGB

(6) Die Gemeinde kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. [...] Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, dass

¹ Nicht anders benannte §§ sind solche des BauGB

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

[...]

2. Anwendungsbereich

Das Gesetz bestimmt in § 35 VI 1, dass die Gemeinde für „Bereiche im Außenbereich“ eine Satzung festlegen kann. Der Außenbereich ist folglich vom Innenbereich nach § 34 abzugrenzen.

Entscheidendes Kriterium zur Bestimmung des nicht beplanten Innenbereichs ist das Vorhandensein eines „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ i.S.v. § 34 I (d.h. die Forderung nach einer gegebenen Bebauung, die nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht hat und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist²).

Dementsprechend haben alle „im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ Hennefs entweder eine Darstellung als Baufläche im Flächennutzungsplan und/oder eine Satzung nach § 34 BauGB (sog. Innenbereichssatzungen) oder ggf. auch Bebauungspläne. Für sie scheidet eine Anwendbarkeit einer Außenbereichssatzung nach § 35 VI aus, da sie nicht im Außenbereich gem. § 35 liegen.

3. Voraussetzungen

a) Bebauter Bereich mit einer Wohnbebauung von einigem Gewicht (§ 35 VI 1)

Der „**bebaute Bereich mit einer Wohnbebauung von einigem Gewicht**“ ist ein eigenständiger Begriff des § 35 BauGB. Nach einem BVerG Urt. V. 13.07.2006 ist ein „**bebauter Bereich**“ anzunehmen, wenn und soweit bereit eine vorhandene Bebauung dazu führt, dass der Außenbereich seine Funktion als Freiraum oder als Fläche für privilegierte Vorhaben nicht mehr oder nur noch mit wesentlichen Einschränkungen erfüllen kann.

Die „**Wohnbebauung von einigem Gewicht**“ beginnt bei kleineren Siedlungsstrukturen und endet vor dem „Ortsteil“ i.S.d. § 34. Die vorhandene Bebauung muss eine gewisse **Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit** erkennen lassen, die sie als Weiler, Splittersiedlung oder sonstigen Siedlungsansatz qualifiziert.

Die Untergrenze einerseits wird bei Wohnbebauungen gezogen, die gerade noch einen **siedlungsstrukturellen Ansatz** aufweisen, d.h. die Wohnbebauung muss gegenüber der

² BVerwG, ZfBR 1980, 294,295

sonstigen Nutzung einiges Gewicht haben bzw. eine übergeordnete Rolle einnehmen. Wenn in einem Gebiet jedoch lediglich ganz untergeordnete Siedlungssplitter vorhanden sind, ist die Voraussetzung nicht erfüllt.

Die Wohnbebauung muss im Hinblick auf den Siedlungsansatz städtebaulich relevante Gesichtspunkte berühren, insbesondere müssen sich die durch die Außenbereichssatzungen begünstigten "Lückenfüllungsvorhaben" in den bebauten Bereich einfügen. Die vorhandene Bebauung muss zur baulichen Verdichtung geeignet sein, daher sind Freiflächen als Baulücken zwischen bebauten Flächen unschädlich; denn es ist gerade Zweck der Satzung, hierfür eine Bebauung zu ermöglichen. Größere Freiflächen jedoch unterbrechen die erforderliche Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit der vorhandenen Bebauung.

Die Außenbereichssatzung ist also andererseits nur dort zulässig, wo die vorhandene Bebauung das für einen Ortsteil i.S.d. § 34 I BauGB notwendige Gewicht noch nicht erreicht hat (andernfalls würde sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 I BauGB ergeben).

Ab welcher Zahl an Wohngebäuden die Voraussetzung „Wohngebäude von einigem Gewicht“ erfüllt ist, lässt sich nicht allgemein bestimmen, sondern ist im konkreten Einzelfall zu beurteilen. Die Rechtsprechung³ nahm eine Wohnbebauung von einigem Gewicht bereits bei fünf Wohnhäusern an, in der Praxis⁴ wird vorgeschlagen, dies etwa bei zehn Wohngebäuden anzunehmen. Der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz entschied sich hier für eine Mindestzahl an 15 Wohnhäusern, da sich anhand dieser Zahl eine für Hennef übliche Voraussetzung als Splittersiedlung ergebe. Das Merkmal „Wohnbebauung von einigem Gewicht" wird folglich nicht durch eine absolute Mindestzahl von Wohngebäuden bestimmt, sondern muss im **Einzelfall** betrachtet werden⁵. (Beachte: Sollte eine Wohnbebauung von einigem Gewicht bei weniger als zehn Wohngebäuden angenommen werden, so muss die Rechtfertigung für diese Annahme deutlich begründet werden). Ungenehmigte Wohngebäude werden berücksichtigt, wenn sie erkennbar bauaufsichtlich geduldet werden.

Die Satzung kann sich nur auf den bebauten Bereich erstrecken, die **Erweiterung** des bebauten Bereiches durch die Außenbereichssatzung ist **nicht möglich**. Dies folgt daraus, dass die Satzung „für bebaute Bereiche im Außenbereich“ aufgestellt werden kann. Dies belegt auch die Rechtsfolge der Satzung, dass nämlich die Entstehung und Verfestigung einer Splittersiedlung und nicht auch deren Erweiterung als relevante öffentliche Belange i.S.d. § 35 III aus den Zulässigkeitsvoraussetzungen ausgenommen sind.

³ OVG Mecklenburg-Vorpommern, Urt. V. 5.10.2000 - 3 L 306/98 -, in: DVBl 2001, 1468

⁴ Alexander Schink, in: Möglichkeiten und Grenzen der Schaffung von Bauland durch Innen- und Außenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4, 5 und § 35, in: DVBl. 1999, 374, m.w.N.

⁵ OVG Nordrhein-Westfalen am 18.11.2004 - 7 A 4415/03

b) Nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt (§ 35 VI 1)

Hierbei ist darauf abzustellen, ob und in welchem Umfang die Grundstücke im zu prüfenden Satzungsgebiet vorwiegend für landwirtschaftliche Produktion genutzt werden oder ob schon eine Entwicklung in Richtung eines Wohnortes festzustellen ist. Bei einer über 50 Prozent hinausgehenden landwirtschaftlichen Nutzung wird eine solche landwirtschaftliche Prägung angenommen⁶.

c) Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, § 35 VI 4 Nr. 1

Zunächst dürfte die Darstellung des Flächennutzungsplans einer Wohnbebauung nicht explizit widersprechen (z.B. durch Darstellung als Sondergebiet Erholung nach § 10 BauNVO), wobei die Qualifikation der Flächen als Landwirtschaft oder Wald unbeachtlich sind. Außerdem dürfte durch die Außenbereichssatzung i.S.e. geordneten städtebaulichen Entwicklung **keine Erweiterung einer bereits vorhandenen Splittersiedlung** in den Außenbereich resultieren, es soll lediglich eine Baulückenfüllung angestrebt werden. Aber auch starke Immissionen eines Betriebes oder die Verkehrslage sowie hinreichend konkrete Ziele der Raumplanung können der Errichtung einer Wohnbebauung entgegenstehen. Zudem muss die **Möglichkeit von Abwasserbeseitigung** und **Anschluss an ein Straßennetz** für das mögliche Satzungsgebiet vorliegen.

d) Keine Begründung der Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben durch die Außenbereichssatzung, § 35 VI 4 Nr. 2

Die Rechtmäßigkeit einer Außenbereichssatzung setzt voraus, dass nicht die Zulässigkeit von Bauvorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet wird.

e) Keine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen, von Schutzgütern der Natura 2000-Gebiete i.S.d. BNatSchG, § 35 VI 4 Nr. 3

Das Satzungsgebiet darf nicht in einem FFH-Gebiet oder einem Europäischen Vogelschutzgebiet liegen.

f) Keine Planung, bei der Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten wären

4. Rechtsfolge/ Wirkung

Die Rechtsfolge der Satzung ist, dass Außenbereichsvorhaben begünstigt werden wie Vorhaben nach § 35 IV. Die Satzung lässt die **Außenbereichsqualität** jedoch **unberührt**- anders als die ihr korrespondierenden sog. Innenbereichssatzungen nach § 34 IV- wirkt sie folglich nicht auf Gebietsabgrenzung bzw. Charakter ein. Sie erleichtert lediglich die Bebauung, indem sie das Entstehen von zwei bestimmten öffentlichen Belangen i.S.v.

⁶ Otto Gaßner und Wolfgang Würfel, in BayVBl. 1996, 321 ff.

§ 35 III ausschließt. Es entfällt lediglich der einer Baugenehmigung entgegenstehende öffentliche Belang „Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung“ nach § 35 III 1 Nr. 7 (nicht aber die Erweiterung einer Splittersiedlung s.o.). Zudem können Vorhaben im Satzungsgebiet nicht entgegengehalten werden, sie stünden im Widerspruch zu Darstellungen im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft und Wald. Unberührt bleibt die Bedeutung anderer Darstellungen des FNP nach § 35 III 1 Nr. 1. Die in § 35 VI genannten Beeinträchtigungen öffentlicher Belange sind abschließend. Demzufolge können andere öffentliche Belange einem Bauvorhaben im Satzungsgebiet weiterhin entgegengehalten werden, z.B. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes (§ 35 III 1 Nr.2 /Nr. 5) oder Hochwasserschutzes (§ 35 III 1 Nr. 6.).

Bezüglich des Landschaftsschutzes ist der Landschaftsplan Nr. 9 „Stadt Hennef- Uckerather Hochfläche“ besonders relevant. Dieser ist gem. § 16 II LG Satzung des Rhein-Sieg-Kreises. Das Plangebiet dieses Landschaftsplans umfasst den überwiegenden Teil der Katasterfläche der Stadt Hennef. Er gilt nach § 16 I LG nur für Flächen des baulichen Außenbereiches i.S.d. Bauplanungsrechts.

Nach dem Landschaftsplan Nr. 9 für die Stadt Hennef kann die Untere Naturschutzbehörde des RSK auf Antrag im Einzelfall eine Ausnahme gem. § 34 IVa LG von dem Verbot eines Bauvorhabens in einem Landschaftsschutzgebiet (i.S.d. § 35 III 1 Nr.2) erteilen, wenn sie dem besonderen Schutzzweck nicht zuwiderläuft und den Charakter der Gebiete nicht verändert. Dies ist zum Beispiel für ein nach § 35 II BauGB zulässiges Vorhaben anzunehmen, wenn seine **Verwirklichung zur Schließung einer Lücke** zwischen vorhandenen Gebäuden führt (dies ist der eigentliche Zweck einer Außenbereichssatzung) und eine Beseitigung von landschaftsprägenden Laubbäumen nicht erforderlich wird, sowie Feuchtwiesen oder Uferbereiche von Gewässern nicht beeinträchtigt werden. Im Ergebnis könnte ein Bauvorhaben innerhalb einer Außenbereichssatzung zulässig sein, obwohl das Vorhabengrundstück im Landschaftsschutzgebiet liegt. Daher ist es unabdingbar, im Baugenehmigungsverfahren die Untere Naturschutzbehörde des RSK zu beteiligen.

5. Inhalt der Außenbereichssatzung

Es ist ausreichend, die Grenzen für den Geltungsbereich festzusetzen. Nach § 35 VI 3 können darüber hinaus ergänzende Festsetzungen analog den § 34er Satzungen getroffen werden („nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit“), z.B. Zahl der Wohneinheiten, Grünflächen oder Zulässigkeit nur für Erweiterungsbauten. Es können aber nur Festsetzungen getroffen werden, die in einem Zusammenhang mit einem Bauvorhaben stehen, also keine zu Verkehrs- oder Grünflächen.

6. Verfahren

Nach § 35 VI 5 sind bei Aufstellung der Satzung die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 II 1 Nr. 2 und 3 entsprechend anzuwenden. Das Beteiligungsverfahren richtet sich somit nach den Vorschriften über **das vereinfachte Verfahren** i.S.d. § 13. Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind damit in dem nach § 13 II 1 Nr. 2 und 3 vorgesehenen Rahmen zu beteiligen. Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 I sowie der Behördenbeteiligung nach § 4 I kann abgesehen werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, also der Bürger, erfolgt in der Weise, dass ihnen **wahlweise** entweder als betroffene Öffentlichkeit (mittels einer Anhörung) **Gelegenheit zur Stellungnahme** innerhalb angemessener Frist gegeben wird (§ 13 II 1 Nr. 2 Var. 1) oder das „Vollverfahren“ mit **öffentlicher Auslegung nach § 3 II** des Satzungsentwurfs durchgeführt wird (§ 13 II 1 Nr. 2 Var. 2).

Die Beteiligung der von der Außenbereichssatzung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist in der Weise vorzunehmen, dass ihnen **wahlweise Gelegenheit zur Stellungnahme** innerhalb angemessener Frist gegeben wird (§ 13 II 1 Nr. 3 Var. 1) oder dass die **Beteiligung nach § 4 II** (d.h. Übersendung des Satzungsentwurfs, ggf. parallel zur öffentlichen Auslegung) im „Vollverfahren“ durchgeführt wird (§ 13 II 1 Nr. 3 Var. 2).

§ 35 VI 5 sieht zudem vor, dass der § 13 II 2 entsprechend anzuwenden ist. Daraus folgt, dass bei Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13 II 1 Nr. 2 die **Hinweispflicht nach § 3 II 2** Halbsatz 2 insoweit gilt, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können.

Nach § 35 VI 6 ist § 10 III entsprechend anzuwenden. Die Außenbereichssatzung **bedarf nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde**. Daraus folgt, dass die zweite Variante des § 10 III 1 entsprechend anzuwenden ist, d.h. für die Inkraftsetzung einer Außenbereichssatzung der Beschluss der Gemeinde ortsüblich bekannt zu machen ist. Die Vorschriften des § 10 III 2, 3, 5 sind entsprechend anzuwenden. Eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 III 4 ist jedoch nicht bekannt zu machen, weil für die Außenbereichssatzung keine förmliche Umweltprüfung vorzunehmen ist.

Zu beachten bleibt weiterhin, dass eine Außenbereichssatzung als Satzung des BauGB Gegenstand eines Normkontrollverfahrens sein kann (§ 47 I Nr. 1 VwGO)⁷.

⁷ Quellen: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB Kommentar, Band II, München 2016;
http://www.lage.de/media/custom/1883_192_1.PDF?1345563714

III. Nicht geeignete Dörfer und Weiler

Der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz hat in seiner Sitzung am 25.03. 2015, begründet, welche Weiler nicht für eine Außenbereichssatzung in Frage kommen. Diese verfügen weder über eine entsprechende Einwohnerzahl von mind. 40 Personen, noch über eine ausreichende Anzahl von mind. 15 Wohnhäusern und bedürfen daher keiner weiteren Überprüfung einer baulichen Zusammengehörigkeit. In Hinblick auf den siedlungsstrukturellen Maßstab Hennefs orientierte sich der Ausschuss an diesen Mindestwerten. Wie bereits auf Seite 4 erläutert, werden in der Rechtsprechung, Literatur und Praxis andere Mindestzahlen genannt, welche sich aus den unterschiedlichen Siedlungsdichten- und Strukturen in Deutschland ergeben.

1. Auflistung

Vom Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz wurden die folgenden Weiler ausgeschlossen:

<u>Dorf</u>	<u>Einwohner⁸</u>
Ahrenbach	9
Altglück	1
Beiert	11
Büllesfeld	15
Dürresbach	11
Depenstiefen	9
Derenbach	7
Hahnenhardt	16
Halberg	5
Halmshanf	14
Haus Ölgarten	11
Heckelsberg	2
Hermesmühle	26
Hommerich	10
Hofen	35
Hossenberg	32
Issertshof	24
Löbach	18
Michaelshohn	25
Niederscheid	Keine Angabe
Petershohn	6
Raveneck	7
Ravenstein	26

⁸ Einwohnerzahlen nach Einwohnermeldeamt Stand. Juli 2016

Rütsch	28
Schächer	26
Scheuren	13
Scheurenmühle	23
Theishohn	7
Wiederschall	5
Wippenhohn	33
Zumhof	30

2. Begründung des Ausschlusses am Beispiel vierer Weiler

Im Folgenden wird beispielhaft für vier dieser aufgelisteten Weiler begründet, weshalb eine Außenbereichssatzung nach § 35 VI für sie ausgeschlossen ist.

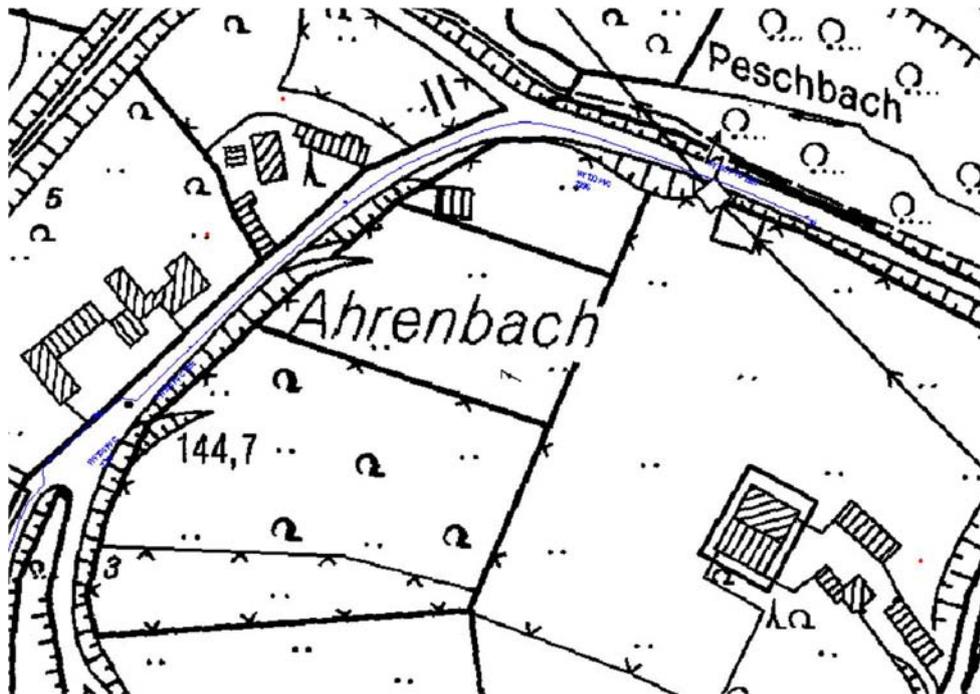
a) Ahrenbach

aa) Bestandsaufnahme

➤ Allgemeine Darstellungen



Luftbild 2013 (Quelle: GISNET)



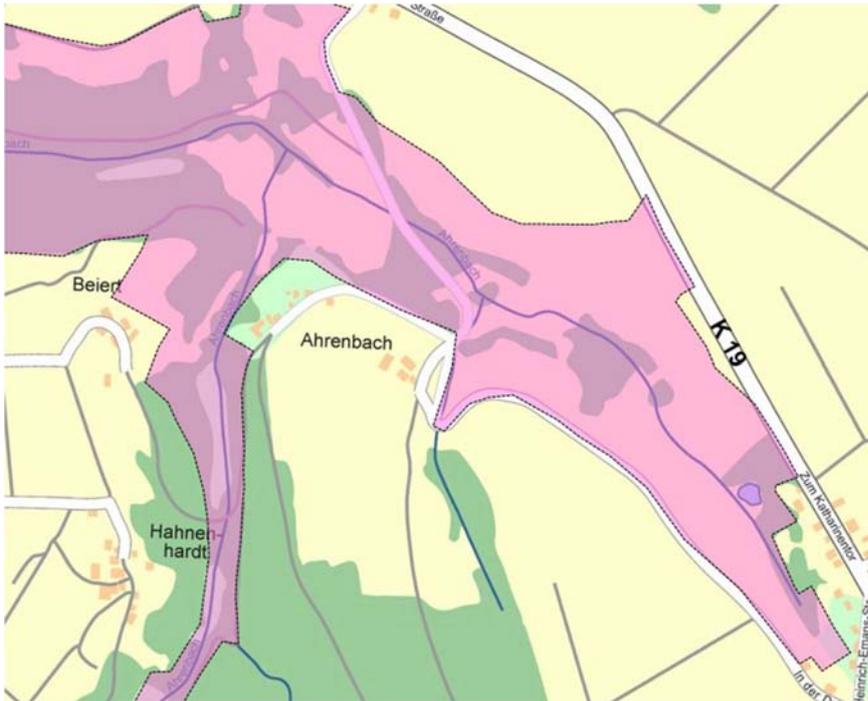
Deutsche Grundkarte (Quelle: GISNET)

➤ **Darstellungen Umwelt**

Naturschutzgebiet (grüne Fläche):



Luftbild 2013 (Quelle: GISNET)



FFH-Gebiet (violette Fläche)

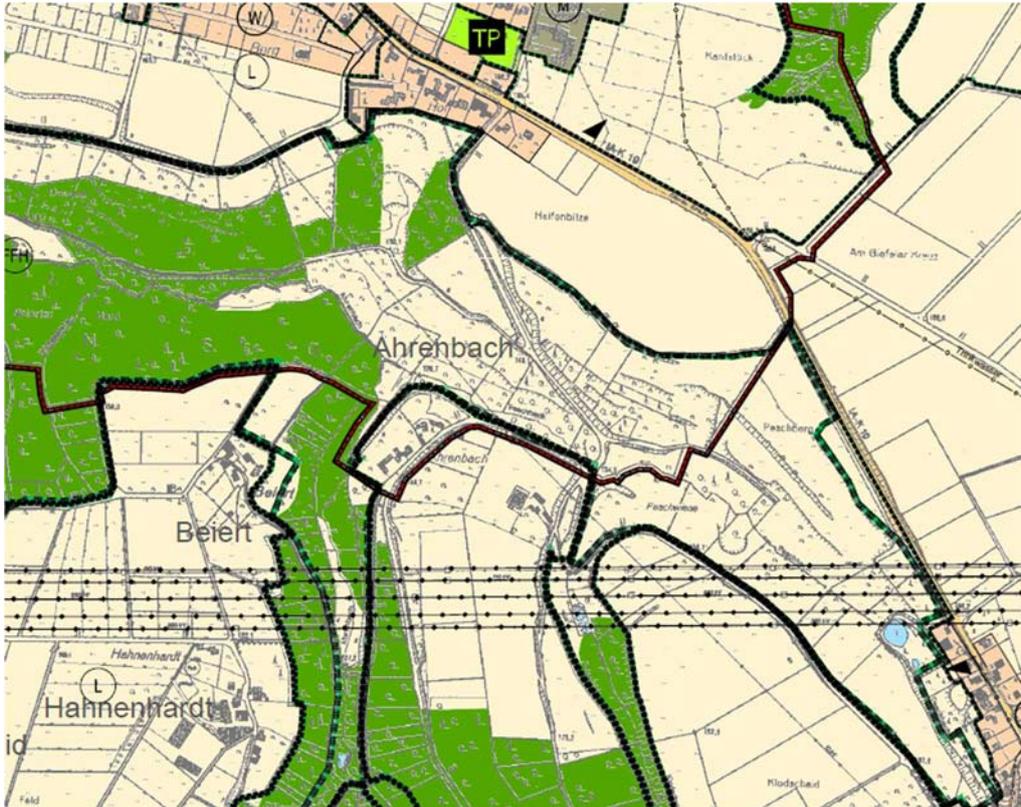
Stadtplan (Quelle: GISNET)

Landschaftsschutzgebiet nach LP 9 (gelb umgrenzte Fläche):



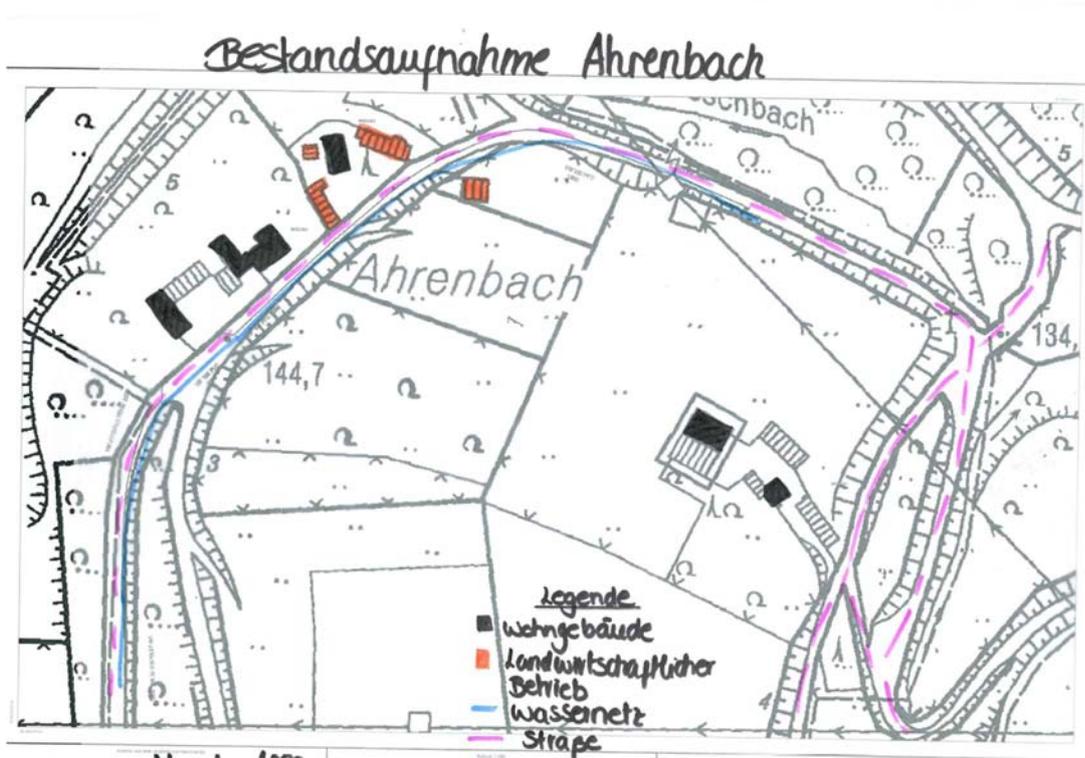
Stadtplan (Quelle: GISNET)

➤ Darstellung im FNP-Entwurf



FNP-Entwurf, Stand Januar 2016

➤ Skizze Bestandsaufnahme



➤ Zusammenfassung der Rahmenbedingungen

Einwohnerzahl	9
Zahl der Wohngebäude	5
Anbindung an das Wassernetz	Vorhanden
Landwirtschaftliche Betriebe	1
Möglichkeit der Abwasserbeseitigung	Befreiung von der öffentlichen Abwasserbeseitigungspflicht von der Stadt Hennef vorgesehen ⁹
Natura 2000-Gebiet (Fauna Flora Habitat oder Europäische Vogelschutzgebiete)	FFH- Gebiet, die vorhandene Bebauung liegt jedoch außerhalb des Bereichs (siehe Graphik 4)
Naturschutzgebiet	NSG Ahrenbach / Adscheider Tal, die vorhandene Bebauung liegt jedoch außerhalb der Umgrenzung (siehe Graphik 3)
Landschaftsschutzgebiet	Ja, nach LP 9
Überschwemmungsgebiet	-

⁹ Abwasserbeseitigungskonzept 6. Fortschreibung, Stand April 2014

bb) Ergebnis

Ungeachtet der vom Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz aufgestellten Mindestwerte ist zwischen der vorhandenen Bebauung eine zu große Freifläche erkennbar, sodass es aufgrund dieser Zäsur an der erforderlichen Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit der östlichen und westlichen Bebauung fehlt. Die Anwendbarkeit einer Außenbereichssatzung nach § 35 VI ist damit ausgeschlossen.

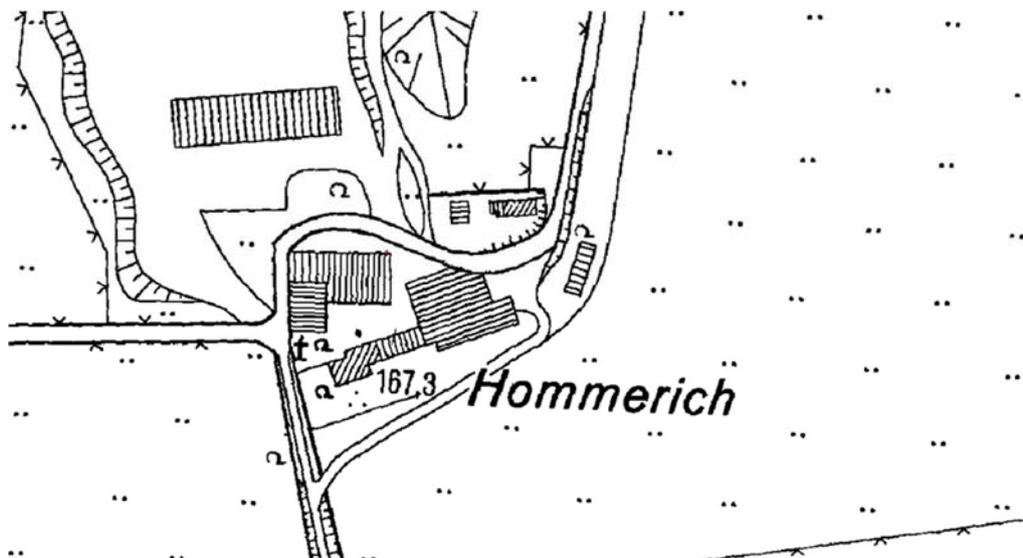
b) Hommerich

aa) Bestandsaufnahme

➤ **Allgemeine Darstellungen**

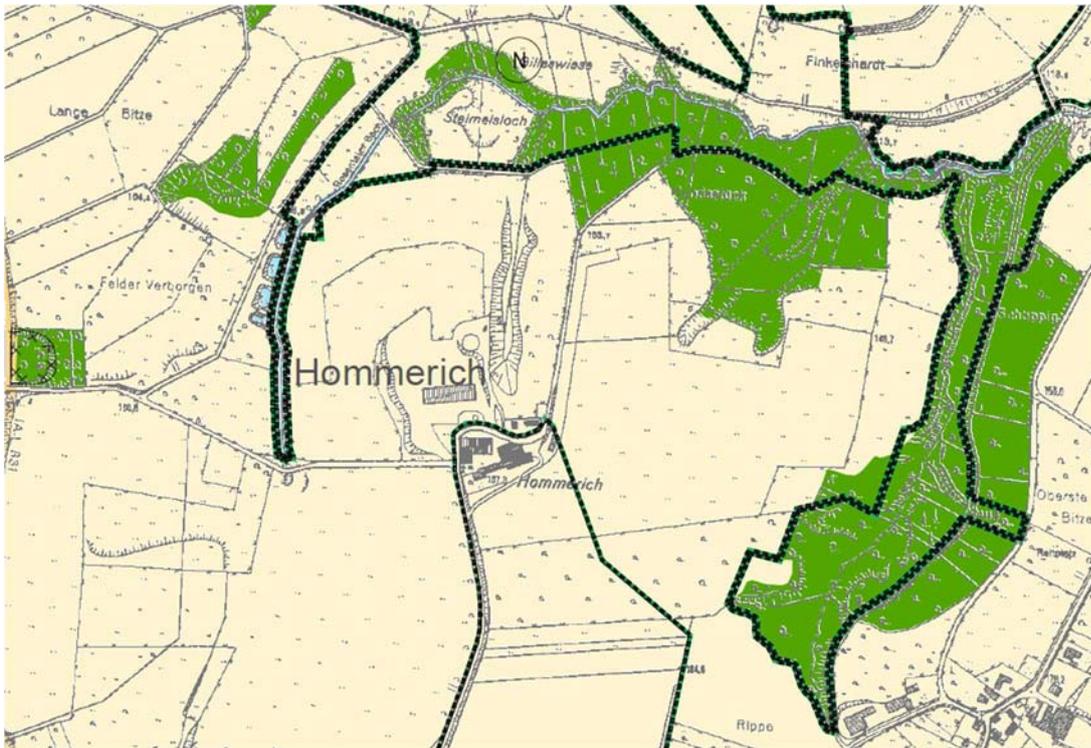


Luftbild 2013 (Quelle: GISNET)



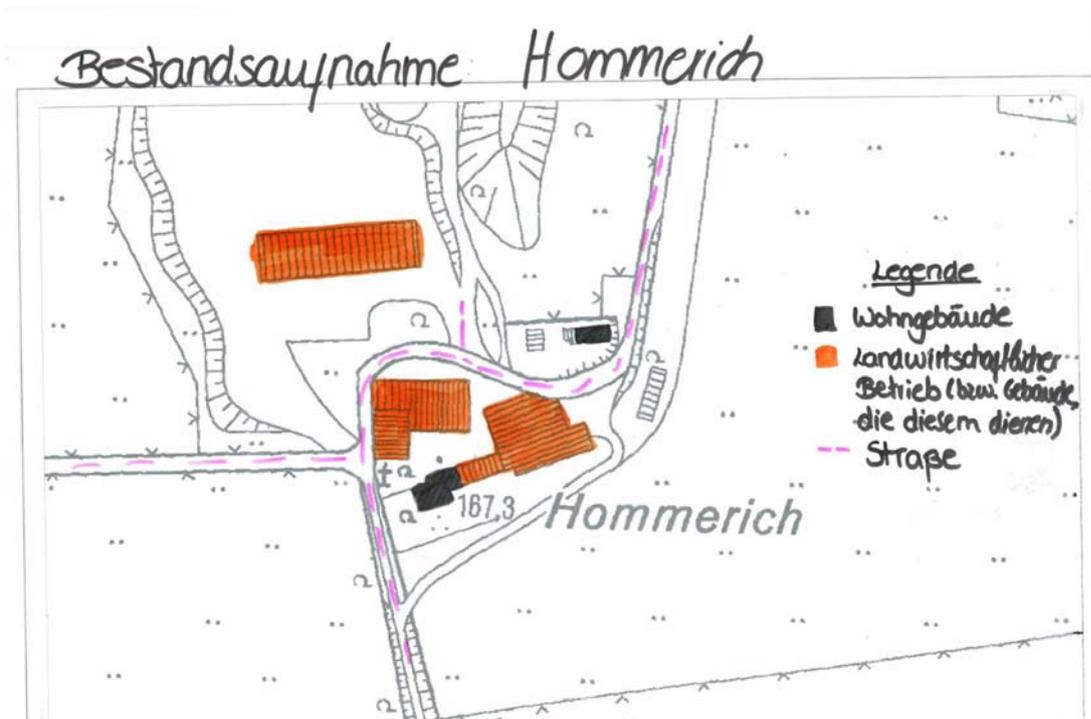
Deutsche Grundkarte (Quelle: GISNET)

➤ Darstellung im FNP-Entwurf



FNP-Entwurf, Stand Januar 2016

➤ Skizze Bestandsaufnahme



➤ **Zusammenfassung der Rahmenbedingungen**

Einwohnerzahl	10
Zahl der Wohngebäude	2
Landwirtschaftliche Betriebe	1
Anbindung an Wassernetz	Nicht an das Rhenag- Wassernetz angebunden
Abwasserkanal	Befreiung von der öffentlichen Abwasserbeseitigungspflicht von der Stadt Hennef vorgesehen:
Natura 2000-Gebiet (Fauna Flora Habitat oder Europäische Vogelschutzgebiete)	-
Naturschutzgebiet	-
Landschaftsschutzgebiet	-
Überschwemmungsgebiet	-

bb) Ergebnis

Das Dorf Hommerich ist ein typisches Beispiel dafür, dass ein Bereich überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist. Von zwei Wohngebäuden ist eins einem landwirtschaftlichen Betrieb zugeordnet, sodass eine landwirtschaftliche Nutzung von 50 Prozent vorliegt. Zudem kann vorliegend nicht von einer Wohnbebauung von einigem Gewicht gesprochen werden, denn diese nimmt vorliegend keine übergeordnete Funktion ein. In Relation zu den Wohngebäuden dominieren die Gebäude, die mit dem landwirtschaftlichen Betrieb (Hommericherhof) verbunden sind. Es mangelt damit an den Voraussetzungen einer Außenbereichssatzung nach § 35 VI.

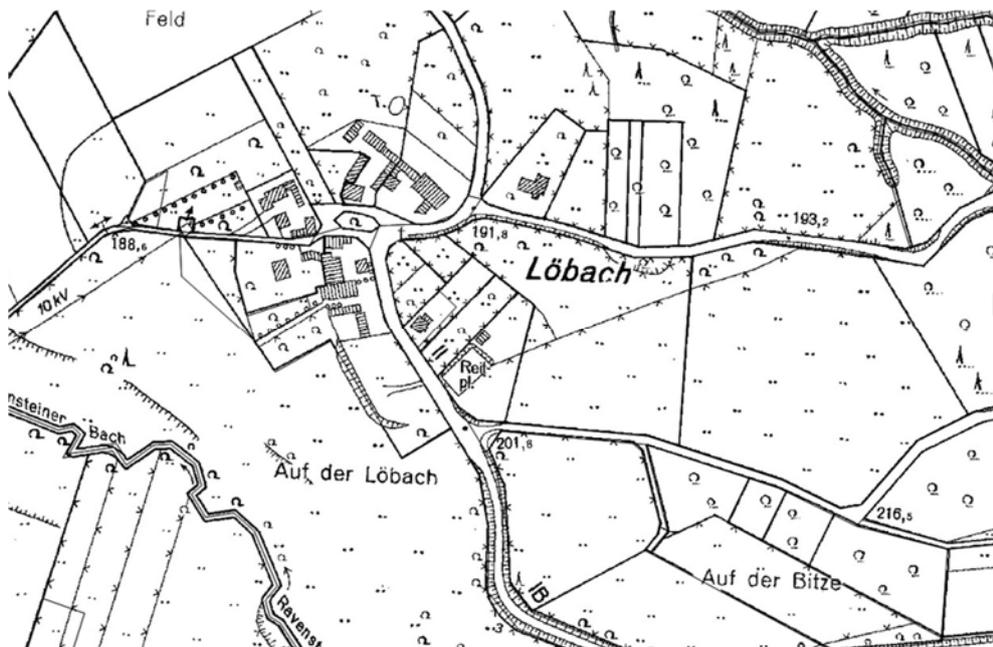
c) **Löbach**

aa) Bestandsaufnahme

➤ Allgemeine Darstellungen

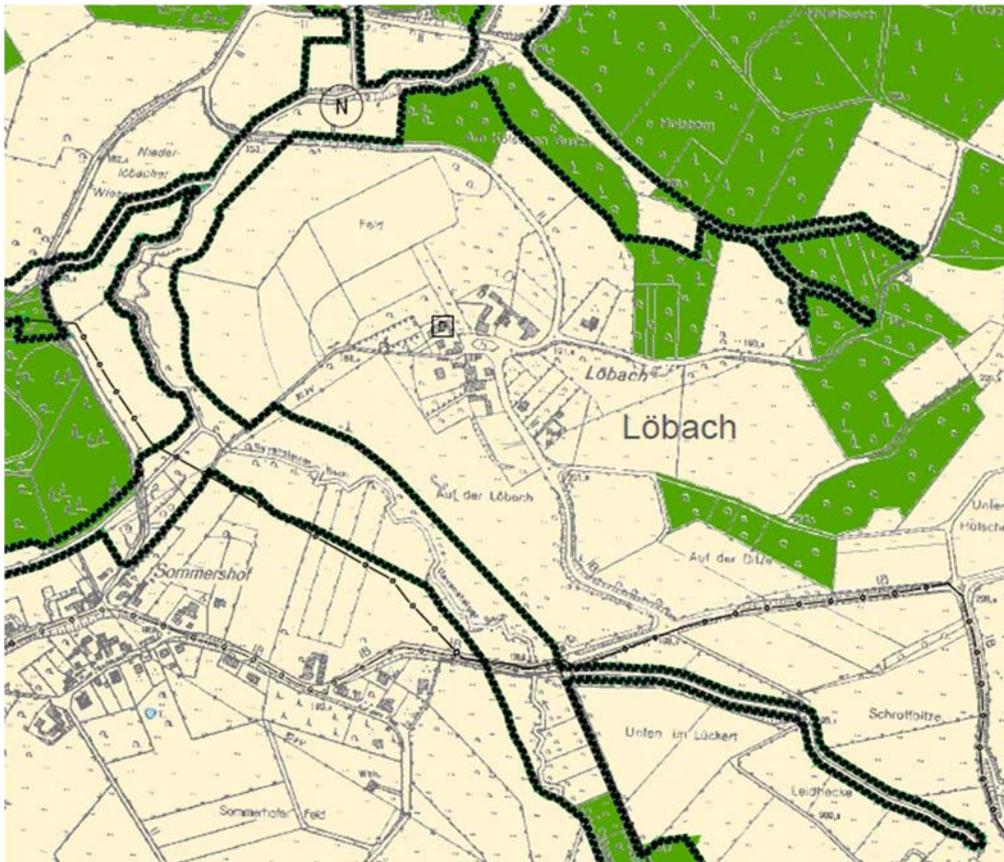


Luftbild 2013 (Quelle: GISNET)



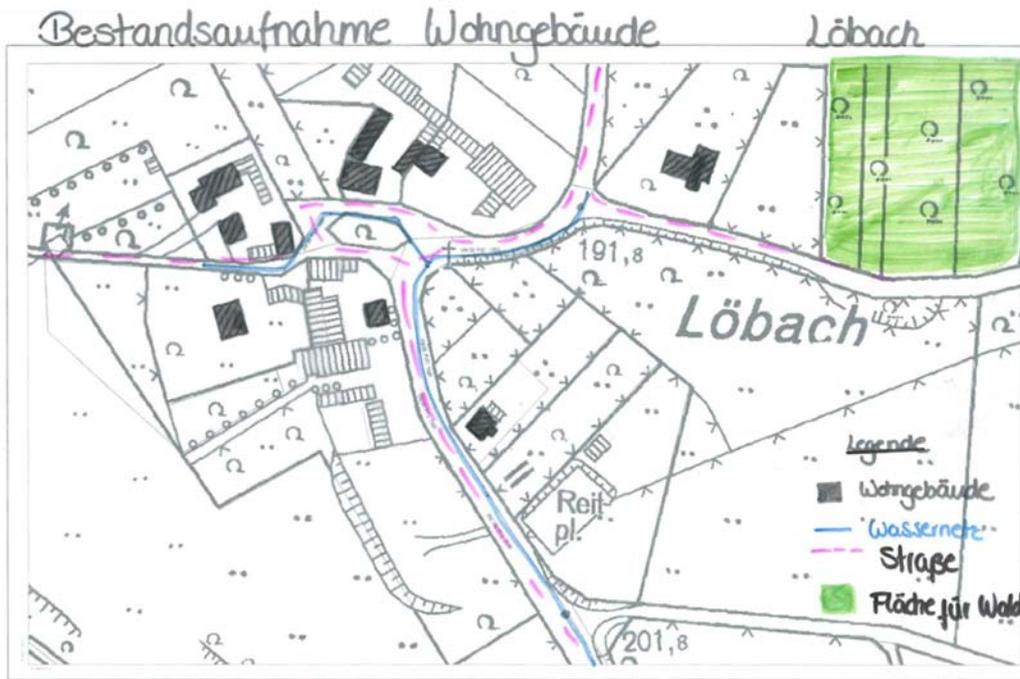
Deutsche Grundkarte (Quelle: GISNET)

➤ Darstellung im FNP-Entwurf



FNP-Entwurf, Stand Januar 2016

➤ **Skizze Bestandsaufnahme**



➤ **Zusammenfassung der Rahmenbedingungen**

Einwohnerzahl	18
Zahl der Wohngebäude	11
Landwirtschaftliche Betriebe	
Anbindung an das Wassernetz	Vorhanden
Möglichkeit einer Abwasserbeseitigung/Abwasserkanal	Befreiung von der öffentlichen Abwasserbeseitigungspflicht von der Stadt Hennef vorgesehen
Natura 2000-Gebiet (Fauna Flora Habitat oder Europäische Vogelschutzgebiete)	-
Naturschutzgebiet	-
Landschaftsschutzgebiet	Ja, nach LP9
Überschwemmungsgebiet	-

bb) Ergebnis

➤ **Skizze Analyse der Bebauung**



➤ **Erläuterung**

Die vorhandene Bebauung in Löbach lässt zwar im oben schraffierten Bereich eine gewisse Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit erkennen, jedoch sind die vorliegenden Gebäude in diesem Bereich überwiegend keine Wohngebäude, sondern dienen einer anderweitigen Nutzung. Es fehlt damit an der Voraussetzung einer „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ i.S.v. § 35 VI. Zu diesem Ergebnis gelangt man damit auch, ohne sich an den vom Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz aufgestellten Mindestwerte zu orientieren. Damit liegen die Voraussetzung für eine Außenbereichssatzung nach § 35 VI nicht vor.

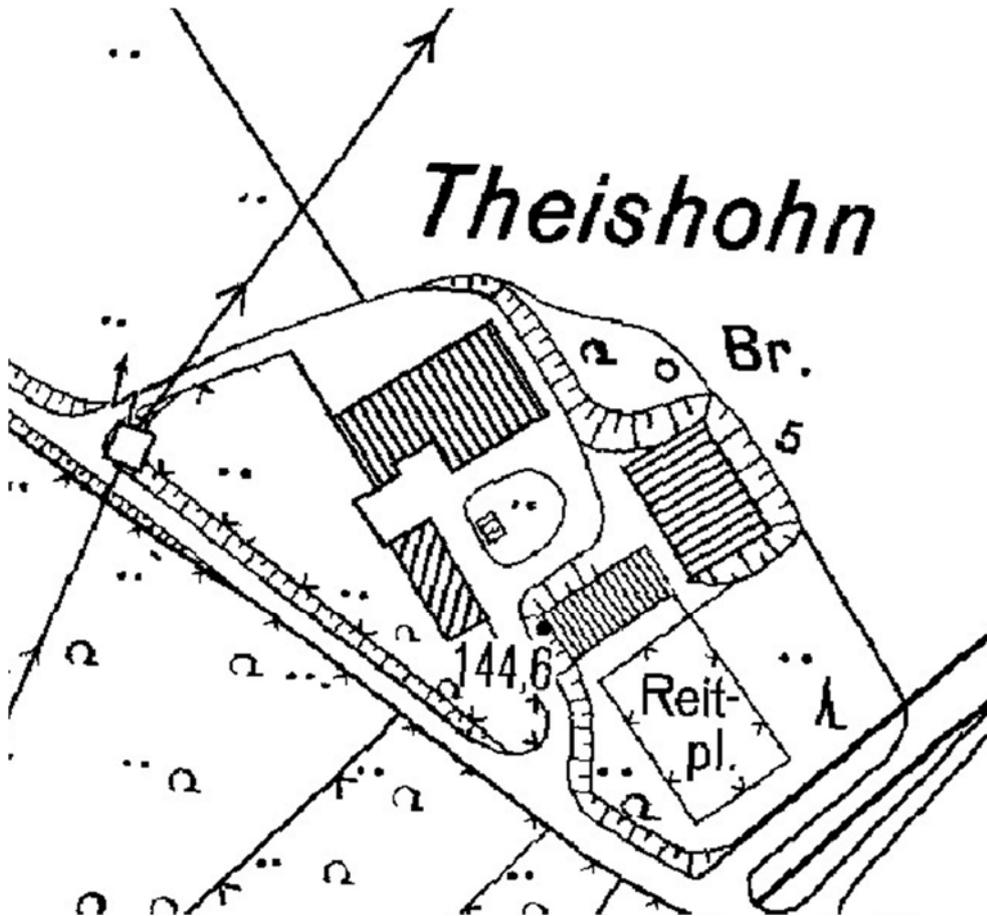
d) Theishohn

aa) Bestandsaufnahme

➤ **Allgemeine Darstellungen**



Luftbild 2013 (Quelle: GISNET)

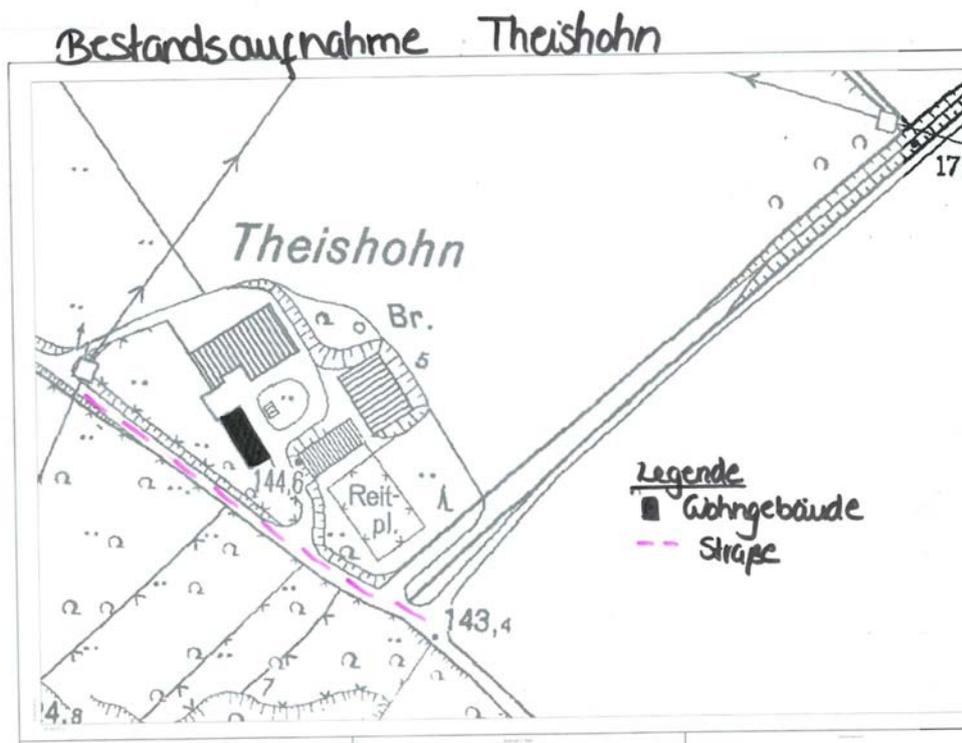


Deutsche Grundkarte (Quelle: GISNET)

➤ Darstellung im FNP-Entwurf



➤ Skizze Bestandsaufnahme



➤ **Zusammenfassung der Rahmenbedingungen**

Einwohnerzahl	7
Zahl der Wohngebäude	1
Landwirtschaftliche Betriebe	-
Anbindung an das Wassernetz	Wohngebäude verfügt über Brunnen zur Trinkwasserversorgung
Möglichkeit der Abwasserbeseitigung	Befreiung von der öffentlichen Abwasserbeseitigungspflicht von der Stadt Hennef vorgesehen, verfügt über biologische Klärgrube
Natura 2000-Gebiet	-
Naturschutzgebiet	-
Landschaftsschutzgebiet	Ja nach LP 9
Überschwemmungsgebiet	-

bb) Ergebnis

Bei einem vorhandenen Wohngebäude fehlt es an dem für eine Außenbereichssatzung nach § 35 VI erforderlichen baulichen Gewicht.

IV. Zu prüfende Dörfer und Weiler

1. Auflistung

In der Begründung zum Beschlussvorschlag zählt der Ausschuss einzelne Dörfer auf, die einer Überprüfung nach § 35 VI bedürfen. Für diese Dörfer bestehen keine Satzungen nach § 34 und keine Darstellung als Baufläche im neuen Flächennutzungsplan. Die folgenden Dörfer und Weiler sind zu prüfen:

Dorf	Einwohner ¹⁰
Adscheider Weg/ImBruch/Limersbach	Keine Angabe
Blankenbach	38
Büllesbach	52
Darscheid	44
Dondorf	82
Käsberg	81
Kningeltal	70
Knippgierscheid	25
Köschbusch	147
Kraheck	88
Kümpel	50
Kurenbach	86
Lescheid	51
Lückert	104
Meisenbach	74
Niederhalberg	77
Oberhalberg	44
Röttgen	43
Stein	103
Sommershof	83
Wasserheiß	94
Wiersberg	42
Wellesberg Nord	Keine Angabe

¹⁰ Einwohnerzahlen nach Einwohnermeldeamt Stand Juli 2016

2. Arbeitsanleitung zur Prüfung der aufgelisteten Weiler nach § 35 VI

Im Folgenden sollen die oben aufgelisteten Dörfer nun jeweils gesondert nach § 35 VI überprüft werden. Hierbei sollte zunächst eine **Bestandsaufnahme** des Gebiets erfolgen. Dabei sollte sich an folgenden Kriterien und Restriktionen orientiert werden:

- Einwohnerzahl
- Zahl der Wohngebäude
- Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe
- Anbindung an das Wassernetz
- Möglichkeit einer Abwasserbeseitigung/Abwasserkanal
- Natura 2000-Gebiet (Fauna Flora Habitat oder Europäische Vogelschutzgebiete)
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Überschwemmungsgebiet

Als nächster Arbeitsschritt muss die vorhandene **Bebauung räumlich analysiert** werden. Dies ist besonders wichtig, weil die Dichte und Lage/Ausrichtung der Bebauung ein entscheidendes Kriterium für die Anwendbarkeit einer Außenbereichssatzung nach § 35 VI sind

Soweit die Voraussetzungen des § 35 VI bejaht werden, wird die Möglichkeit einer Außenbereichssatzung für das zu prüfende Dorf im **Ergebnis** bejaht und sodann ein Vorschlag für die Grenzen des **Geltungsbereichs einer Außenbereichssatzung skizziert**.

V. Quellen

- Literatur: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB Kommentar, Band II, München 2016
Strunz/Wallenraven-Lindl, Die Satzungen nach dem BauGB, 3 Auflage, Berlin 2013
Dietlein/Burgi/Hellermann, Öffentliches Recht in Nordrhein-Westfalen, 5. Auflage, München 2014

Außenbereichssatzung nach § 35 VI BauGB, Prüfung Adscheider Weg/Im Bruch/Limersbach



Stand September 2016

Stadt Hennef

**Amt für Stadtplanung und -
entwicklung**

Thayna Hensen

Jur. Praktikantin



Luftbild Adscheider Weg/Im Bruch/Limersbach 2013 (Quelle GISNET)

Gliederung

I.	Bestandsaufnahme	S. 3
	1. Allgemeine Darstellungen	S. 3
	2. Darstellung im FNP-Entwurf	S. 4
	3. Skizze Bestandsaufnahme Bebauung	S. 5
	4. Skizze Bestandsaufnahme Umwelt	S. 5
	5. Zusammenfassung der Rahmenbedingungen	S. 6
II.	Analyse in Hinblick auf Voraussetzungen des § 35 VI BauGB	S. 6
	1. Skizze	S. 6
	2. Erläuterung	S. 7
III.	Ergebnis	S. 7
IV.	Vorschlag Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung	S. 8

I. Bestandsaufnahme

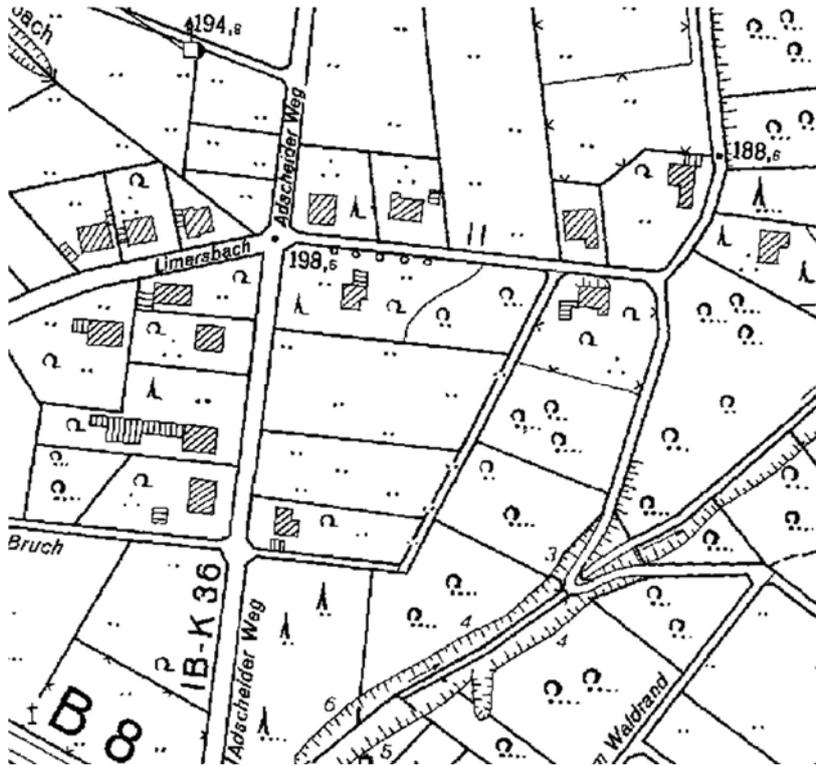
1. Allgemeine Darstellungen



Luftbild 2013 (Quelle: GISNET)



Stadtplan Hennef (Quelle: GISNET)



Deutsche Grundkarte (Quelle: GISNET)

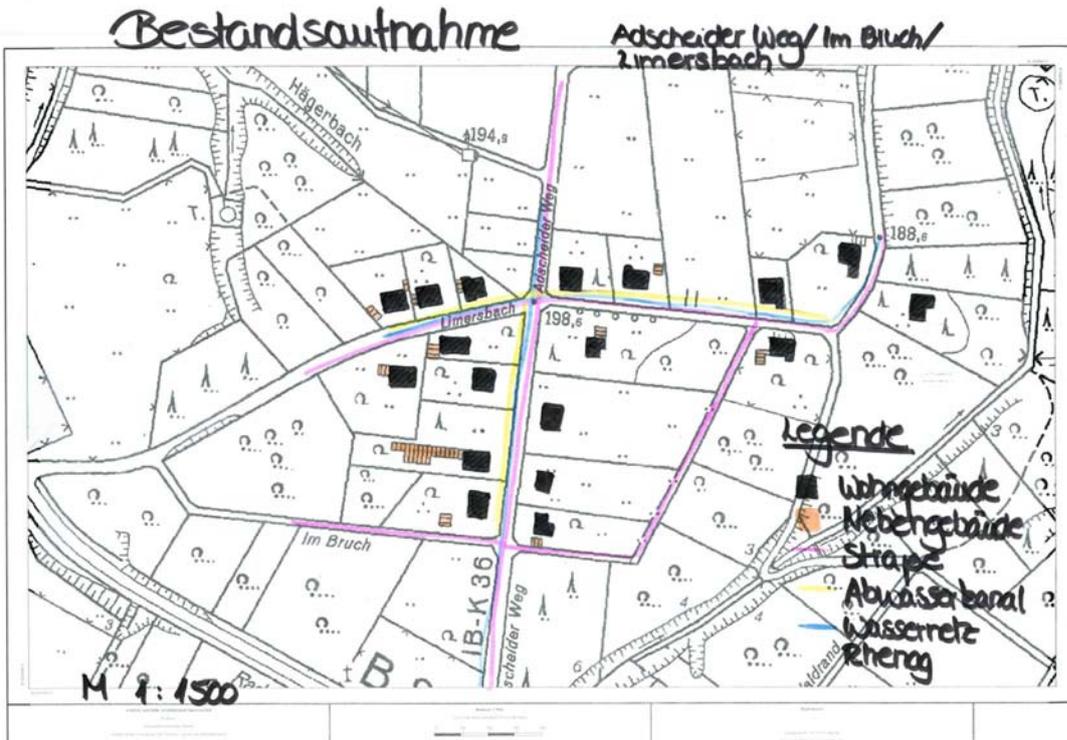
2. Darstellung im FNP-Entwurf



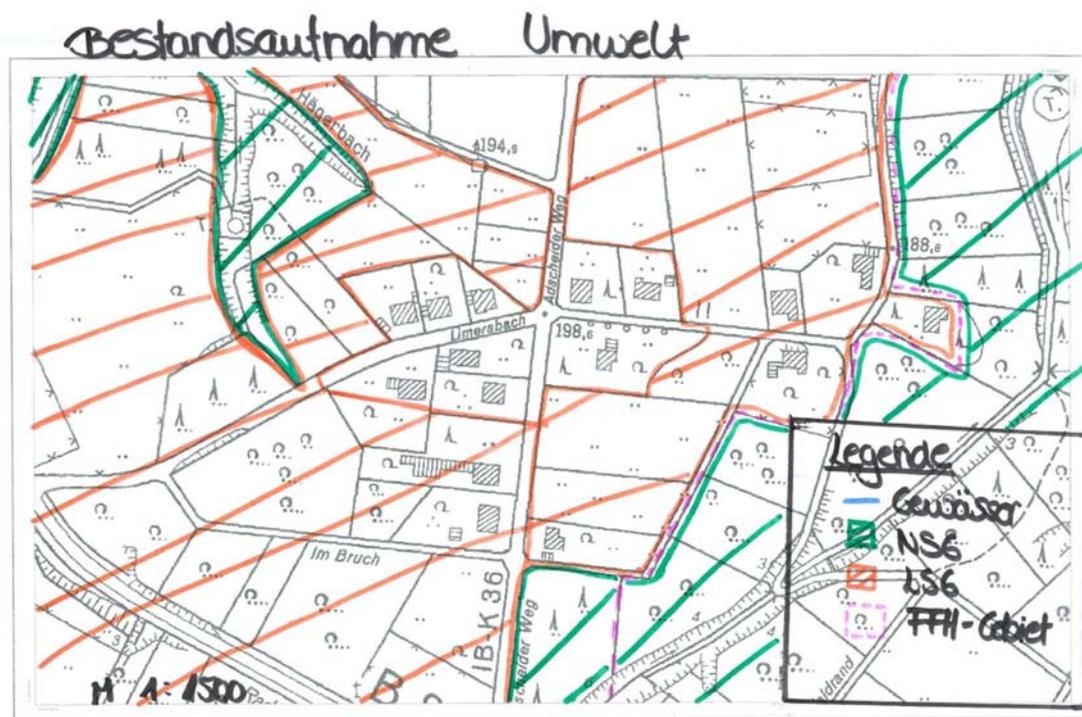
FNP-Entwurf, Stand Januar 2016

Das Gebiet Adscheider Weg/Im Bruch/Limersbach ist als Teil Bierths im FNP-Entwurf nicht als Baufläche dargestellt und ist auch kein Satzungsgebiet nach § 34 BauG, sodass es als ein mögliches Gebiet für eine Außenbereichssatzung zu betrachten ist.

3. Skizze Bestandsaufnahme Bebauung



4. Skizze Bestandsaufnahme Umwelt

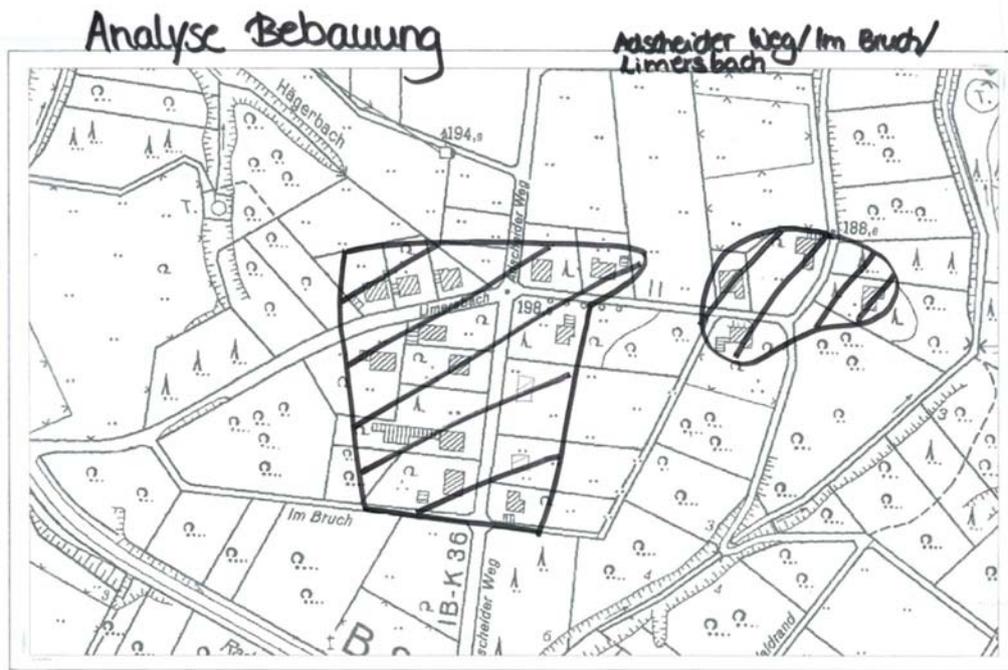


5. Zusammenfassung der Rahmenbedingungen

Zahl der Wohngebäude	18
Landwirtschaftliche Betriebe	-
Anbindung an das Wassernetz	Anbindung an das Rhenag Wassernetz
Möglichkeit der Abwasserbeseitigung	Anbindung an den zentralen Abwasserkanal
Natura 2000-Gebiet	Östlich grenzt ein FFH-Gebiet
Naturschutzgebiet	Östlich grenzt das NSG Ahrenbach/Adscheider Tal, nord-westlich liegt ein weiteres NSG, vorhandene Bebauung liegt jedoch außerhalb des Bereichs
Landschaftsschutzgebiet	Ja nach LP9 des RSK, vorhandene Bebauung liegt zum Teil im LSG
Überschwemmungsgebiet	-

II. Analyse in Hinblick auf Voraussetzungen des § 35 VI BauGB¹

1. Skizze



2. Erläuterung

Fraglich ist zunächst, ob das Gebiet Adscheider Weg/Im Bruch/Limersbach die Voraussetzung „bebauter Bereich mit einer Wohnbebauung von einigem Gewicht“ erfüllt. Im bebauten Bereich sind zwei siedlungsstrukturelle Ansätze erkennbar, die in der obigen Skizze als schwarz schraffierte Flächen dargestellt sind. Die vorhandene Bebauung weist eine Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit auf, die sie als Splittersiedlung qualifiziert. Die zwischen den siedlungsstrukturellen Ansätzen vorhandenen Freiflächen sind nicht so groß, dass sie den Zusammenhang unterbrechen. Die vorhandene Bebauung deutet vielmehr daraufhin, dass auf diesen Freiflächen mittels des Instruments der Außenbereichssatzung eine weitere Bebauung im Wege der Verdichtung stattfinden könnte. Die Wohnbebauung nimmt mit einer Zahl von 18 Wohngebäuden eine übergeordnete Rolle gegenüber der sonstigen Nutzung ein. Damit kann auch die Voraussetzung „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ bejaht werden. Eine überwiegende landwirtschaftliche Prägung ist nicht erkennbar. Zu beachten bleibt jedoch, dass ein Teil des Gebiets Adscheider Weg/Im Bruch/Limersbach bzw. die dort vorhandene Bebauung und damit auch das vorgeschlagene Satzungsgebiet in einem Landschaftsschutzgebiet nach dem LP9 liegen. Der Landschaftsschutz ist kein öffentlicher Belang, den § 35 VI ausschließt. Die untere Naturschutzbehörde des RSK erteilt zur Schließung einer Lücke zwischen vorhandenen

¹ Nicht anders benannte §§ sind solche des BauGB.

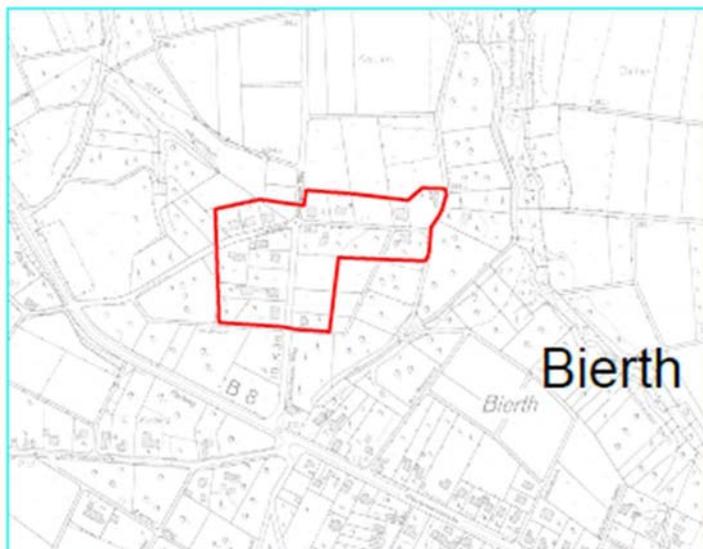
Gebäuden jedoch ggf. ausnahmsweise die Erlaubnis für ein Bauvorhaben im Landschaftsschutzgebiet. Damit ist bei geplanten Bauvorhaben innerhalb des vorgeschlagenen Satzungsgebiets eine Beteiligung der unteren Landschaftsbehörde des RSK im Baugenehmigungsverfahren unabdingbar.

Insgesamt sind die Voraussetzungen einer Außenbereichssatzung nach § 35 VI erfüllt.

III. Ergebnis

Die Gemeinde kann für das Gebiet Adscheider Weg/Im Bruch/Limersbach eine Außenbereichssatzung nach § 35 VI bestimmen.

IV. Vorschlag Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung nach § 35 VI BauGB



Aus dem oben vorgeschlagenen Satzungsgebiet ist das mit einem rotem X gekennzeichnete Gebäude bzw. Grundstück ausgeschlossen. Das Grundstück grenzt unmittelbar an ein FFH-Gebiet, sodass die Gefahr der Beeinträchtigung von FFH-Gebieten i.S.d. § 35 VI 4 Nr. 3 bestünde. Dieser Aspekt stellt einen Ausschlussgrund für eine Außenbereichssatzung dar.

Außenbereichssatzung nach § 35 VI BauGB, Prüfung Blankenbach



Stand September 2016

Stadt Hennef

Amt für Stadtplanung und -
entwicklung

Thayna Hensen

Jur. Praktikantin



Luftbild Blankenbach 2013 (Quelle GISNET)

Gliederung

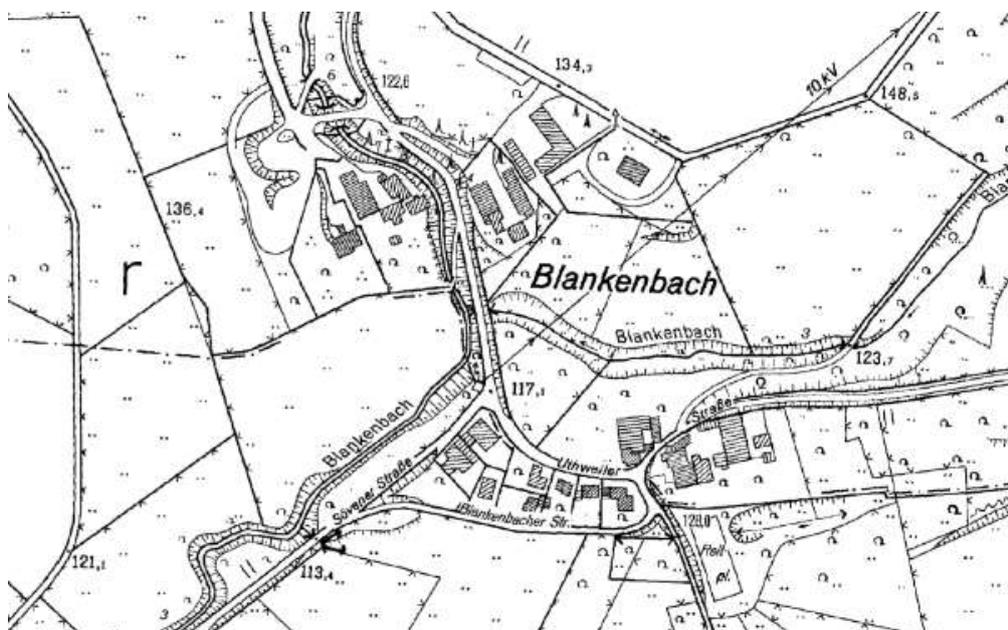
I.	Bestandsaufnahme	S. 3
	1. Allgemeine Darstellungen	S. 3
	2. Darstellung im FNP-Entwurf	S. 4
	3. Skizze Bestandsaufnahme Bebauung	S. 4
	4. Skizze Bestandsaufnahme Umwelt	S. 5
	5. Zusammenfassung der Rahmenbedingungen	S. 5
II.	Analyse Blankenbach in Hinblick auf Voraussetzungen des § 35 VI BauGB	S. 6
	1. Skizze	S. 6
	2. Erläuterung	S. 6
III.	Ergebnis	S. 7

I. Bestandsaufnahme Blankenbach

1. Allgemeine Darstellungen

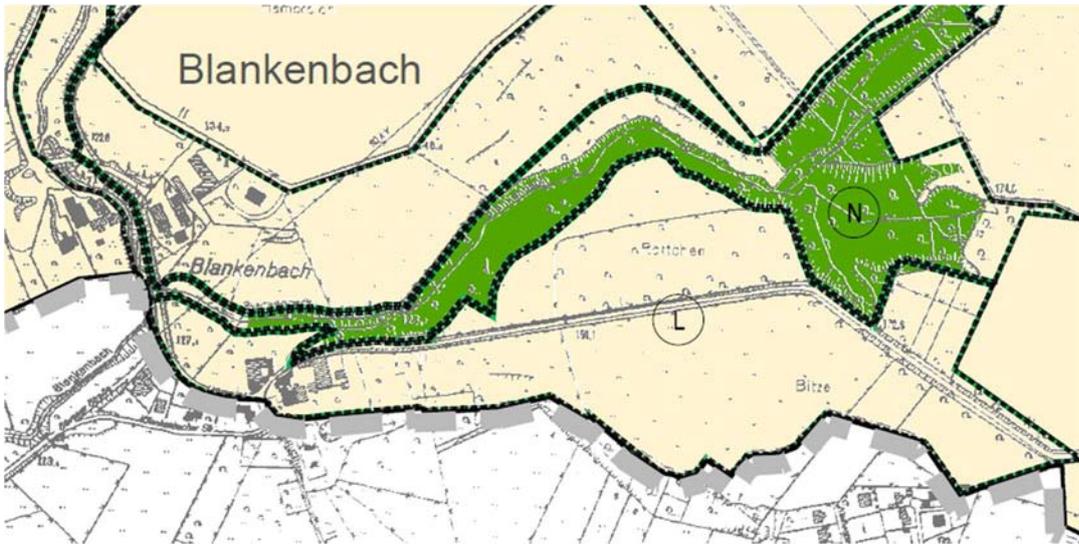


Luftbild 2013 (Quelle: GISNET)



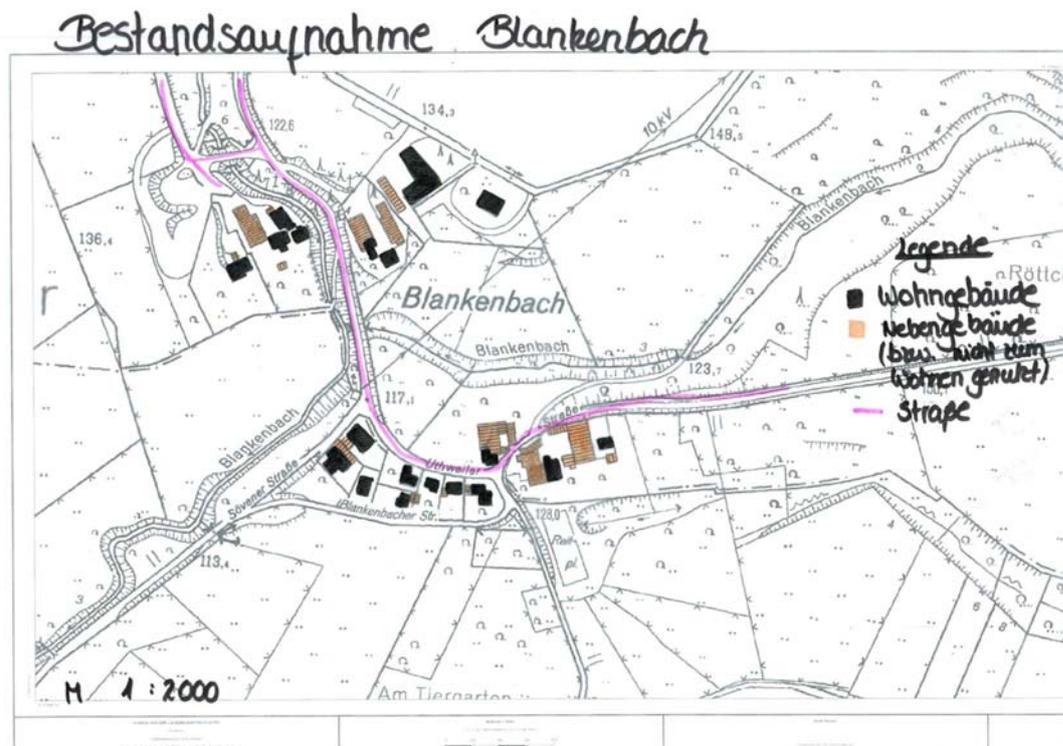
Deutsche Grundkarte (Quelle: GISNET)

2. Darstellung im FNP-Entwurf

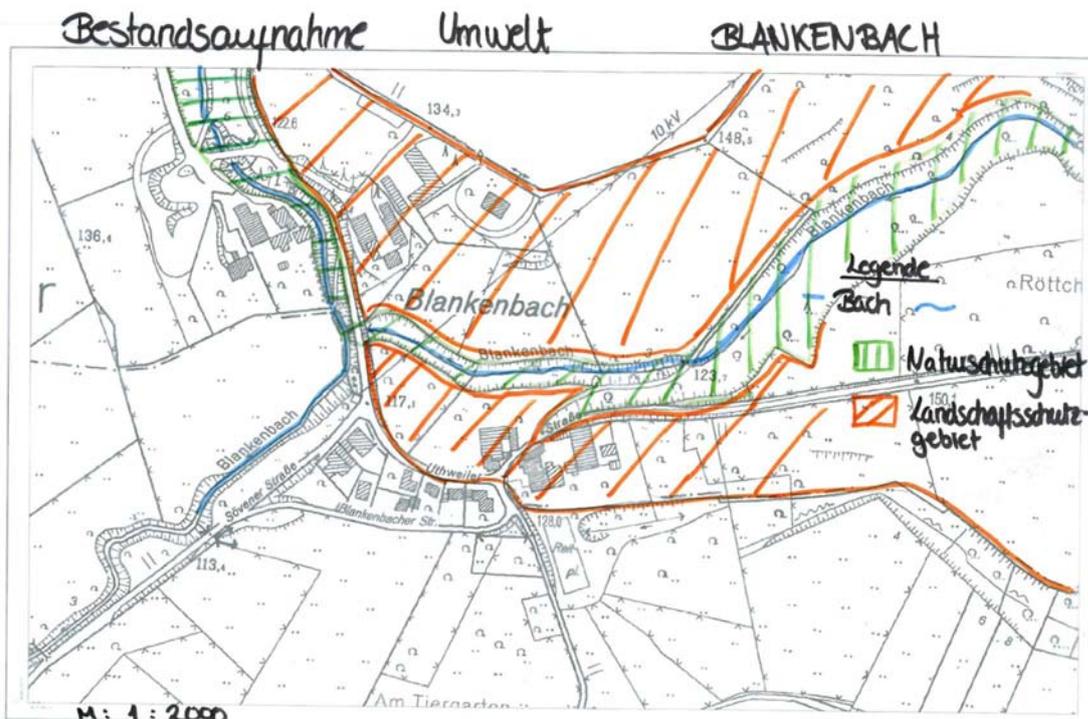


FNP-Entwurf, Stand Januar 2016

3. Skizze Bestandsaufnahme Bebauung



4. Skizze Bestandsaufnahme Umwelt



5. Zusammenfassung der Rahmenbedingungen

Einwohnerzahl	38 ¹
Zahl der Wohngebäude	19
Landwirtschaftliche Betriebe	-
Anbindung an das Wassernetz	Nicht an das Rhenag Wassernetz angebunden
Möglichkeit der Abwasserbeseitigung	Befreiung von der öffentlichen Abwasserbeseitigungspflicht von der Stadt Hennef vorgesehen ²
Natura 2000-Gebiet	-
Naturschutzgebiet	Vorhanden

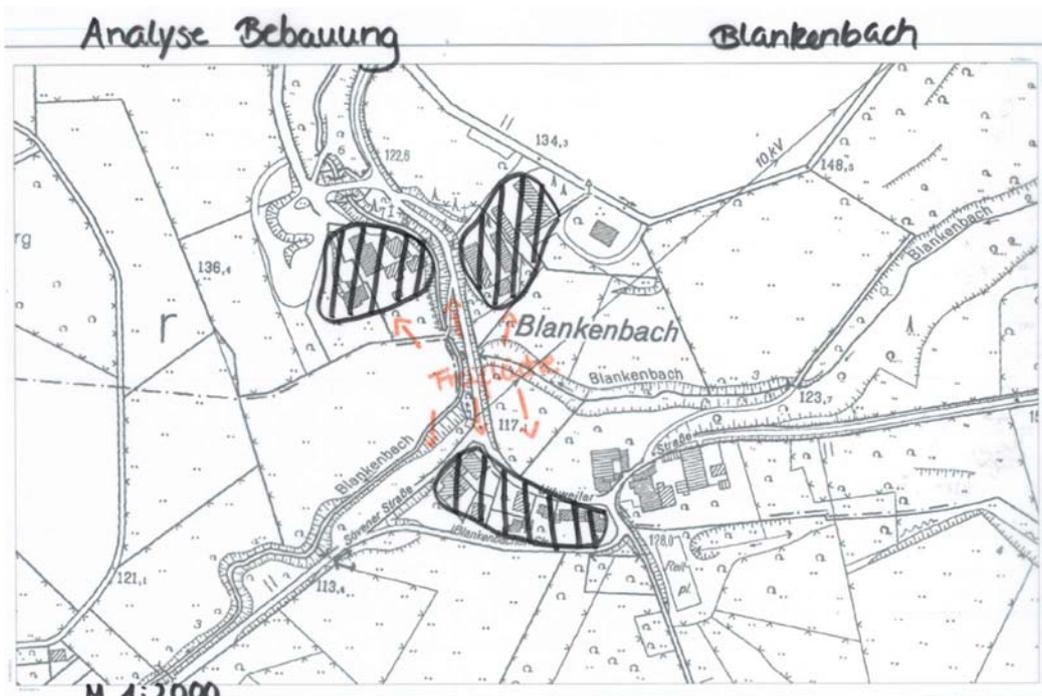
¹ Bei den in der Begründung zum Beschlussvorschlag aufgezählten Dörfern, ging der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz von den zur Zeit der Sitzung aktuellen Einwohnerzahlen aus, sodass zur Zeit des Beschlusses Blankenbach noch den Mindestwert von 40 Einwohnern erfüllte

² Abwasserbeseitigungskonzept 6. Fortschreibung, Stand April 2014

Landschaftsschutzgebiet	Ja nach LP 9 ³ des RSK, ein Teil der vorhandenen Bebauung liegt in diesem Gebiet
Überschwemmungsgebiet	-

II. Analyse Blankenbach in Hinblick auf Voraussetzungen des § 35 VI BauGB⁴

1. Skizze



2. Erläuterung

In Blankenbach ist ein gewisses bauliches Gewicht erkennbar, wobei die vorhandene Wohnbebauung gegenüber der sonstigen Nutzung eine übergeordnete Rolle einnimmt. Eine Wohnbebauung von einigem Gewicht, wie es § 35 VI voraussetzt, liegt somit vor. Problematisch ist jedoch, dass der bebaute Bereich keinen in sich geschlossenen Siedlungsansatz darstellt, sondern aus jeweils drei Siedlungsansätzen besteht. Aufgrund der großen Freifläche und der räumlichen Trennung wegen des Blankenbachs fehlt es damit an der erforderlichen Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit des bebauten Bereiches. Es fehlt an einem Bebauungszusammenhang zwischen den jeweiligen Siedlungsansätzen.

³ LP9 bedeutet Landschaftsplan Nr. 9 "Stadt Hennef- Uckerather Hochfläche" des Rhein-Sieg-Kreises

⁴ Nicht anders benannte §§ sind solche des BauGB.

Darüber hinaus wäre die Herstellung eines solchen Zusammenhangs durch Bebauung auch von vornherein nicht möglich, da die jeweiligen Siedlungsansätze durch ein Naturschutzgebiet voneinander getrennt sind. Wie bereits in der allgemeinen Darstellung der Rechtsfolge bzw. Wirkung des § 35 VI erläutert, ist der Naturschutz ein öffentlicher Belang, welcher einem Bauvorhaben im Satzungsgebiet des § 35 VI weiterhin entgegengehalten werden könnte.

III. Ergebnis

Eine Außenbereichssatzung nach § 35 VI ist für Blankenbach nicht möglich.

(Ohne zu berücksichtigen, dass Blankenbach nicht über die vom Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz aufgestellte Mindestzahl an Einwohnern verfügt)

Außenbereichssatzung nach § 35 VI BauGB, Prüfung Büllesbach



Stand September 2016

Stadt Hennef

Amt für Stadtplanung und -
entwicklung

Thayna Hensen

Jur. Praktikantin



Luftbild Büllesbach 2013 (Quelle: GISNET)

Gliederung

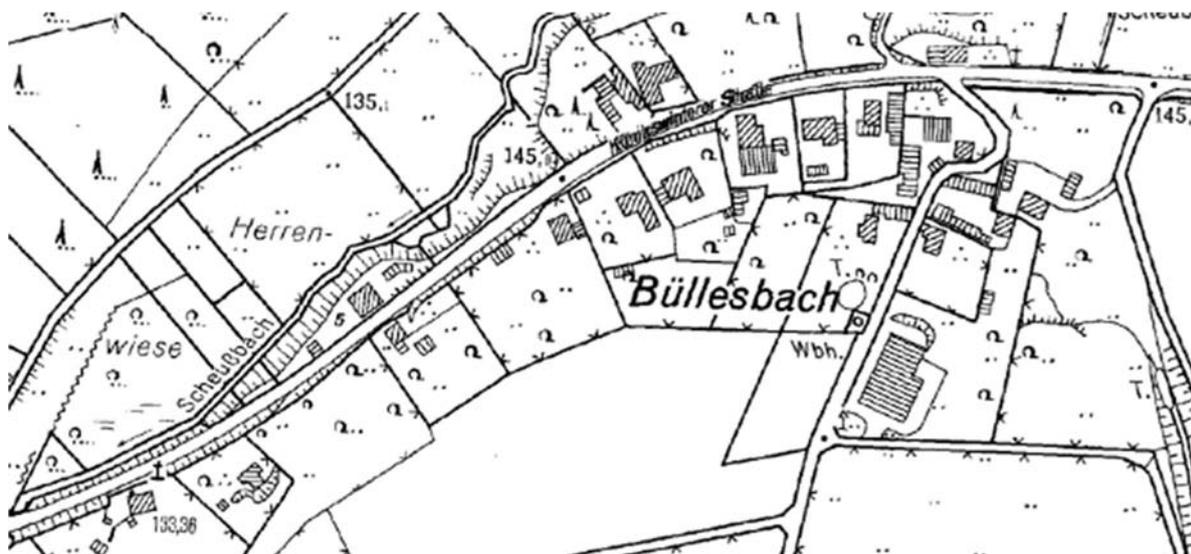
I.	Bestandsaufnahme	S. 3
	1. Allgemeine Darstellungen	S. 3
	2. Darstellung im FNP-Entwurf	S. 4
	3. Skizze Bestandsaufnahme Bebauung	S. 4
	4. Skizze Bestandsaufnahme Umwelt	S. 5
	5. Zusammenfassung der Rahmenbedingungen	S. 5
II.	Analyse Büllesbach in Hinblick auf Voraussetzungen des § 35 VI BauGB	S. 6
	1. Skizze	S. 6
	2. Erläuterung	S. 6
III.	Ergebnis	S. 7
IV.	Vorschlag Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung	S. 7

I. Bestandsaufnahme Büllesbach

1. Allgemeine Darstellung

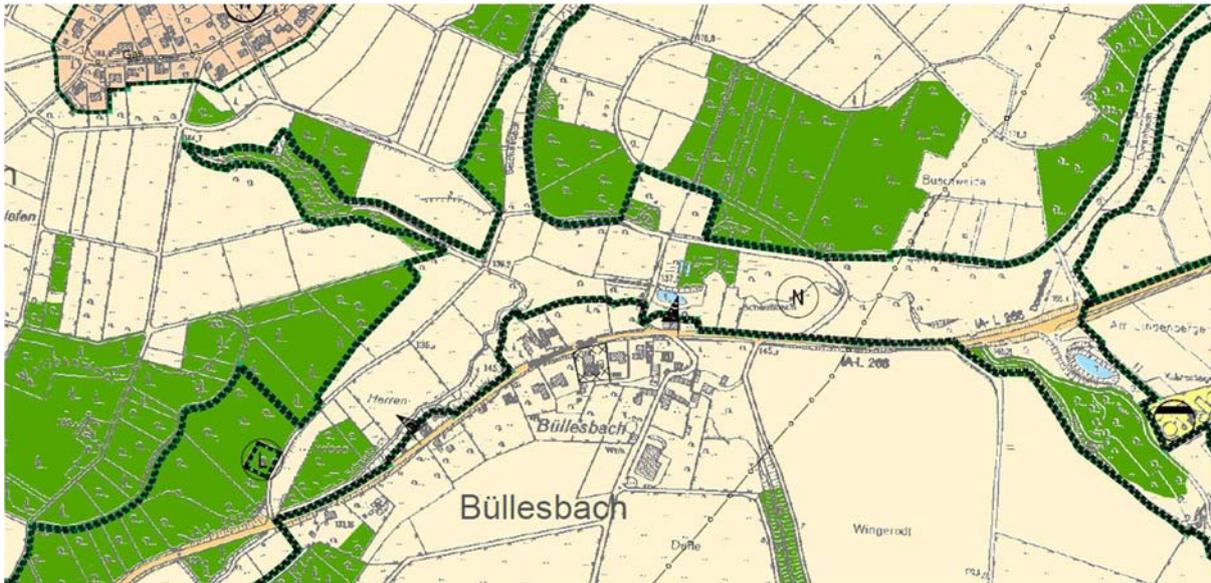


Luftbild 2013 (Quelle: GISNET)



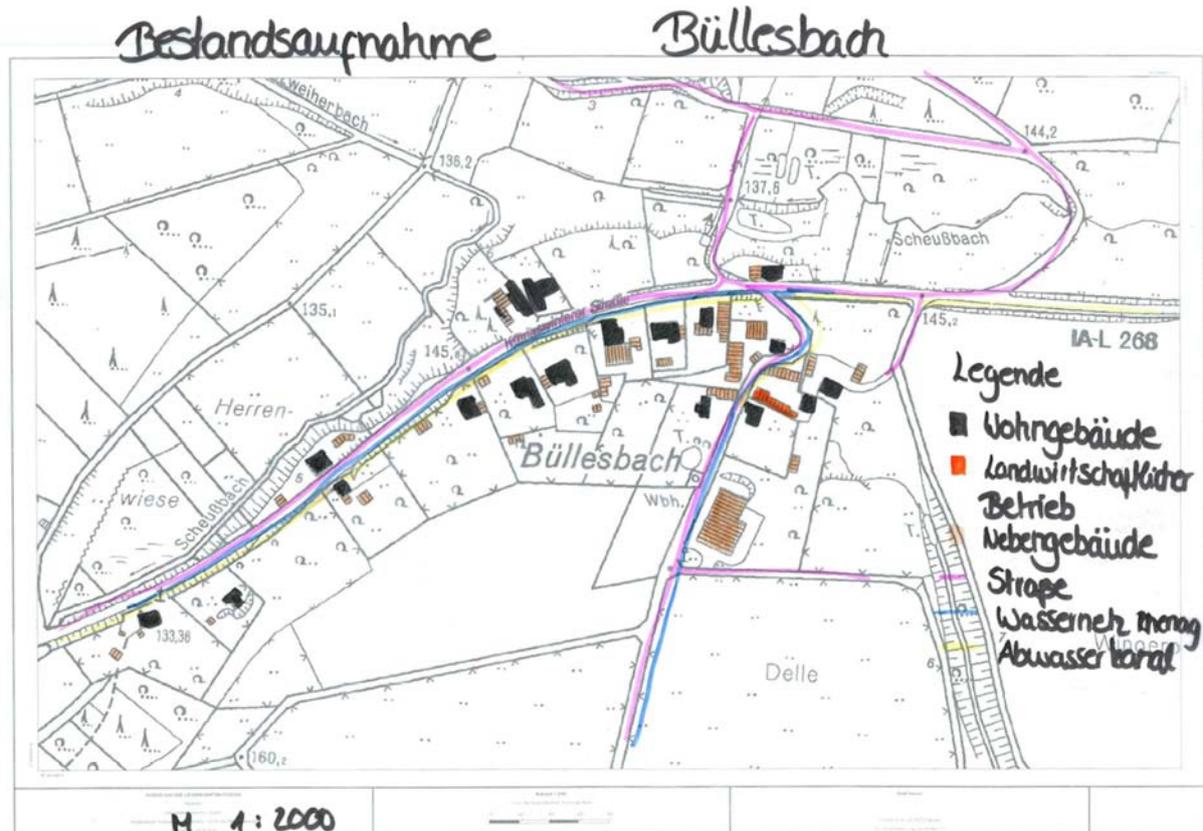
Deutsche Grundkarte (Quelle: GISNET)

2. Darstellung im FNP-Entwurf

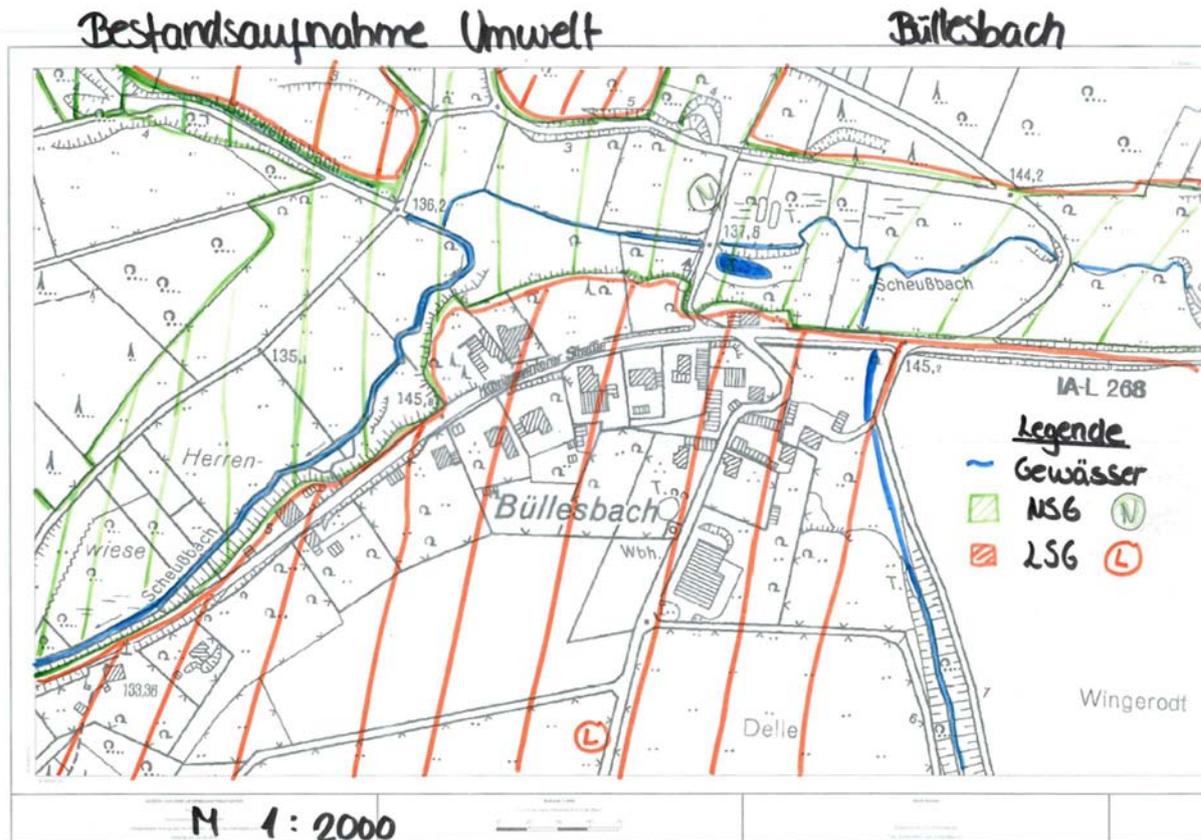


FNP-Entwurf, Stand Januar 2016

3. Skizze Bestandsaufnahme Bebauung



4. Skizze Bestandsaufnahme Umwelt



5. Zusammenfassung der Rahmenbedingungen

Aus den obigen Darstellungen und der Bestandsaufnahme konnten die folgenden Rahmenbedingungen für Büllersbach festgestellt werden:

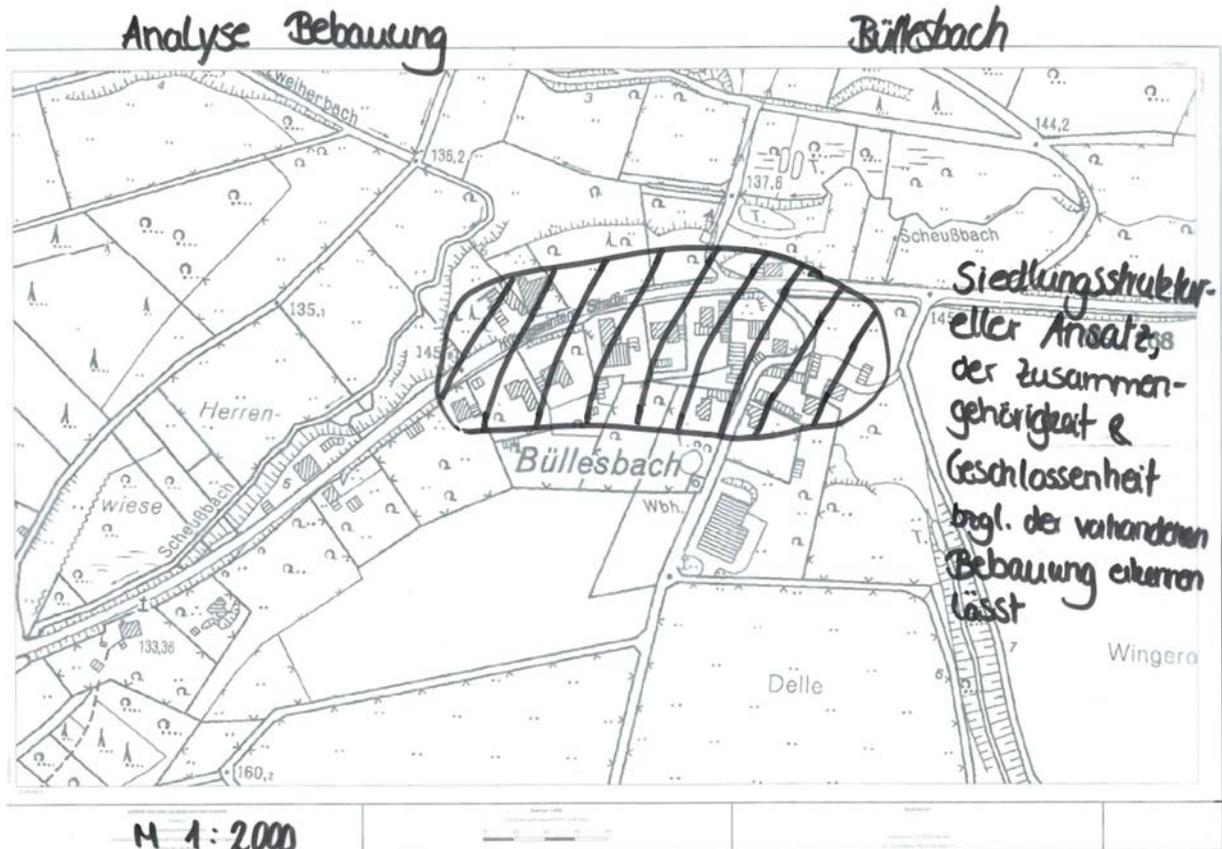
Einwohnerzahl	52
Zahl der Wohngebäude	19
Landwirtschaftliche Betriebe	1
Anbindung an das Wassernetz	Anbindung an das Rhenag Wassernetz
Möglichkeit der Abwasserbeseitigung	Anbindung an den zentralen Abwasserkanal
Natura 2000-Gebiet	-
Naturschutzgebiet	Ja, vorhandene Bebauung liegt jedoch außerhalb des Bereichs
Landschaftsschutzgebiet	Ja, nach LP9 des RSK, vorhandene Bebauung liegt innerhalb des LSG

Überschwemmungsgebiet

-

II. Analyse Büllesbach in Hinblick auf Voraussetzungen des § 35 VI BauGB¹

1. Skizze



¹ Nicht anders benannte §§ sind solche des BauGB.

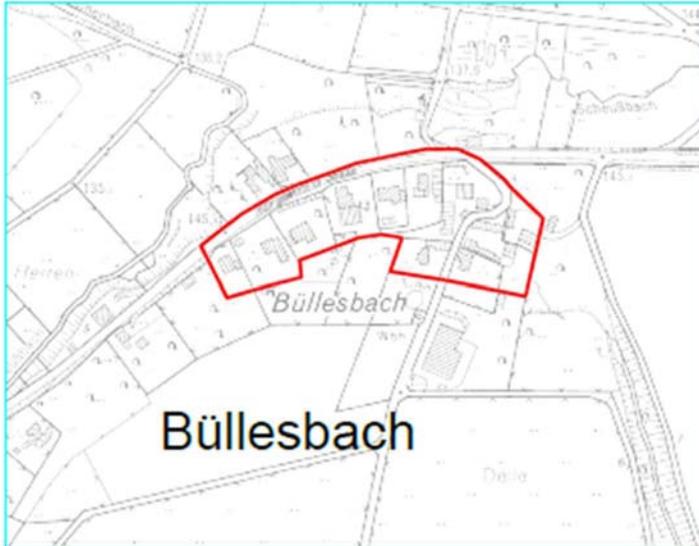
2. Erläuterung

Ein siedlungsstruktureller Ansatz ist in Büllesbach vorhanden. Die vorhandene Bebauung lässt auch die erforderliche Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit erkennen, die sie als Splittersiedlung qualifiziert. Zudem weist sie einzelne Baulücken auf, sodass sie sich zur baulichen Verdichtung eignet. Mit einer Zahl von 19 Wohngebäuden ist auch eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Eine überwiegende landwirtschaftliche Prägung ist zu verneinen, da es in Büllesbach nur einen eingetragenen landwirtschaftlichen Betrieb gibt. Die bereits vorhandenen Gebäude liegen nicht im Naturschutzgebiet. Das vorgeschlagene Satzungsgebiet liegt auch außerhalb des NSG, sodass geplante Bauvorhaben nicht der öffentliche Belang des Naturschutzes nach § 35 III 1 Nr. 5 BauGB entgegengehalten werden kann. Zu beachten bleibt jedoch innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens, dass Büllesbach und somit auch das vorgeschlagene Satzungsgebiet in einem Landschaftsschutzgebiet liegen. Wie bereits erläutert, ist eine Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren notwendig. Diese erteilt zur Schließung einer Lücke zwischen vorhandenen Gebäuden ggf. ausnahmsweise die Erlaubnis für ein Bauvorhaben im Landschaftsschutzgebiet.

III. Ergebnis

Das Dorf Büllesbach erfüllt die erforderlichen Voraussetzungen einer Außenbereichssatzung nach § 35 VI BauGB. Damit kann im Folgenden ein Vorschlag für den Geltungsbereich eines solchen Satzungsgebiets skizziert werden.

IV. Vorschlag Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung nach § 35 VI BauGB



Die schwarze Linie stellt die Umgrenzung des Satzungsgebietes nach § 35 VI BauGB dar. Am Rande liegende, kleinere, lediglich ganz untergeordnete Siedlungssplitter, werden aus dem Geltungsbereich der Satzung ausgeschlossen, da dies anderenfalls zu einer Ausuferung des Satzungsgebiets führen würde, mit dem Resultat der Erweiterung einer Splittersiedlung. Die Erweiterung einer Splittersiedlung würde jedoch im Widerspruch zu der Voraussetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 35 VI 4 Nr. 1 BauGB stehen.

Außenbereichssatzung nach § 35 VI BauGB, Prüfung Darscheid



Stand September 2016

Stadt Hennef

Amt für Stadtplanung und -
entwicklung

Thayna Hensen

Jur. Praktikantin



Luftbild Darscheid 2013 (Quelle: GISNET)

Gliederung

I.	Bestandsaufnahme	S. 3
	1. Allgemeine Darstellungen	S. 3
	2. Darstellung im FNP-Entwurf	S. 4
	3. Skizze Bestandsaufnahme Bebauung	S. 4
	4. Zusammenfassung der Rahmenbedingungen	S. 5
II.	Analyse Darscheid in Hinblick auf Voraussetzungen des § 35 VI BauGB	S. 5
III.	Ergebnis	S. 6

I. Bestandsaufnahme

1. Allgemeine Darstellungen

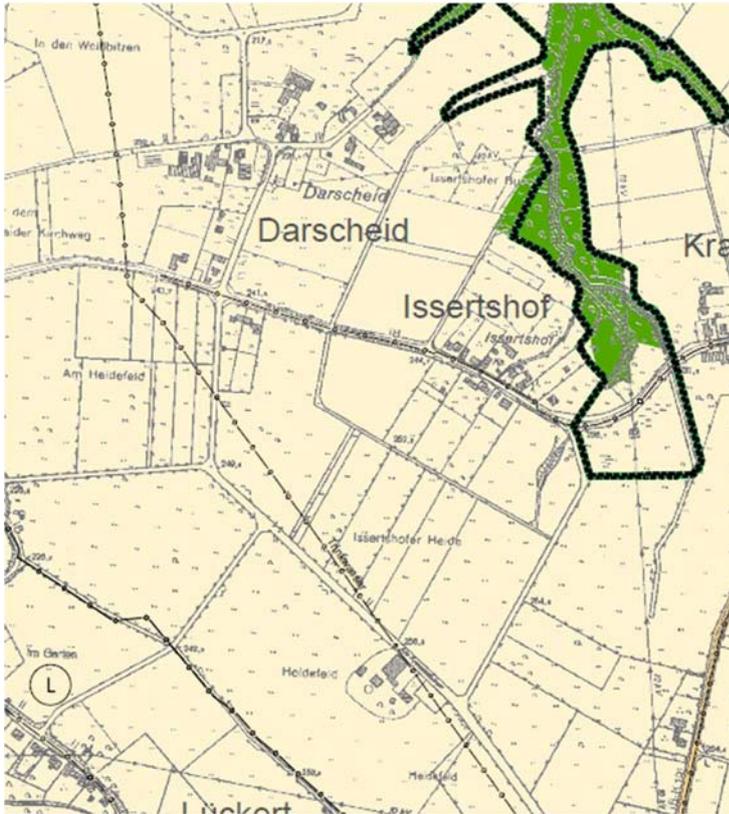


Luftbild 2013 (Quelle: GISNET)



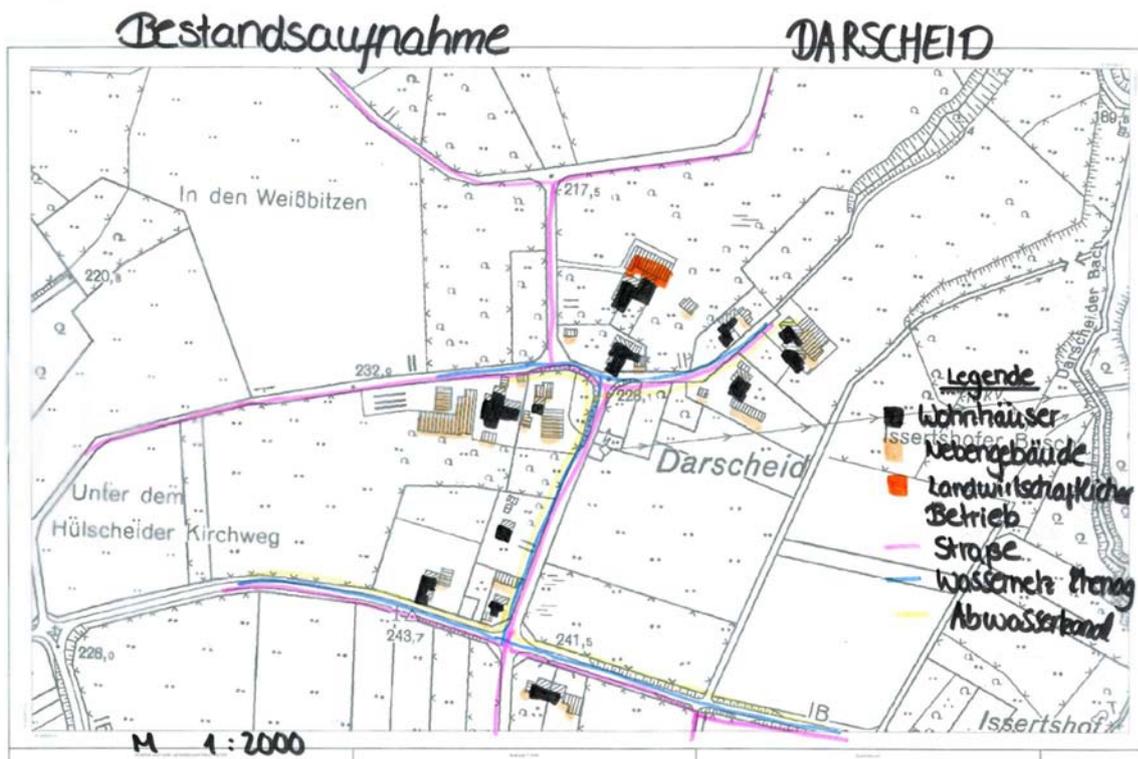
Deutsche Grundkarte (Quelle: GISNET)

2. Darstellung im FNP-Entwurf



FNP-Entwurf, Stand Januar 2016

3. Skizze Bestandsaufnahme Wohnbebauung



4. Zusammenfassung der Rahmenbedingungen

Einwohnerzahl	44
Zahl der Wohngebäude	12
Landwirtschaftliche Betriebe	1
Anbindung an das Wassernetz	Anbindung an das Rhenag Wassernetz
Möglichkeit der Abwasserbeseitigung	Anbindung an den zentralen Abwasserkanal
Natura 2000-Gebiet	-
Naturschutzgebiet	Östlich liegt ein NSG, Darscheid liegt jedoch außerhalb des Gebiets
Landschaftsschutzgebiet	Ja nach LP 9 des RSK, vorhandene Bebauung liegt innerhalb des LSG
Überschwemmungsgebiet	-

II. Analyse Darscheid in Hinblick auf Voraussetzungen des § 35 VI BauGB¹

Zunächst einmal ist fraglich, weshalb der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz in seiner Begründung zum Beschlussvorschlag im Katalog der zu prüfenden Dörfer Darscheid nennt. Darscheid verfügt nicht über die vom Ausschuss gewählte Mindestzahl von 15 Wohngebäuden, welche aber eine für Hennef übliche Voraussetzung ist, um als Splittersiedlung qualifiziert zu werden. Nach Ansicht des Ausschusses erübrige sich die weitere Überprüfung einer baulichen Zusammengehörigkeit für Weiler, die diese Voraussetzung nicht erfüllen, weil hier überhaupt keine Voraussetzungen für eine Außenbereichssatzung vorliegen können. Nichtsdestotrotz soll im Folgenden kurz erläutert werden, weshalb eine Außenbereichssatzung für Darscheid nicht in Frage kommt.

Darscheid kann die Voraussetzung „bebauter Bereich von einigem Gewicht“ nicht erfüllen. Der bebaute Bereich weist keine Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit auf. Die vorhandene Bebauung ist nicht auf einen Siedlungsansatz konzentriert, sondern ist über Darscheid zerstreut. Dies verdeutlicht die obige Skizze zur Bestandaufnahme der Bebauung. Zudem müsste die Wohnbebauung gegenüber der sonstigen Nutzung einiges Gewicht haben bzw. eine übergeordnete Rolle einnehmen. Darscheid verfügt über 12 Wohngebäude, von denen eines einem landwirtschaftlichen Betrieb zugeordnet ist. Aufgrund der zahlreichen

¹ Nicht anders benannte §§ sind solche des BauGB.

Nebengebäude nehmen die 11 Wohngebäude jedoch keine übergeordnete Rolle ein. Die Voraussetzung „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ nach § 35 VI ist damit nicht erfüllt.

III. Ergebnis

Darscheid erfüllt die für eine Außenbereichssatzung nach § 35 VI erforderlichen Voraussetzungen nicht.

Außenbereichssatzung nach § 35 VI BauGB, Prüfung Dondorf



Stand September 2016

Stadt Hennef

Amt für Stadtplanung und -
entwicklung

Thayna Hensen

Jur. Praktikantin



Luftbild 2013 Dondorf (Quelle: GISNET)

Gliederung

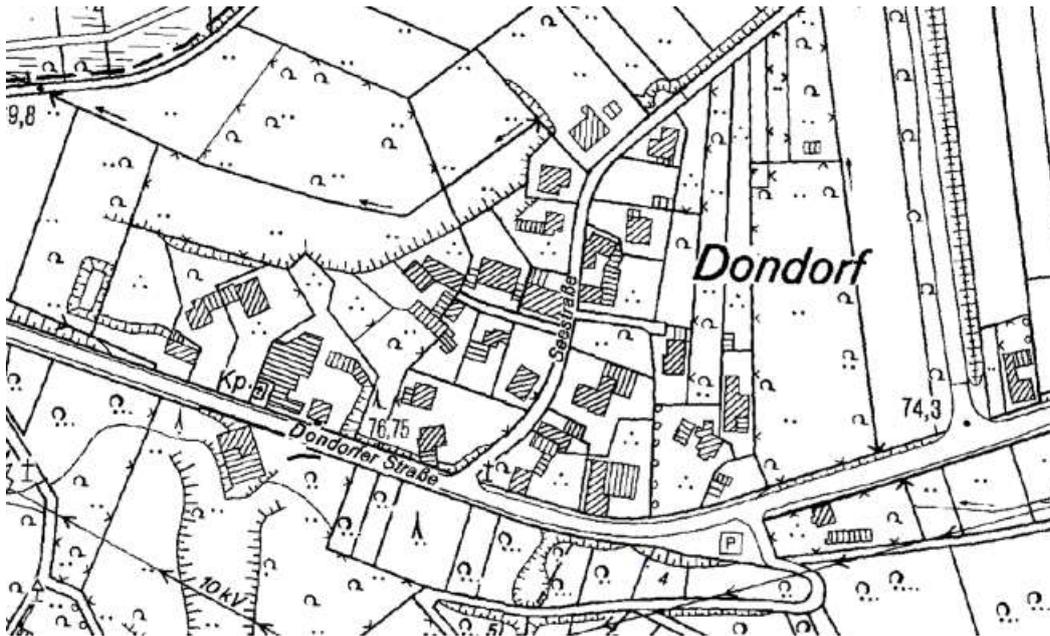
I.	Bestandsaufnahme	S. 3
	1. Allgemeine Darstellungen	S. 3
	2. Darstellung im FNP-Entwurf	S. 4
	3. Skizze Bestandsaufnahme Bebauung	S. 4
	4. Skizze Bestandsaufnahme Umwelt	S. 5
	5. Zusammenfassung der Rahmenbedingungen	S. 6
II.	Analyse Dondorf in Hinblick auf Voraussetzungen des § 35 VI BauGB	S. 6
	1. Skizze	S. 6
	2. Erläuterung	S. 7
III.	Ergebnis	S. 7
IV.	Vorschlag Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung	S. 7

I. Bestandsaufnahme

1. Allgemeine Darstellungen



Luftbild 2013 (Quelle: GISNET)



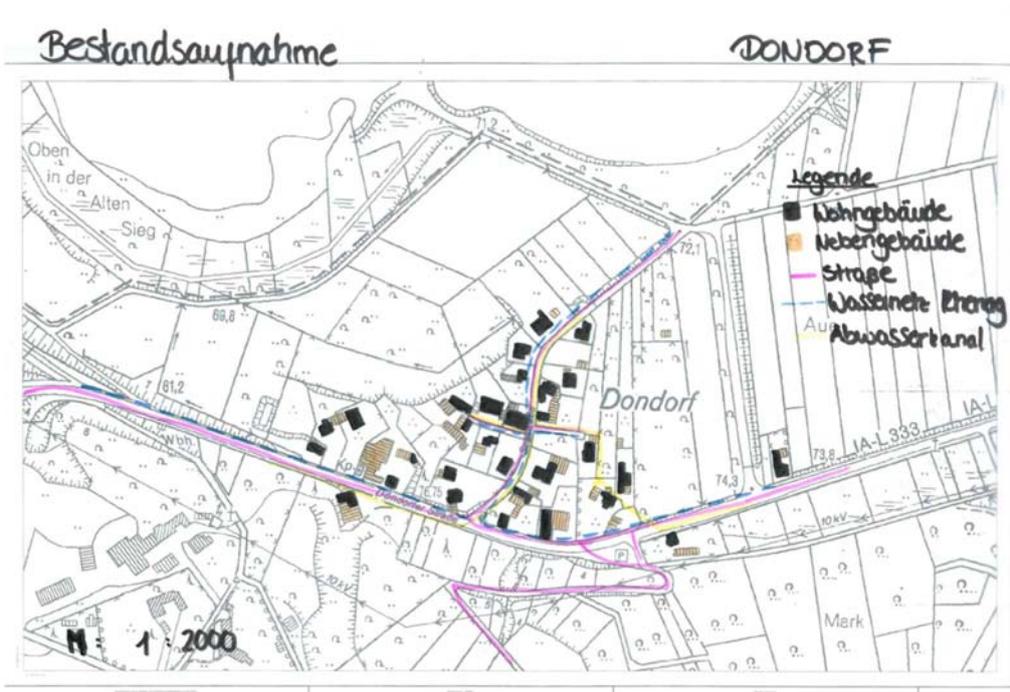
Deutsche Grundkarte (Quelle: GISNET)

2. Darstellung im FNP-Entwurf

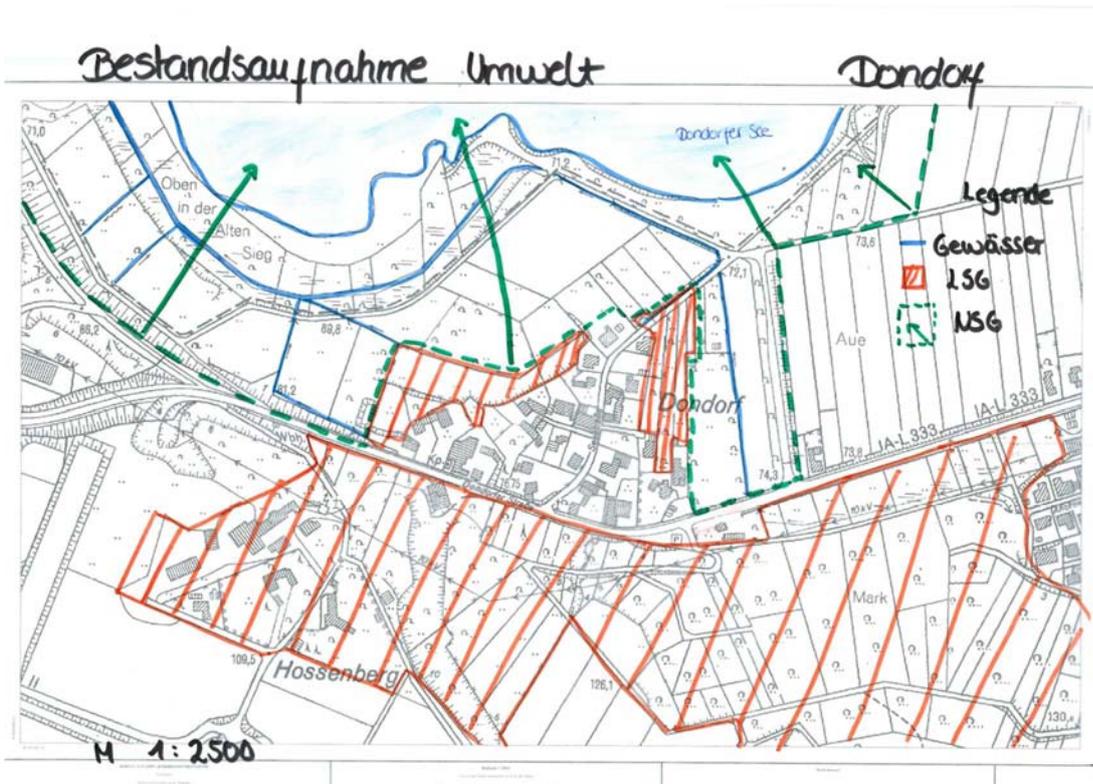


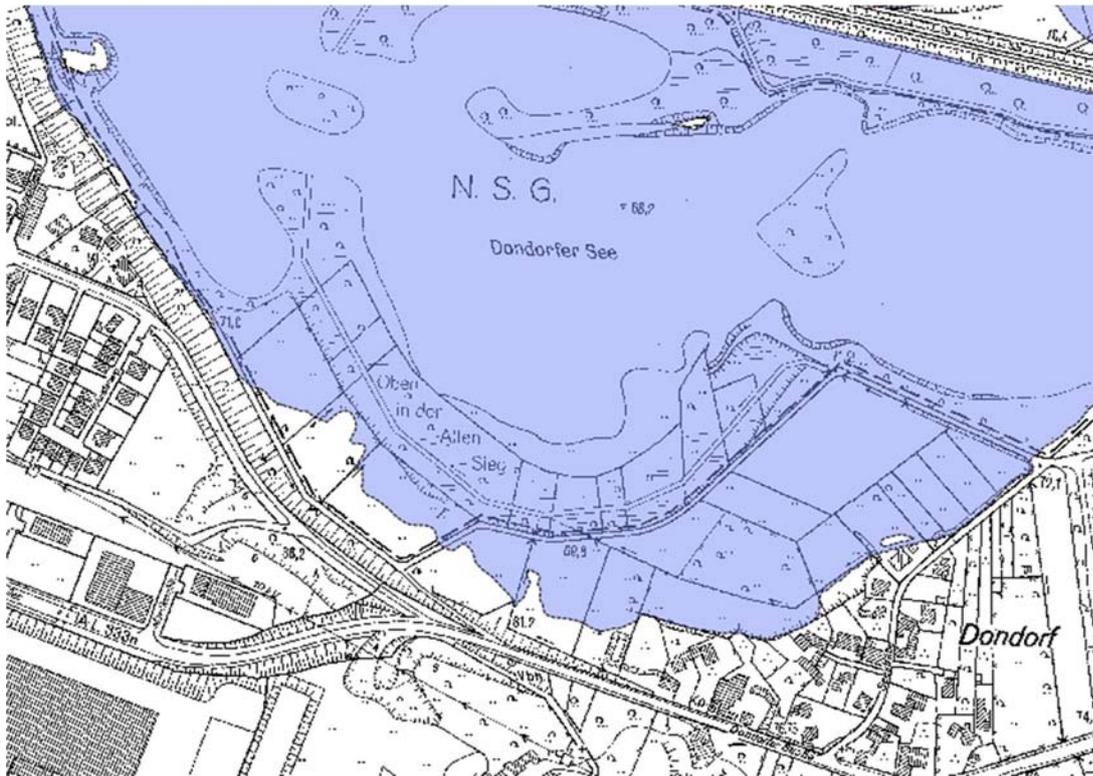
FNP-Entwurf, Stand Januar 2016

3. Skizze Bestandsaufnahme Bebauung



4. Bestandsaufnahme Umwelt





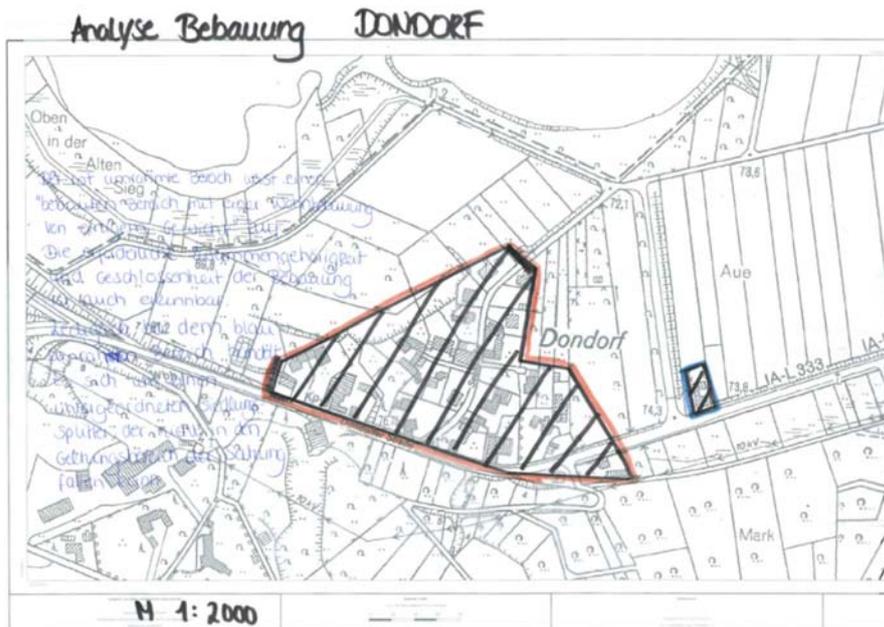
(Blaue Fläche =Überschwemmungsgebiet)

5. Zusammenfassung der Rahmenbedingungen

Einwohnerzahl	82
Zahl der Wohngebäude	30
Landwirtschaftliche Betriebe	-
Anbindung an das Wassernetz	Anbindung an das Rhenag Wassernetz
Möglichkeit der Abwasserbeseitigung	Anbindung an den zentralen Abwasserkanal
Natura 2000-Gebiet	-
Naturschutzgebiet	NSG Dondorfer See
Landschaftsschutzgebiet	Ja nach LP9 des RSK, vorhandene Bebauung liegt jedoch außerhalb des LSG
Überschwemmungsgebiet	Dondorfer See

II. Analyse Dondorf in Hinblick auf Voraussetzungen des § 35 VI BauGB¹

1. Skizze



2. Erläuterung

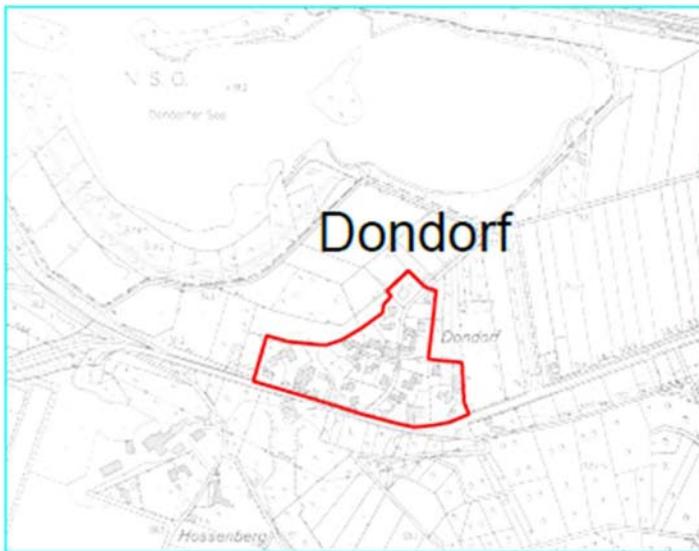
In dem in der obigen Skizze rot umrahmten Bereich ist ein siedlungsstruktureller Ansatz erkennbar. Die in diesem Siedlungsansatz vorhandene Bebauung weist eine Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit auf. Es bestehen jedoch einzelne Baulücken, welche im Wege der baulichen Verdichtung geschlossen werden können (mit Hilfe einer Außenbereichssatzung nach § 35 VI als Instrument zur Baulückenschließung). Innerhalb des Siedlungsansatzes nehmen die vorhandenen 27 Wohngebäude eine übergeordnete Stellung ein, sodass die Voraussetzung „bebaute Bereich mit einer Wohnbebauung von einigem Gewicht“ erfüllt ist. Der bebaute Bereich und das vorgeschlagene Satzungsgebiet liegen nicht im Naturschutzgebiet und auch nicht im Landschaftsschutzgebiet, sodass einem Vorhaben im vorgeschlagenen Geltungsbereich der Satzung der öffentliche Belang des Natur- oder Landschaftsschutzes nicht entgegengehalten werden könnte.

¹ Nicht anders benannte §§ sind solche des BauGB.

III. Ergebnis

Insgesamt erfüllt Dondorf somit die erforderlichen Voraussetzungen für eine Außenbereichssatzung nach § 35 VI.

IV. Vorschlag Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung nach § 35 VI BauGB



Es ist darauf hinzuweisen, dass die im Osten Dondorfs befindlichen, untergeordneten Siedlungssplitter (jeweils bestehend aus einem Wohnhaus und Nebengebäude) aus dem vorgeschlagenen Geltungsbereich der Satzung ausgeschlossen sind. Eine Berücksichtigung/Einbeziehung stünde mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung i.S.d. § 35 VI 4 Nr.1 im Widerspruch, da die Erweiterung einer Splittersiedlung resultieren könnte. Zudem würde die Ausuferung des Satzungsgebiets dem eigentlichen Zweck des § 35 VI, nämlich der Baulückenschließung, zuwiderlaufen.

Außenbereichssatzung nach § 35 VI BauGB, Prüfung Käsberg



Stand September 2016

Stadt Hennef

Amt für Stadtplanung und -
entwicklung

Thayna Hensen

Jur. Praktikantin



Luftbild 2013 Käsberg (Quelle: GISNET)

Gliederung

I.	Bestandsaufnahme	S. 3
1.	Allgemeine Darstellungen	S. 3
2.	Darstellung im FNP-Entwurf	S. 4
3.	Skizze Bestandsaufnahme Bebauung	S. 4
4.	Skizze Bestandsaufnahme Umwelt	S. 5
5.	Zusammenfassung der Rahmenbedingungen	S. 5
II.	Analyse Käsberg bzgl. der Voraussetzungen des § 35 VI BauGB	S. 6
1.	Skizze	S. 6
2.	Erläuterung	S. 6
III.	Ergebnis	S. 7

I. Bestandsaufnahme

1. Allgemeine Darstellungen

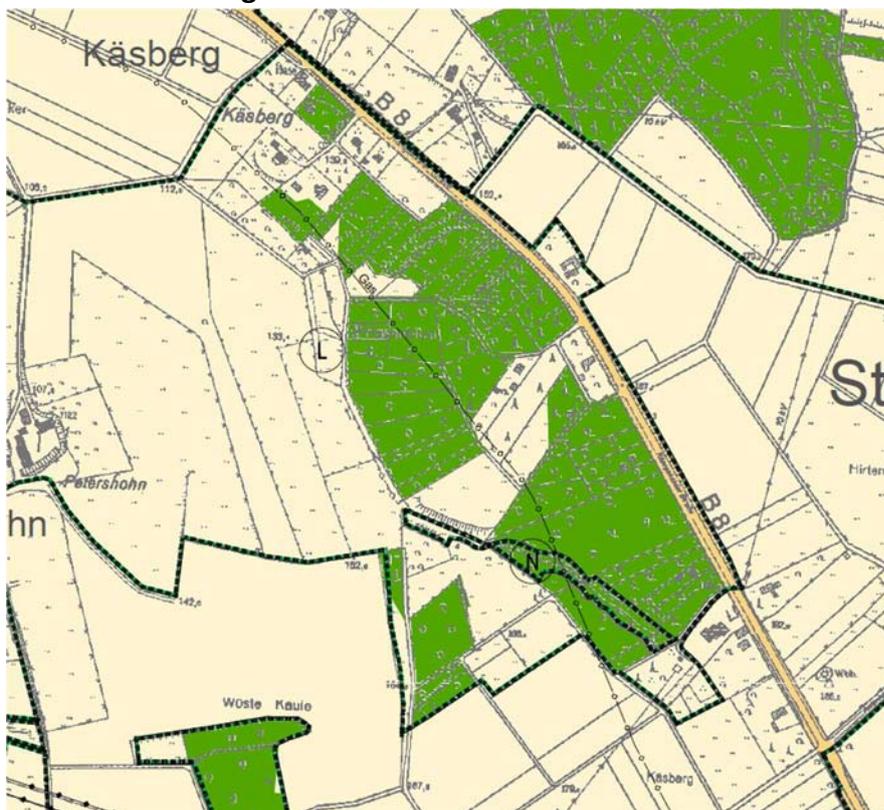


Luftbild 2013 (Quelle: GISNET)



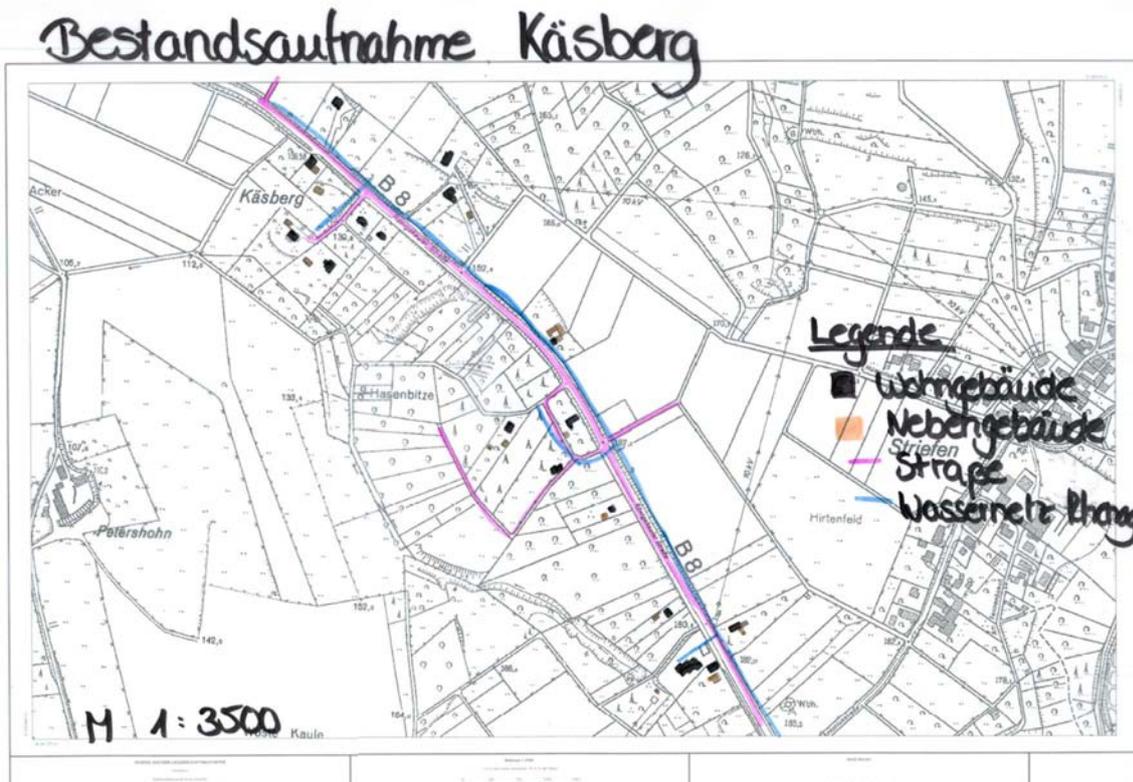
Deutsche Grundkarte (Quelle: GISNET)

2. Darstellung im FNP-Entwurf

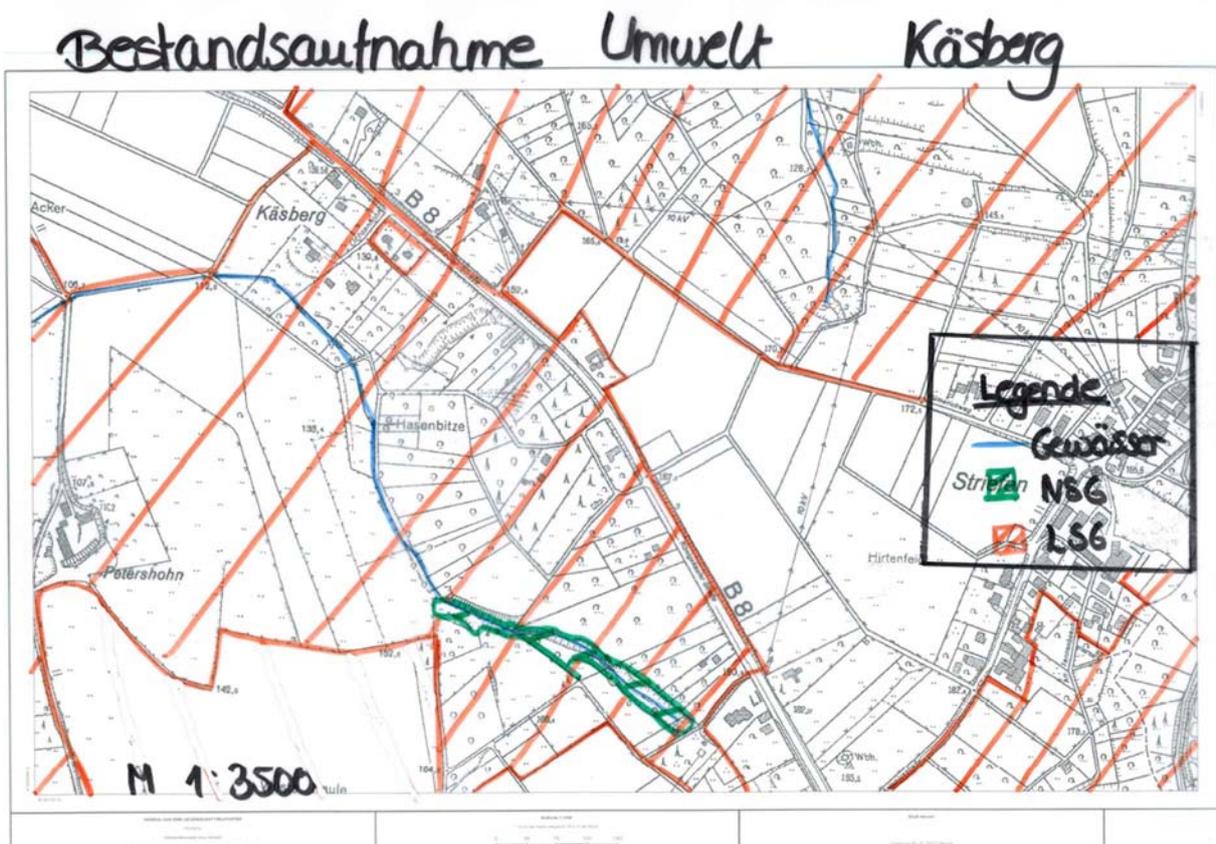


FNP-Entwurf, Stand Januar 2016

3. Skizze Bestandsaufnahme Bebauung



4. Skizze Bestandsaufnahme Umwelt



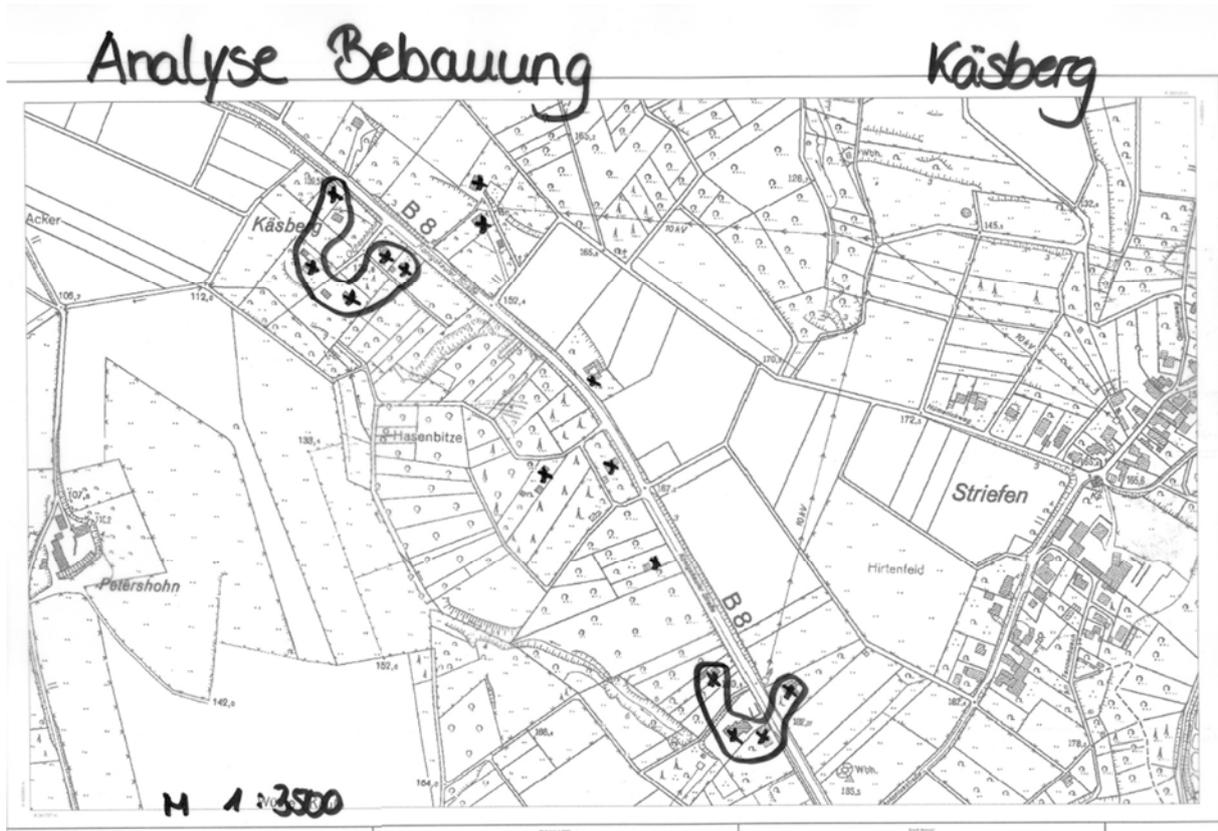
5. Zusammenfassung der Rahmenbedingungen

Einwohnerzahl	81
Zahl der Wohngebäude	17
Landwirtschaftliche Betriebe	-
Anbindung an das Wassernetz	Anbindung an das Rhenag Wassernetz
Möglichkeit der Abwasserbeseitigung	Befreiung von der öffentlichen Abwasserbeseitigungspflicht von der Stadt Hennef vorgesehen ¹
Natura 2000-Gebiet	-
Naturschutzgebiet	Süd-westlich liegt ein kleines NSG
Landschaftsschutzgebiet	Ja nach LP 9 des RSK, die vorhandene Bebauung liegt größtenteils im LSG
Überschwemmungsgebiet	-

¹ Abwasserbeseitigungskonzept 6. Fortschreibung, Stand April 2014

II. Analyse Käsberg in Hinblick auf Voraussetzungen des § 35 VI BauGB²

1. Skizze



2. Erläuterung

Käsberg müsste nach § 35 VI für eine Außenbereichssatzung zunächst einen bebauten Bereich mit einer Wohnbebauung von einigem Gewicht aufweisen. Dafür müsste die vorhandene Bebauung zunächst eine gewisse Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit erkennen lassen, die sie als Splittersiedlung oder sonstigen Siedlungsansatz qualifiziert. Die in Käsberg vorhandene Bebauung ist jedoch auf eine so große Fläche zerstreut, dass sie keine Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit aufweist und daher auch kein Siedlungsansatz oder Ortskern erkennbar ist. Dies verdeutlicht die obige Skizze: Um alle Gebäude darstellen zu können, musste ein Maßstab von 1:3.500 gewählt werden (der im Normalfall gewählte Maßstab ist 1:2.000). Damit liegen die Voraussetzungen einer Außenbereichssatzung nach § 35 VI nicht vor.

² Nicht anders benannte §§ sind solche des BauGB.

III. Ergebnis

Eine Außenbereichssatzung nach § 35 VI kommt für Käsberg aus den oben genanntem Grund nicht in Betracht.

Außenbereichssatzung nach § 35 VI BauGB, Prüfung Kningelthal



Stand September 2016

Stadt Hennef

Amt für Stadtplanung und -
entwicklung

Thayna Hensen

Jur. Praktikantin



Luftbild 2013 Kningelthal (Quelle: GISNET)

Gliederung

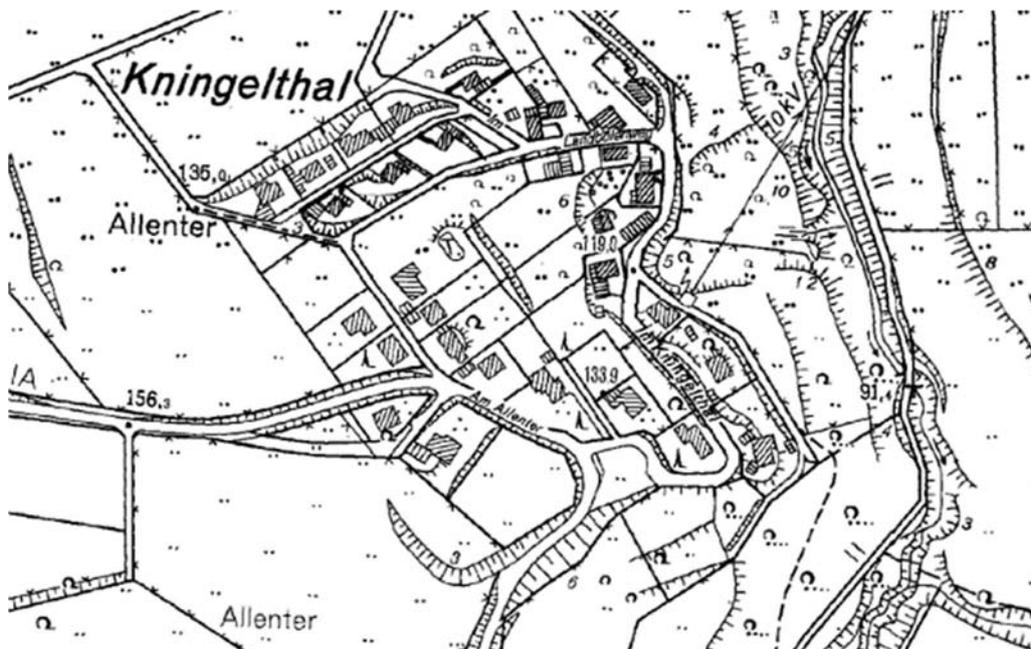
I.	Bestandsaufnahme	S. 3
	1. Allgemeine Darstellungen	S. 3
	2. Darstellung im FNP-Entwurf	S. 4
	3. Skizze Bestandsaufnahme Bebauung	S. 4
	4. Skizze Bestandsaufnahme Umwelt	S. 5
	5. Zusammenfassung der Rahmenbedingungen	S. 5
II.	Analyse Kningelthal in Hinblick auf Voraussetzungen des § 35 VI BauGB	S. 6
	1. Skizze	S. 6
	2. Erläuterung	S. 6
III.	Ergebnis	S. 7
IV.	Vorschlag Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung	S. 7

I. Bestandsaufnahme

1. Allgemeine Darstellungen



Luftbild 2013 (Quelle: GISNET)



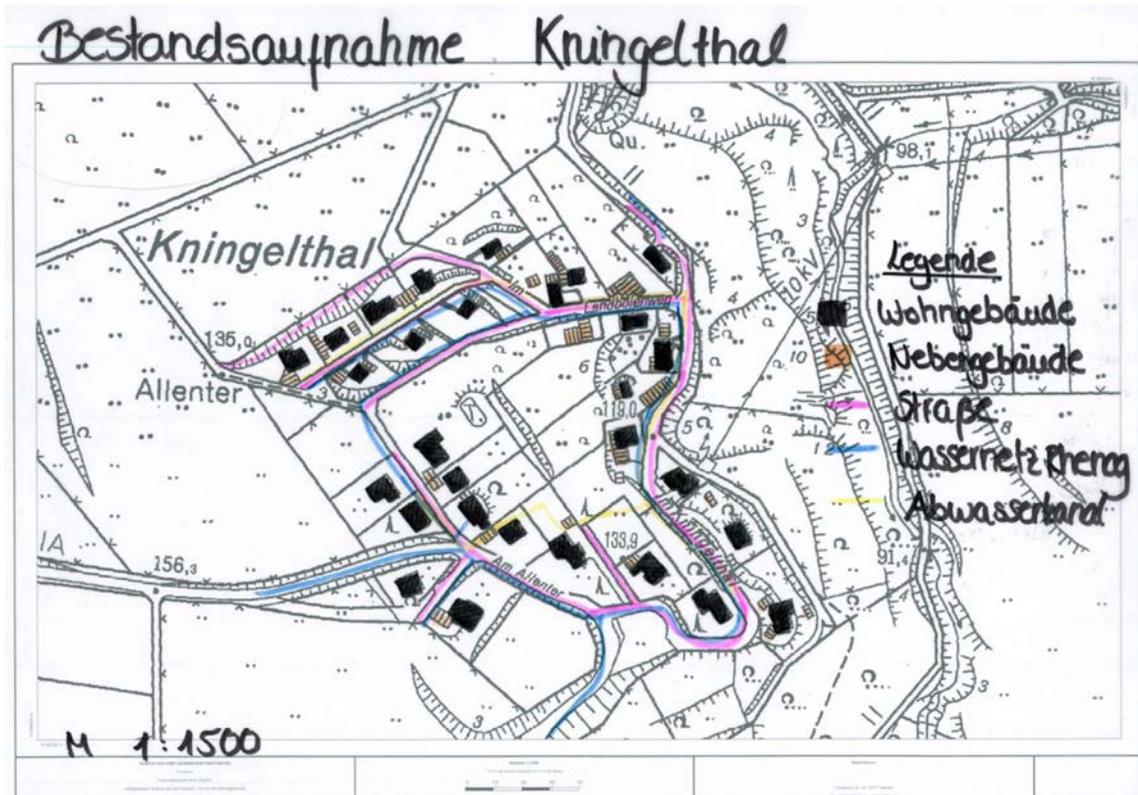
Deutsche Grundkarte (Quelle GISNET)

2. Darstellung im FNP-Entwurf

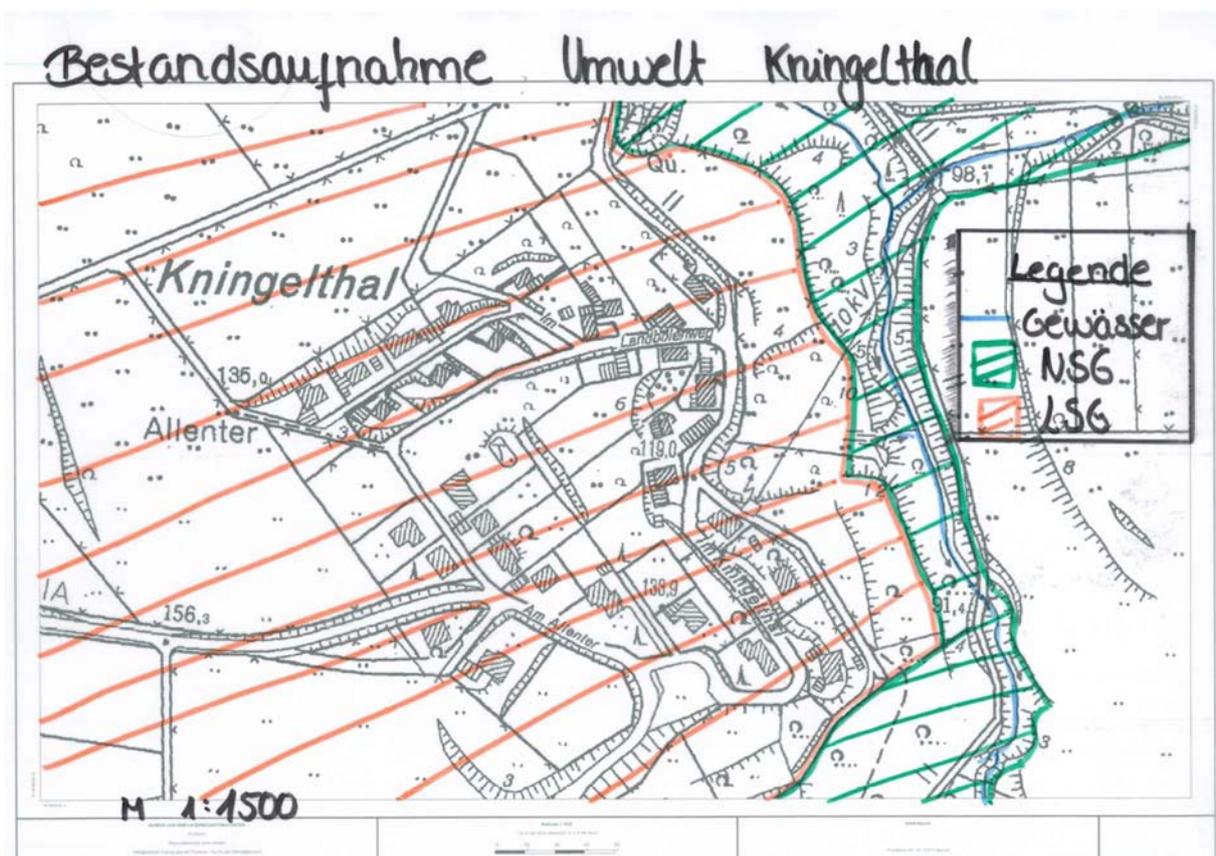


FNP-Entwurf, Stand Januar 2016

3. Skizze Bestandsaufnahme Bebauung



4. Skizze Bestandsaufnahme Umwelt

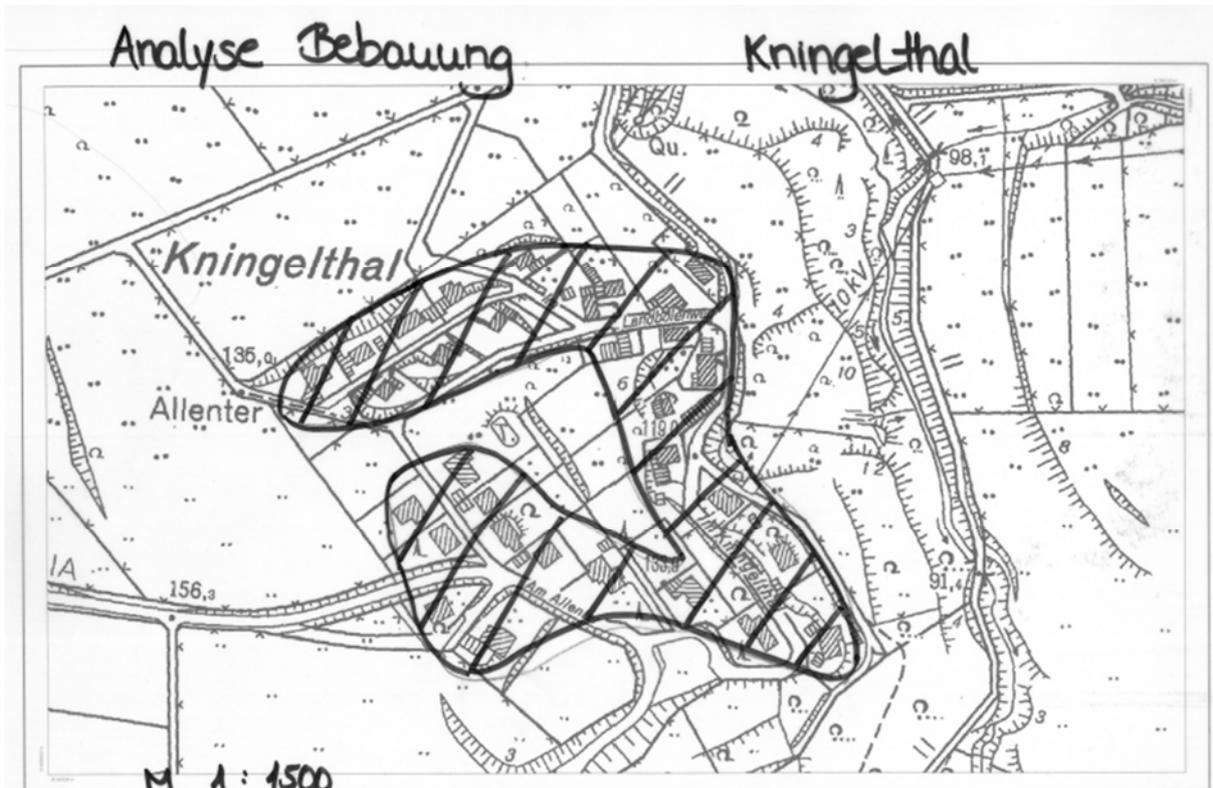


5. Zusammenfassung der Rahmenbedingungen

Einwohnerzahl	70
Zahl der Wohngebäude	29
Landwirtschaftliche Betriebe	-
Anbindung an das Wassernetz	Anbindung an das Rhenag Wassernetz
Möglichkeit der Abwasserbeseitigung	Anbindung an den zentralen Abwasserkanal
Natura 2000-Gebiet	-
Naturschutzgebiet	Östlich grenzt ein NSG, die vorhandene Bebauung liegt jedoch außerhalb des NSG
Landschaftsschutzgebiet	Ja nach LP9 des RSK, die vorhandene Bebauung liegt innerhalb des LSG
Überschwemmungsgebiet	-

II. Analyse Kningelthal in Hinblick auf Voraussetzungen des § 35 VI BauGB¹

1. Skizze



2. Erläuterung

Fraglich ist zunächst, ob Kningelthal die Voraussetzung „bebauter Bereich mit einer Wohnbebauung von einigem Gewicht“ erfüllt. Im oben schwarz schraffierten Bereich ist deutlich ein siedlungsstruktureller Ansatz erkennbar. Die vorhandene Bebauung orientiert sich entlang der Straße und weist eine Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit auf, wie es § 35 VI voraussetzt. Innerhalb des bebauten Bereiches sind kleinere Baulücken erkennbar, die zur baulichen Verdichtung geeignet erscheinen. Aufgrund der vorhandenen Bebauung kann der Außenbereich seine Funktion als Freiraum oder als Fläche für privilegierte Vorhaben nicht mehr erfüllen. Des Weiteren ist fraglich, ob eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorliegt. Bei einer Zahl von 29 Wohngebäuden ist dies zu bejahen. Zudem ist auch keine sonstige Nutzung erkennbar, die gegenüber dem Wohnen als Nutzung eine übergeordnete Rolle einnimmt. Eine überwiegende landwirtschaftliche Prägung ist auch nicht erkennbar. Hinsichtlich der Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nach § 35 VI 4 Nr. 1 bestehen keine Bedenken. Es besteht auch nicht die Gefahr der Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder der europäischen Vogelschutzgebiet i.S.d. § 35 VI 4 Nr. 3. Die vorhandene Bebauung und das vorgeschlagene Satzungsgebiet liegen auch nicht im östlich grenzenden Naturschutzgebiet.

Zu beachten bleibt jedoch, dass Kningelthal bzw. die dort vorhandene Bebauung und das vorgeschlagene Satzungsgebiet in einem Landschaftsschutzgebiet liegen, sodass bei geplanten Bauvorhaben innerhalb des vorgeschlagenen Satzungsgebiets eine Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde des RSK unabdingbar ist. Der Landschaftsschutz ist kein öffentlicher Belang, den § 35 VI ausschließt. Die Untere Naturschutzbehörde des RSK erteilt zur Schließung einer Lücke zwischen vorhandenen Gebäuden jedoch ggf. ausnahmsweise die Erlaubnis für ein Bauvorhaben im Landschaftsschutzgebiet.

III. Ergebnis

Die Voraussetzungen einer Außenbereichssatzung nach § 35 VI sind erfüllt. Damit besteht für Kningelthal die Möglichkeit einer Außenbereichssatzung.

IV. Vorschlag Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung nach § 35 VI BauGB

Der unten umrahmte Bereich stellt einen Vorschlag für den möglichen Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung nach § 35 VI dar.



¹ Nicht anders benannte §§ sind solche des BauGB.

Außenbereichssatzung nach § 35 VI BauGB, Prüfung Knippgierscheid



Stand September 2016

Stadt Hennef

Amt für Stadtplanung und -
entwicklung

Thayna Hensen

Jur. Praktikantin



Luftbild 2013 Knippgierscheid (Quelle: GISNET)

Gliederung

I.	Bestandsaufnahme	S. 3
	1. Allgemeine Darstellungen	S. 3
	2. Darstellung im FNP-Entwurf	S. 4
	3. Skizze Bestandsaufnahme Bebauung	S. 4
	4. Skizze Bestandsaufnahme Umwelt	S. 5
	5. Zusammenfassung der Rahmenbedingungen	S. 5
II.	Analyse Knippgierscheid bzgl. der Voraussetzungen des § 35 VI BauGB	S. 6
	1. Skizze	S. 6
	2. Erläuterung	S. 6
III.	Ergebnis	S. 7
IV.	Vorschlag Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung	S. 7

I. Bestandsaufnahme

1. Allgemeine Darstellungen

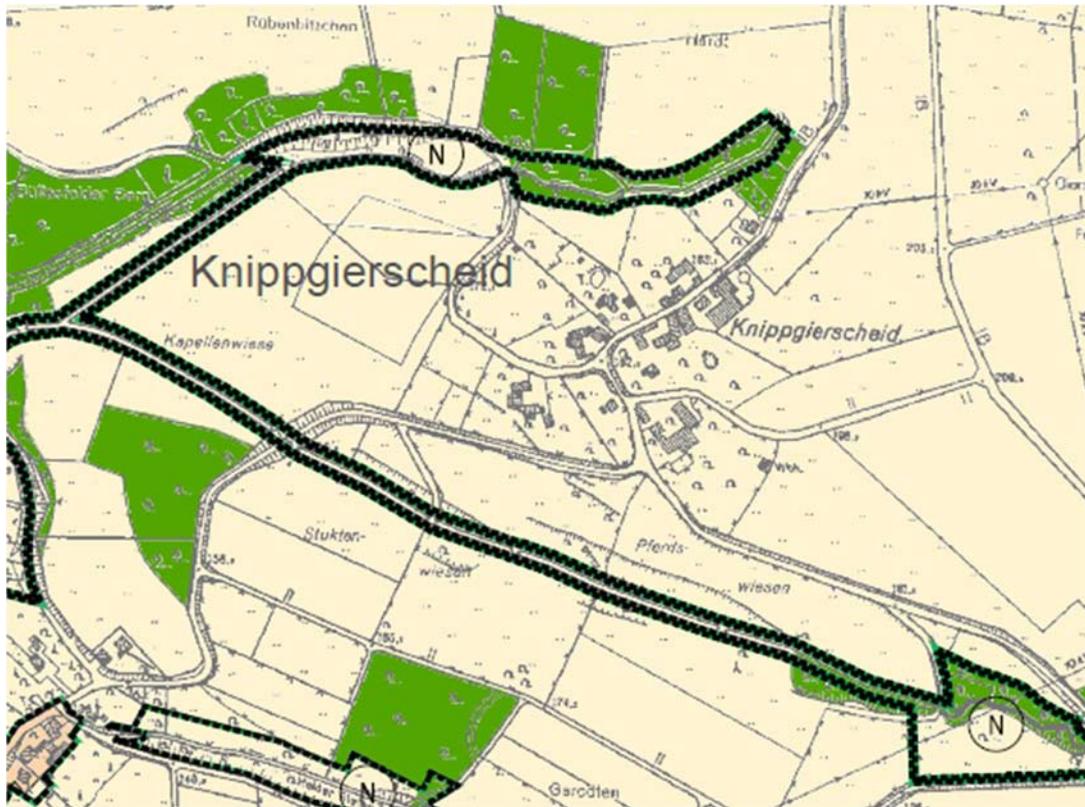


Luftbild 2013 (Quelle: GISNET)



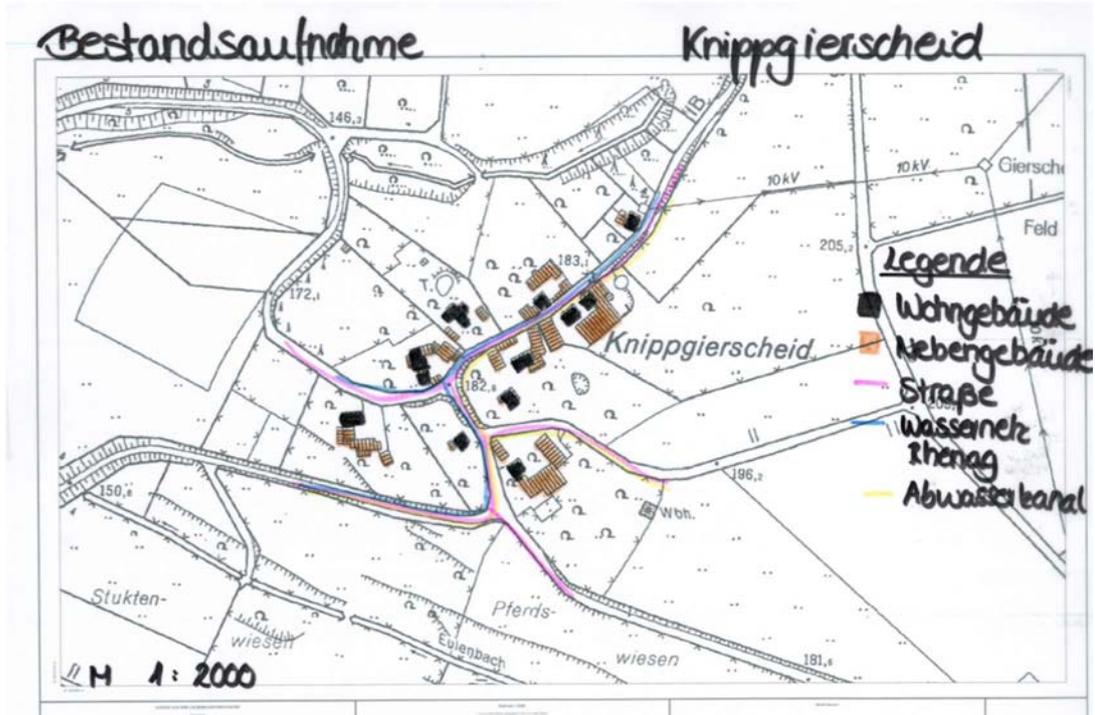
Deutsche Grundkarte (Quelle: GISNET)

2. Darstellung im FNP-Entwurf



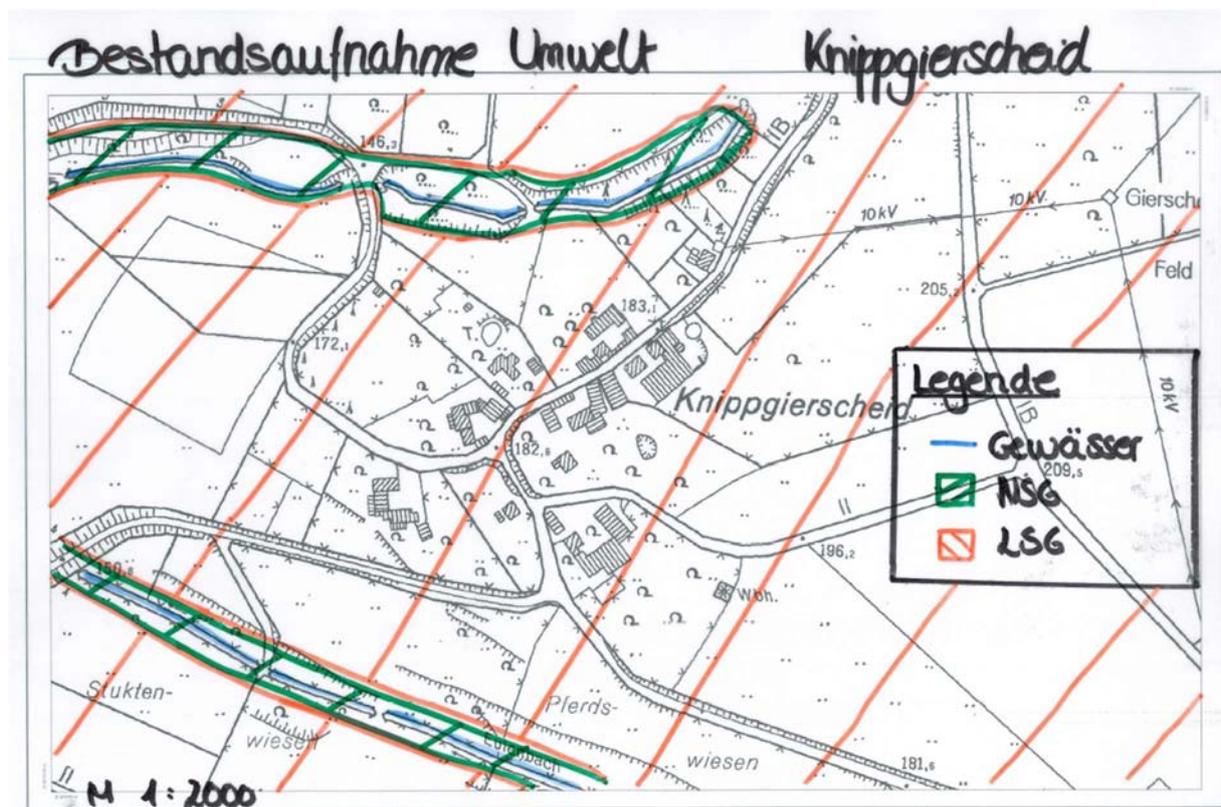
FNP-Entwurf, Stand Januar 2016

3. Skizze Bestandsaufnahme Bebauung



(Der landwirtschaftliche Betrieb kann auf dieser Skizze nicht dargestellt werden, da die konkrete Adresse unbekannt ist)

4. Skizze Bestandsaufnahme Umwelt



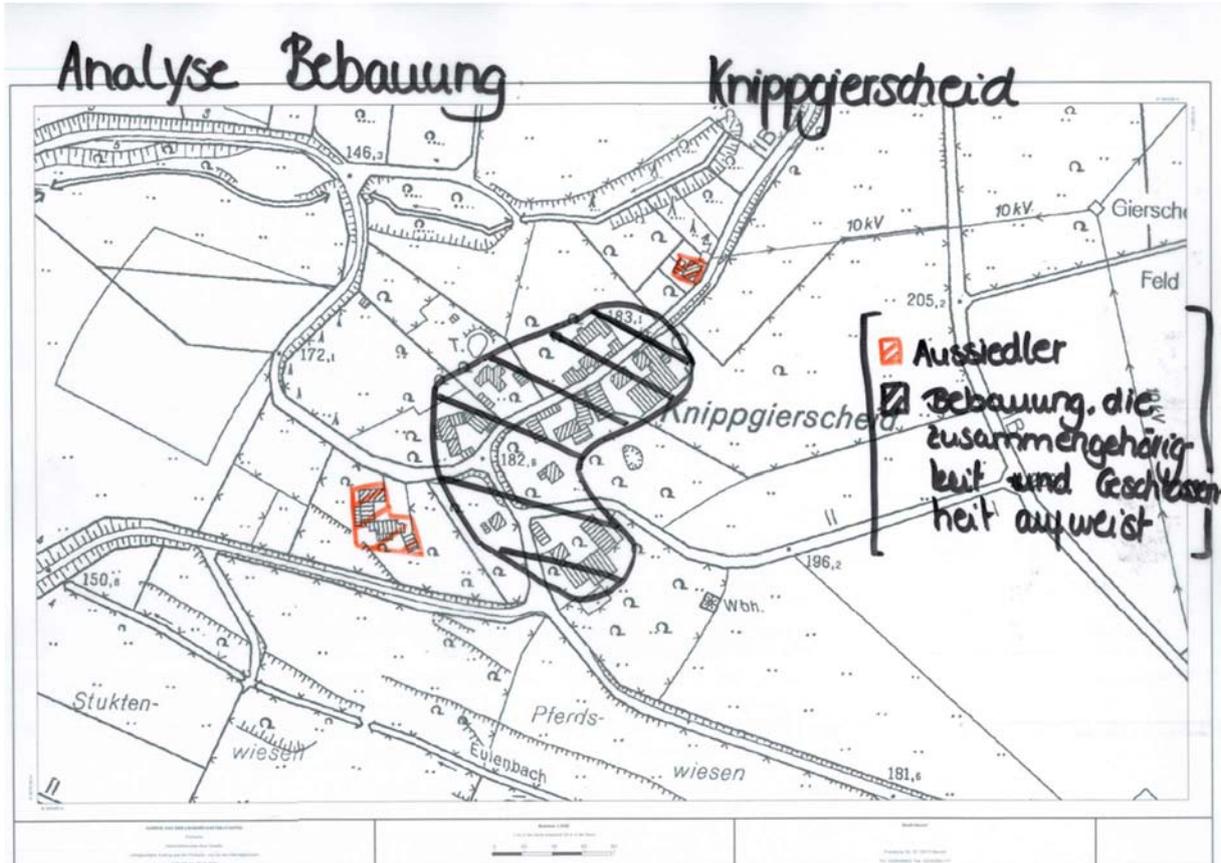
5. Zusammenfassung der Rahmenbedingungen

Einwohnerzahl	25 ¹
Zahl der Wohngebäude	12
Landwirtschaftliche Betriebe	1
Anbindung an das Wassernetz	Anbindung an das Rhenag Wassernetz
Möglichkeit der Abwasserbeseitigung	Anbindung an den zentralen Abwasserkanal
Natura 2000-Gebiet	-
Naturschutzgebiet	Nord-westlich und süd-westlich liegt eine NSG
Landschaftsschutzgebiet	Ja, nach LP 9 des RSK, die vorhandene Bebauung liegt innerhalb des LSG
Überschwemmungsgebiet	-

¹ Der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz hat hier als Mindestzahl 40 Einwohner genannt. Da Knippgierscheid in der Begründung zum Beschlussvorschlag jedoch als Dorf qualifiziert wurde, das einer Prüfung nach § 35 VI bedarf, wird die Abweichung hier nicht berücksichtigt.

II. Analyse Knippgierscheid in Hinblick auf Voraussetzungen des § 35 VI BauGB

1. Skizze



2. Erläuterung

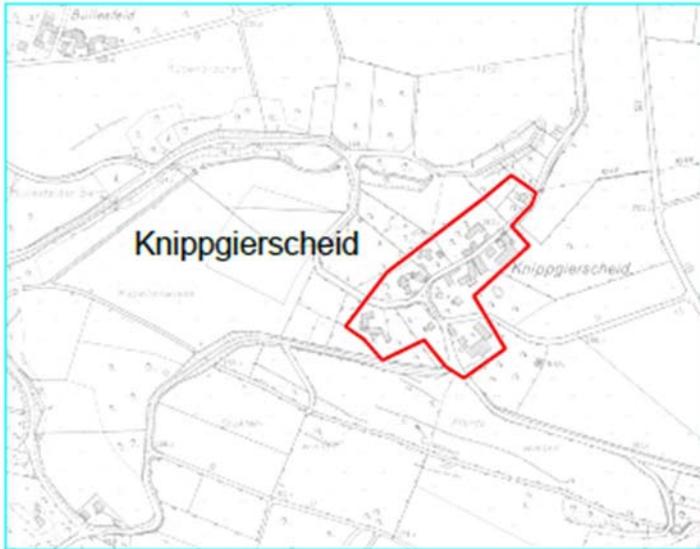
Fraglich ist zunächst, ob Knippgierscheid die Voraussetzung „bebauter Bereich mit einer Wohnbebauung von einigem Gewicht“ erfüllt. Im bebauten Bereich ist ein siedlungsstruktureller Ansatz erkennbar, der in der obigen Skizze schwarz schraffiert ist. Die vorhandene Bebauung weist auch eine Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit auf. Lediglich bei den am Rande liegenden rot schraffierten Bereichen (die als „Aussiedler“ bezeichnet sind) handelt es sich um Gebäude, bei denen es an einem unmittelbaren Zusammenhang bzw. an der erforderlichen Zusammengehörigkeit zu dem Siedlungsansatz fehlt. Innerhalb des schwarz schraffierten Siedlungsansatzes sind vereinzelt Baulücken erkennbar, sodass eine weitere bauliche Verdichtung möglich ist. Mit einer Zahl von 12 Wohngebäuden kann auch eine Wohnbebauung von einigem Gewicht bejaht werden². Zudem kann mit einem landwirtschaftlichen Betrieb, verglichen mit der Zahl an Wohngebäuden, auch keine überwiegende landwirtschaftliche Prägung angenommen werden. Es besteht auch nicht die Gefahr der Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder der europäischen Vogelschutzgebiete i.S.d. § 35 VI 4 Nr. 3. Zu beachten bleibt jedoch, dass Knippgierscheid bzw. die vorhandene Bebauung und das vorgeschlagene Satzungsgebiet in einem Landschaftsschutzgebiet liegen. Bei geplanten Bauvorhaben innerhalb des vorgeschlagenen Satzungsgebiets ist eine Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde des RSK daher zwingend notwendig. Der Landschaftsschutz ist kein öffentlicher Belang, den § 35 VI ausschließt. Die Untere Naturschutzbehörde des RSK erteilt zur Schließung einer Lücke zwischen vorhandenen Gebäuden jedoch ggf. ausnahmsweise die Erlaubnis für ein Bauvorhaben im Landschaftsschutzgebiet. Die Voraussetzungen einer Außenbereichssatzung nach § 35 VI sind somit erfüllt.

III. Ergebnis

Insgesamt kann die Gemeinde für Knippgierscheid eine Außenbereichssatzung nach § 35 VI bestimmen.

² Der Ausschuss für Dorfgestaltung hatte als Mindestzahl 15 Wohngebäude vorgesehen, da es sich hier aber um eine geringfügige Abweichung handelt, ist dies vorliegend irrelevant

IV. Vorschlag Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung nach § 35 VI BauGB



Bei der Bestimmung des Satzungsgebiets stellt sich die Frage, ob die am Rande liegenden, als „Aussiedler“ bezeichneten Gebäude, welche hier als schraffierte Flächen dargestellt sind, in das Satzungsgebiet miteinbezogen werden sollen.

Bei einer Einbeziehung könnte der fehlende unmittelbare Zusammenhang sowie die Zusammengehörigkeit zwischen den „Aussiedlern“ und dem zentralen Siedlungsansatz hergestellt werden. Durch die Erweiterung des möglichen Satzungsgebiets liegen zudem weitere Baulücken vor, sodass der Baulückenschließung als eigentlicher Zweck der Außenbereichssatzung nach § 35 VI mehr Raum bleibt.

Außenbereichssatzung nach § 35 VI BauGB, Prüfung Köschbusch



Stand September 2016

Stadt Hennef

Amt für Stadtplanung und -
entwicklung

Thayna Hensen

Jur. Praktikantin



Luftbild 2013 Köschbusch (Quelle: GISNET)

Gliederung

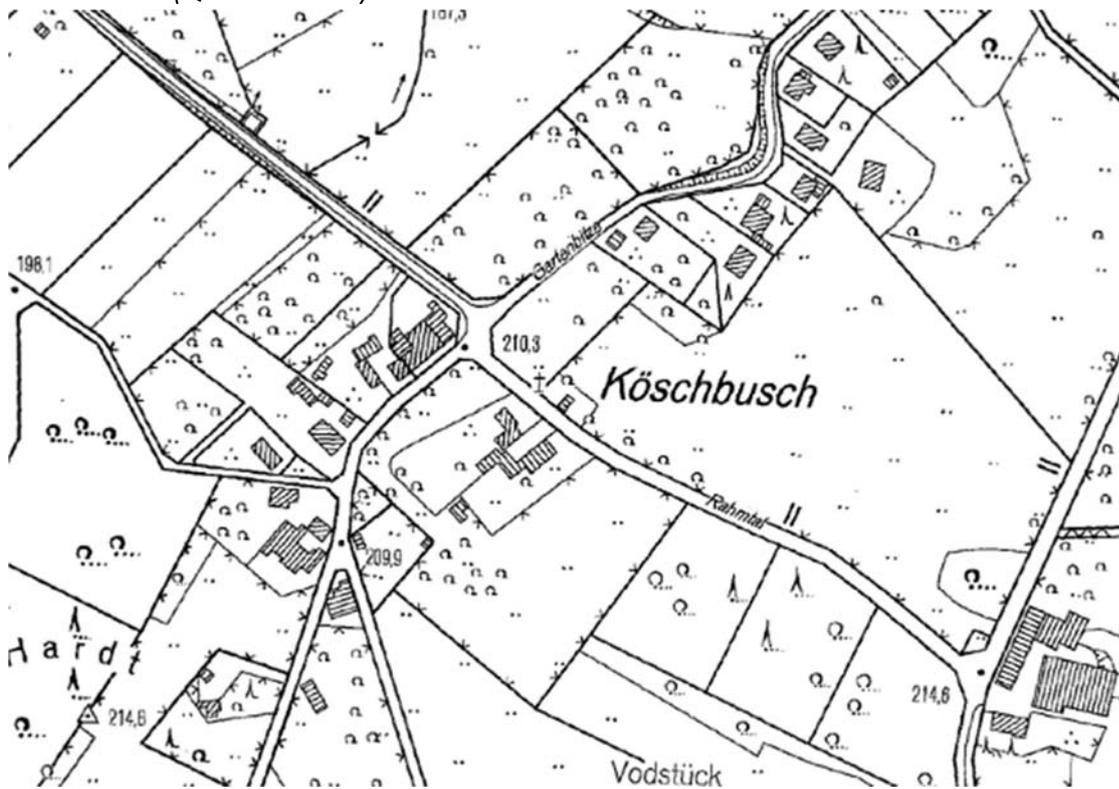
I.	Bestandsaufnahme	S. 3
	1. Allgemeine Darstellungen	S. 3
	2. Darstellung im FNP-Entwurf	S. 4
	3. Skizze Bestandsaufnahme Bebauung	S. 4
	4. Skizze Bestandsaufnahme Umwelt	S. 5
	5. Zusammenfassung der Rahmenbedingungen	S. 5
II.	Analyse Köschbusch in Hinblick auf Voraussetzungen des § 35 VI BauGB	S. 6
	1. Skizze	S. 6
	2. Erläuterung	S. 6
III.	Ergebnis	S. 7

I. Bestandsaufnahme

1. Allgemeine Darstellungen

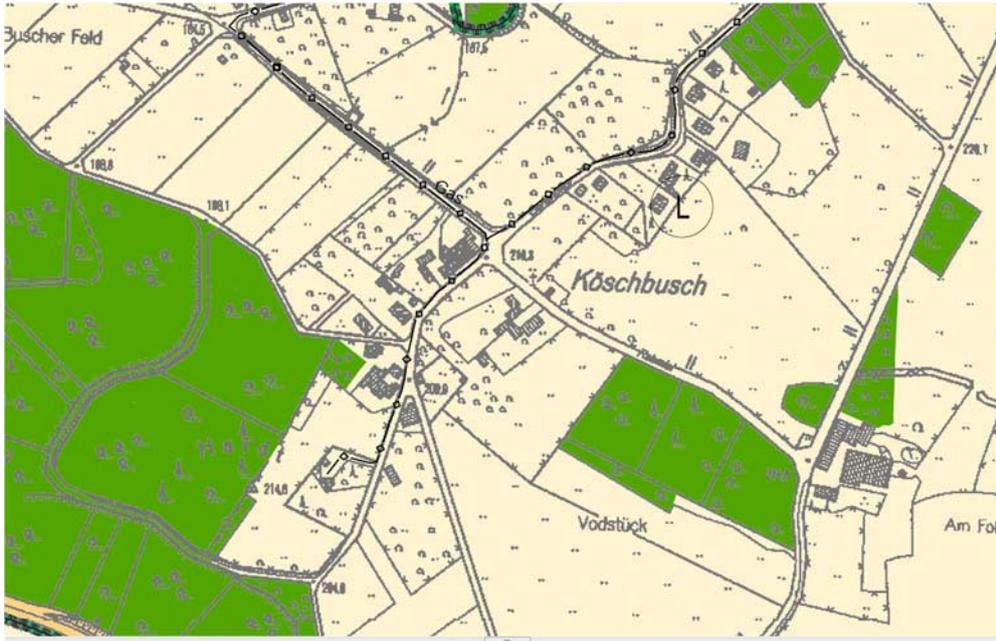


Luftbild 2013 (Quelle: GISNET)



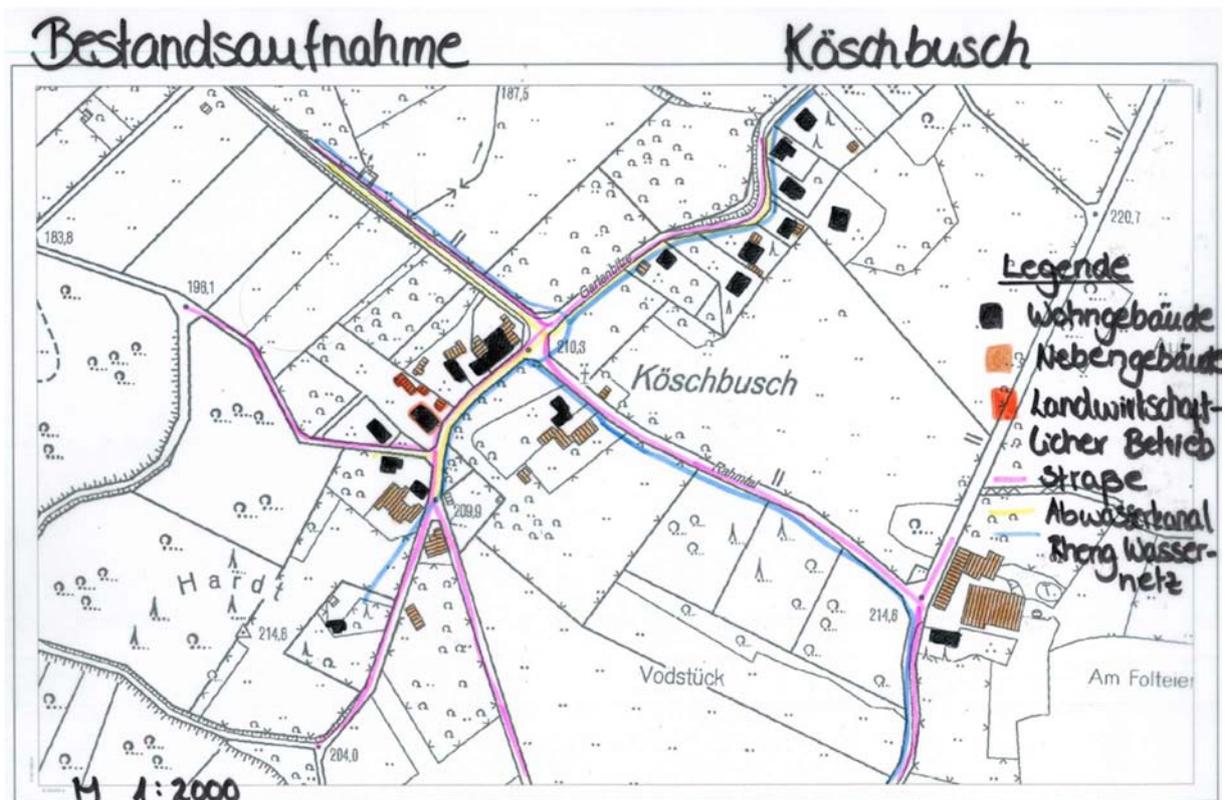
Deutsche Grundkarte (Quelle: GISNET)

2. Darstellung im FNP-Entwurf

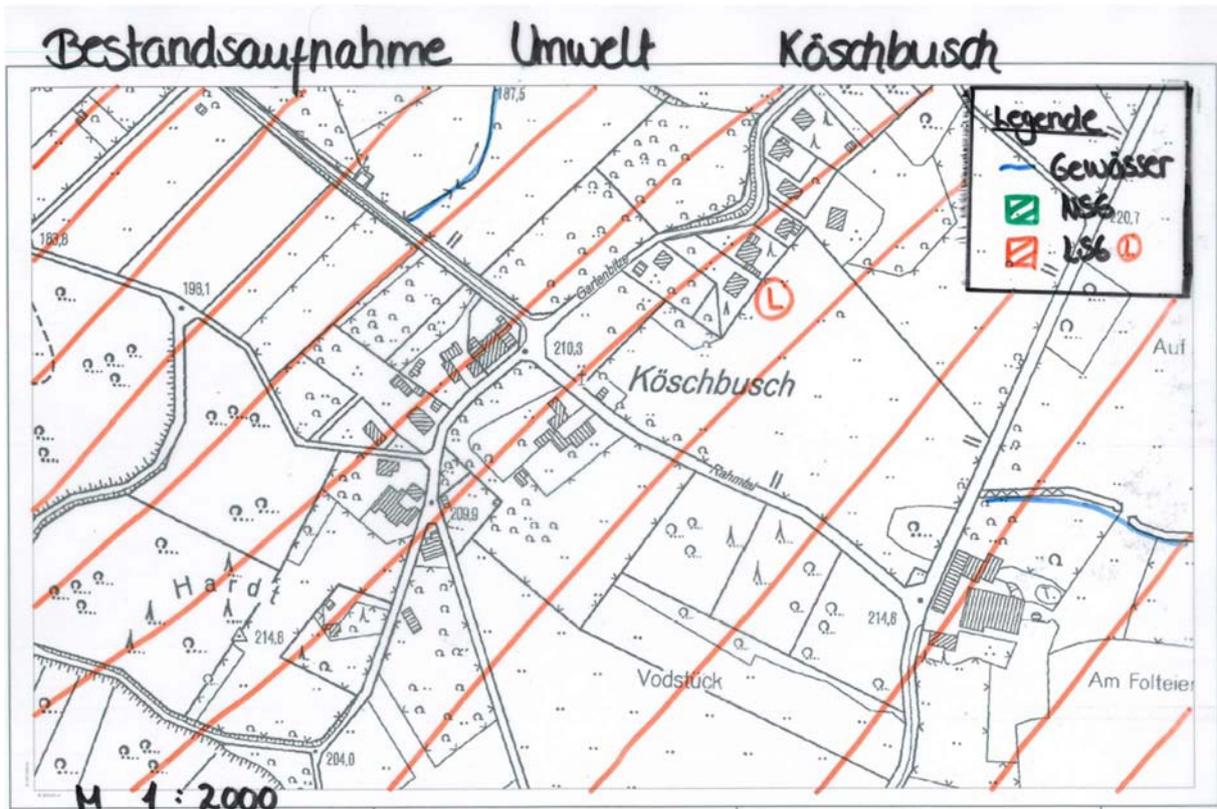


FNP-Entwurf, Stand Januar 2016

3. Skizze Bestandsaufnahme Bebauung



4. Skizze Bestandsaufnahme Umwelt

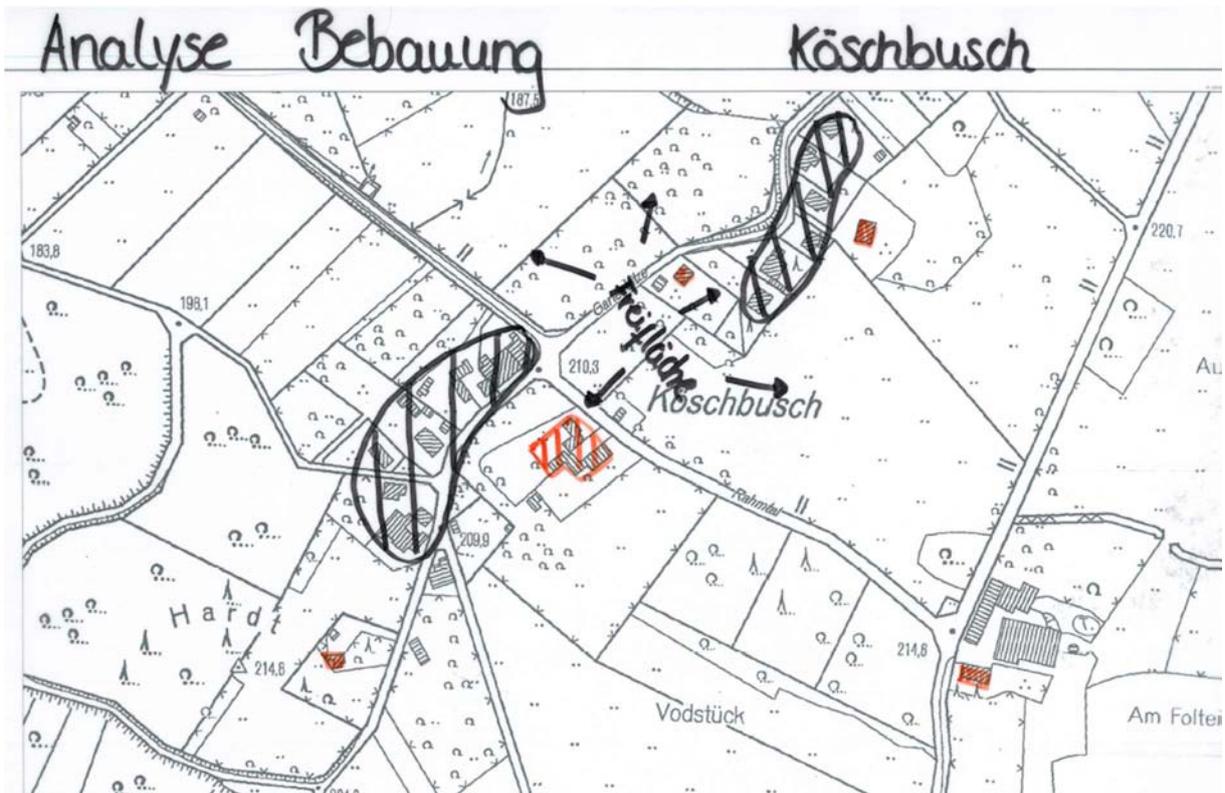


5. Zusammenfassung der Rahmenbedingungen

Einwohnerzahl	147
Zahl der Wohngebäude	17
Landwirtschaftliche Betriebe	1
Anbindung an das Wassernetz	Anbindung an das Rhenag Wassernetz
Möglichkeit der Abwasserbeseitigung	Anbindung an den zentralen Abwasserkanal
Natura 2000-Gebiet	-
Naturschutzgebiet	-
Landschaftsschutzgebiet	Ja nach LP9 des RSK, die vorhandene Bebauung liegt innerhalb des LSG
Überschwemmungsgebiet	-

II. Analyse Köschbusch in Hinblick auf Voraussetzungen des § 35 VI BauGB¹

1. Skizze



¹ Nicht anders benannte §§ sind solche des BauGB.

2. Erläuterung

Fraglich ist zunächst, ob Köschbusch die Voraussetzung „bebauter Bereich mit einer Wohnbebauung von einigem Gewicht“ erfüllt. Die in der obigen Skizze schwarz schraffierten Bereiche stellen jeweils einzelne siedlungsstrukturelle Ansätze dar. Die in den zwei Siedlungsansätzen vorhandene Bebauung weist auch eine Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit auf. Die rot schraffierten Flächen sind keine Teile dieser Siedlungsansätze. Sie sind lediglich ganz untergeordnete Siedlungssplitter bzw. Aussiedler. Problematisch ist jedoch, dass zwischen den beiden Siedlungsansätzen aufgrund der großen Freifläche kein Bebauungszusammenhang besteht. Zwischen Ihnen kann kein Satzungsgebiet nach § 35 VI entstehen. Dies stünde nämlich mit der Voraussetzung der Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nach § 35 VI 4 Nr. 1 im Widerspruch, denn es besteht die Gefahr der Erweiterung einer Splittersiedlung innerhalb der Freifläche.

Es können auch nicht zwei voneinander getrennte Satzungsgebiete entstehen, da in den jeweiligen Siedlungsansätzen nicht ausreichend Wohngebäude vorliegen, um die Voraussetzung Wohnbebauung von einigem Gewicht zu erfüllen. Insgesamt kann die Voraussetzung `bebauter Bereich mit einer Wohnbebauung von einigem Gewicht` nach § 35 VI nicht bejaht werden.

III. Ergebnis

Köschbusch eignet sich daher nicht für eine Außenbereichssatzung nach § 35 VI.

Außenbereichssatzung nach § 35 VI BauGB, Prüfung Kraheck



Stand September 2016

Stadt Hennef

**Amt für Stadtplanung und -
entwicklung**

Thayna Hensen

Jur. Praktikantin



Luftbild 2013 Kraheck (Quelle: GISNET)

Gliederung

I.	Bestandsaufnahme	S. 3
	1. Allgemeine Darstellungen	S. 3
	2. Darstellung im FNP-Entwurf	S. 4
	3. Skizze Bestandsaufnahme Bebauung	S. 4
	4. Skizze Bestandsaufnahme Umwelt	S. 5
	5. Zusammenfassung der Rahmenbedingungen	S. 5
II.	Analyse Kraheck in Hinblick auf Voraussetzungen des § 35 VI BauGB	S. 6
	1. Skizze	S. 6
	2. Erläuterung	S. 6
III.	Ergebnis	S. 7

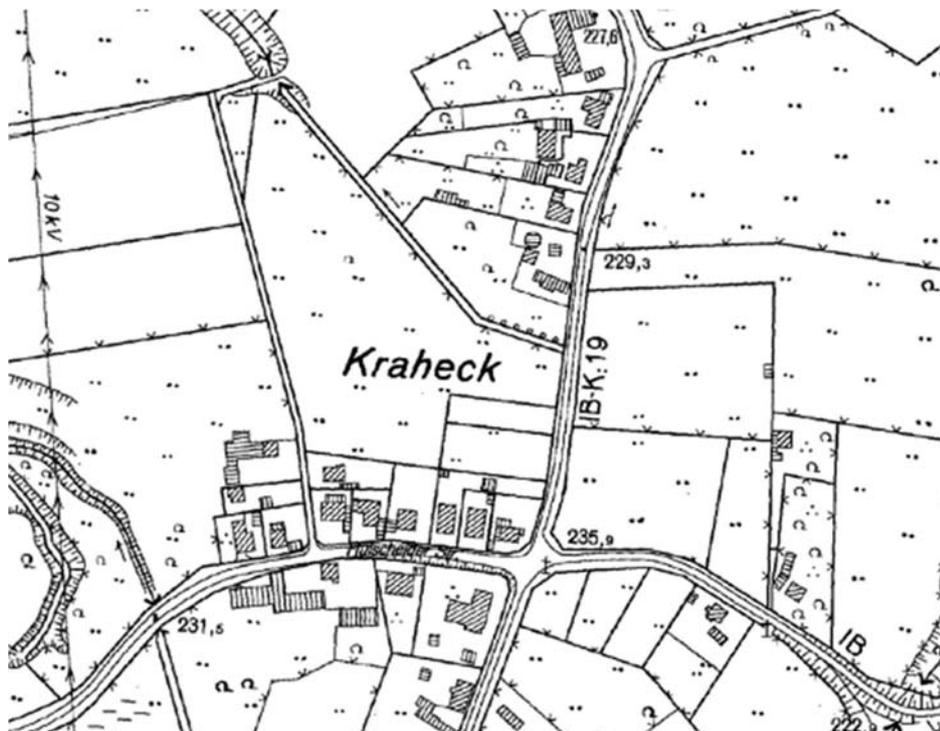
I. Bestandsaufnahme

II.

1. Allgemeine Darstellungen



Luftbild 2013 (Quelle: GISNET)



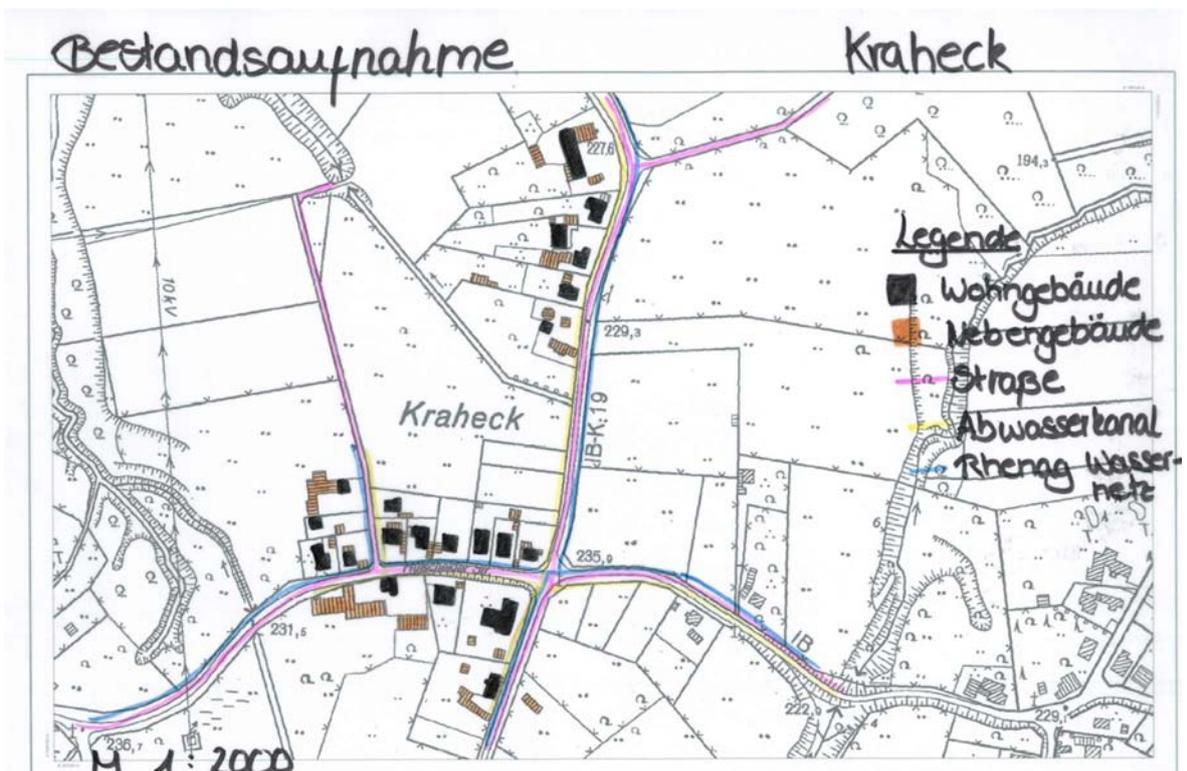
Deutsche Grundkarte (Quelle: GISNET)

2. Darstellung im FNP-Entwurf

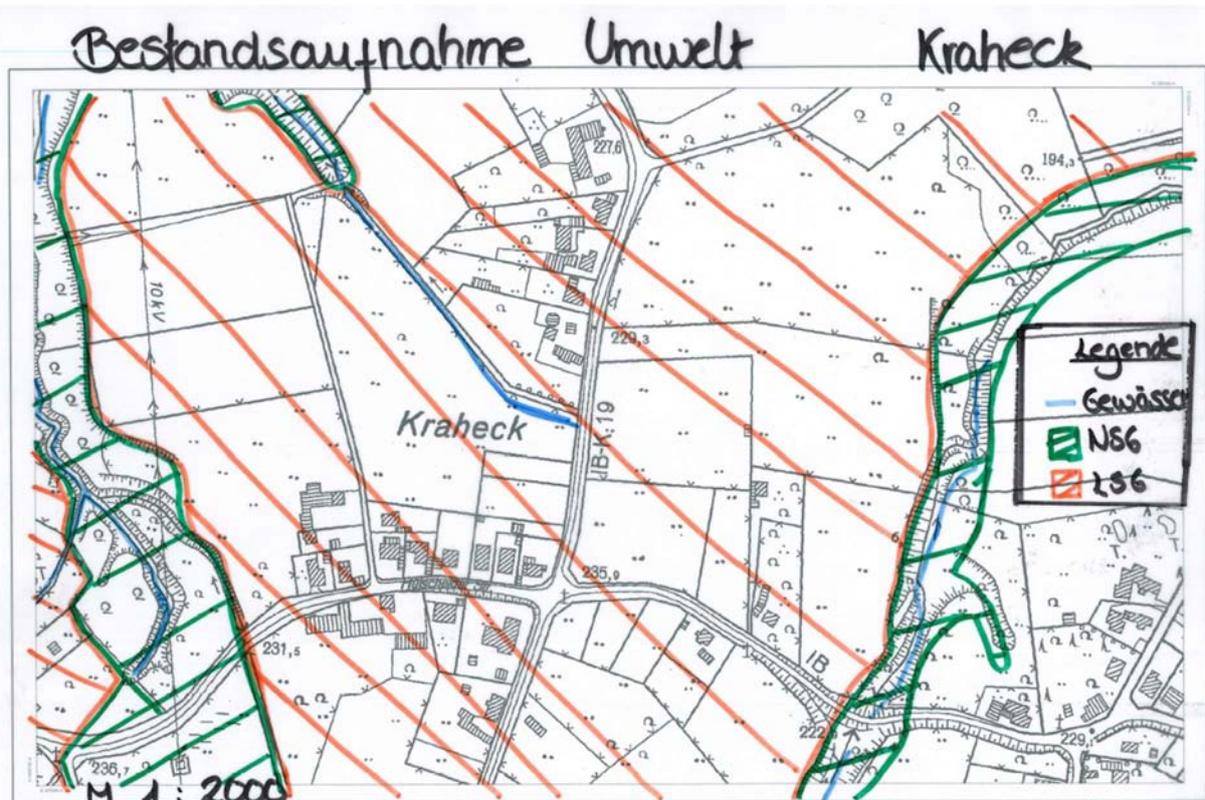


FNP-Entwurf, Stand Januar 2016

3. Skizze Bestandsaufnahme Bebauung



4. Skizze Bestandsaufnahme Umwelt

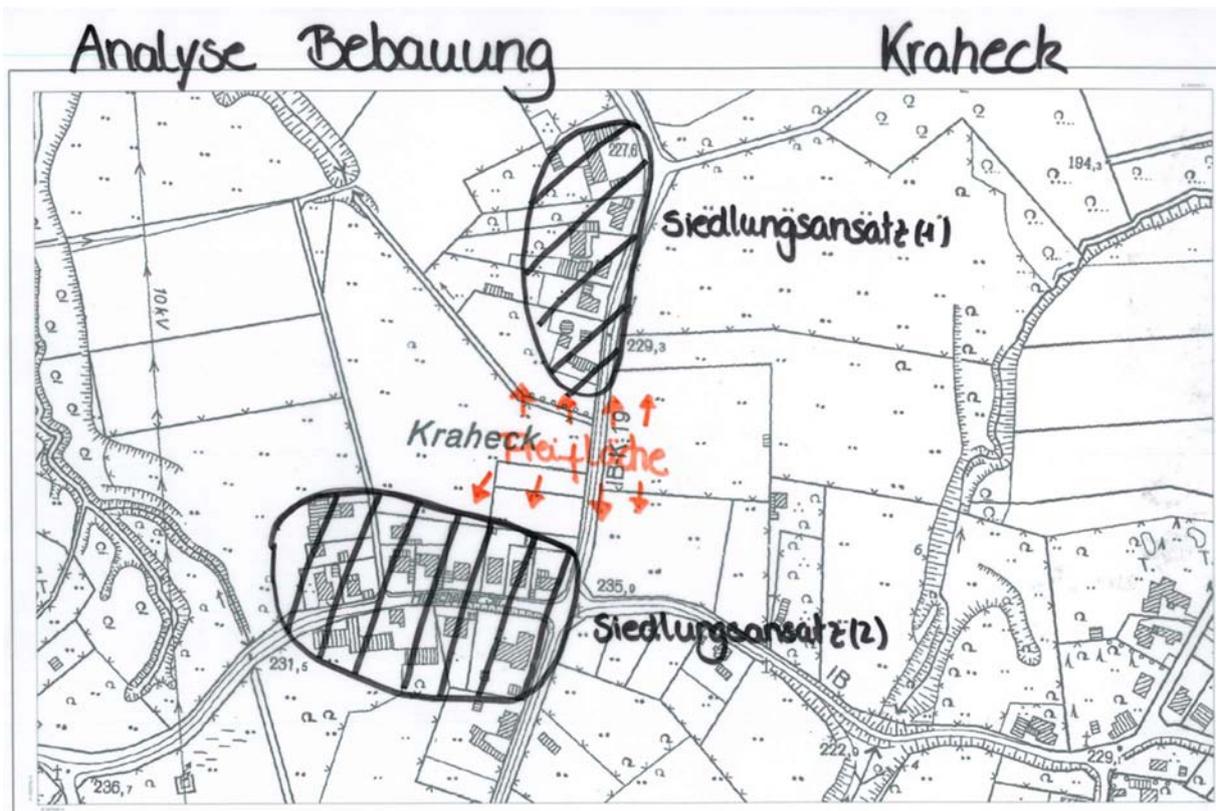


5. Zusammenfassung der Rahmenbedingungen

Einwohnerzahl	88
Zahl der Wohngebäude	21
Landwirtschaftliche Betriebe	-
Anbindung an das Wassernetz	Anbindung an das Rhenag Wassernetz
Möglichkeit der Abwasserbeseitigung	Anbindung an den zentralen Abwasserkanal
Natura 2000-Gebiet	-
Naturschutzgebiet	Östlich und westlich liegen NSG, die vorhandene Bebauung liegt jedoch außerhalb des NSG
Landschaftsschutzgebiet	Ja nach LP9 des RSK, die vorhandene Bebauung liegt innerhalb des LSG
Überschwemmungsgebiet	-

III. Analyse Kraheck in Hinblick auf Voraussetzungen des § 35 VI BauGB¹

1. Skizze



2. Erläuterung

Fraglich ist zunächst, ob Kraheck die Voraussetzung „bebauter Bereich mit einer Wohnbebauung von einigem Gewicht“ erfüllt. Die in der obigen Skizze schwarz schraffierten bebauten Bereiche stellen jeweils einzelne siedlungsstrukturelle Ansätze dar. Kraheck hat zwei solcher Siedlungsansätze, die jeweils eine geschlossene und zusammengehörige Bebauung erkennen lassen. Problematisch ist jedoch, dass die beiden Siedlungsansätze durch eine große Freifläche und einem Bach voneinander getrennt sind, sodass kein Bebauungszusammenhang zwischen ihnen besteht. Zwischen ihnen kann kein Satzungsgebiet i.S.d. § 35 VI entstehen, da eine punktuelle Bebauung der Freifläche zu einer Erweiterung einer Splittersiedlung führen würde. Dies stünde im Widerspruch zu § 35 VI 4 Nr. 1, der als Voraussetzung die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung fordert.

¹ Nicht anders benannte §§ sind solche des BauGB.

Eine Möglichkeit für eine Außenbereichssatzung könnte jedoch darin bestehen, für den südlichen Siedlungsansatz eine Satzung vorzusehen. Mit einer Zahl von 15 Wohngebäuden innerhalb des Siedlungsansatzes (2) ist die Voraussetzung `Wohnbebauung von einigem Gewicht` erfüllt. Eine Außenbereichssatzung wäre jedoch sinnlos, da die vorhandene Bebauung bereits so kompakt ist, dass sie sich nicht zu einer Verdichtung eignet. Es bestehen keine Baulücken, sodass eine Außenbereichssatzung nach § 35 VI als Instrument zur Baulückenschließung ins Leere liefe.

IV. Ergebnis

Kraheck erfüllt nicht die für eine Außenbereichssatzung erforderlichen Voraussetzungen nach § 35 VI.

Außenbereichssatzung nach § 35 VI BauGB, Prüfung Kümpel



Stand September 2016

Stadt Hennef

Amt für Stadtplanung und -
entwicklung

Thayna Hensen

Jur. Praktikantin



Luftbild 2013 Kümpel (Quelle: GISNET)

Gliederung

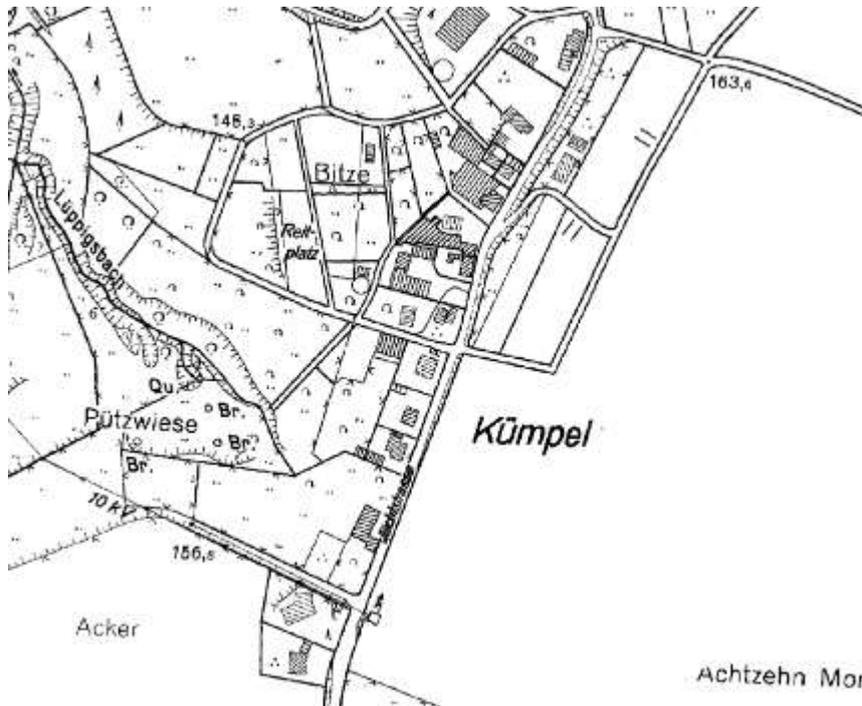
I.	Bestandsaufnahme	S. 3
	1. Allgemeine Darstellungen	S. 3
	2. Darstellung im FNP-Entwurf	S. 4
	3. Skizze Bestandsaufnahme Bebauung	S. 4
	4. Skizze Bestandsaufnahme Umwelt	S. 5
	5. Zusammenfassung der Rahmenbedingungen	S. 5
II.	Analyse Kümpel in Hinblick auf Voraussetzungen des § 35 VI BauGB	S. 6
	1. Skizze	S. 6
	2. Erläuterung	S. 6
III.	Ergebnis	S. 7
IV.	Vorschlag Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung	S. 7

I. Bestandsaufnahme

1. Allgemeine Darstellungen

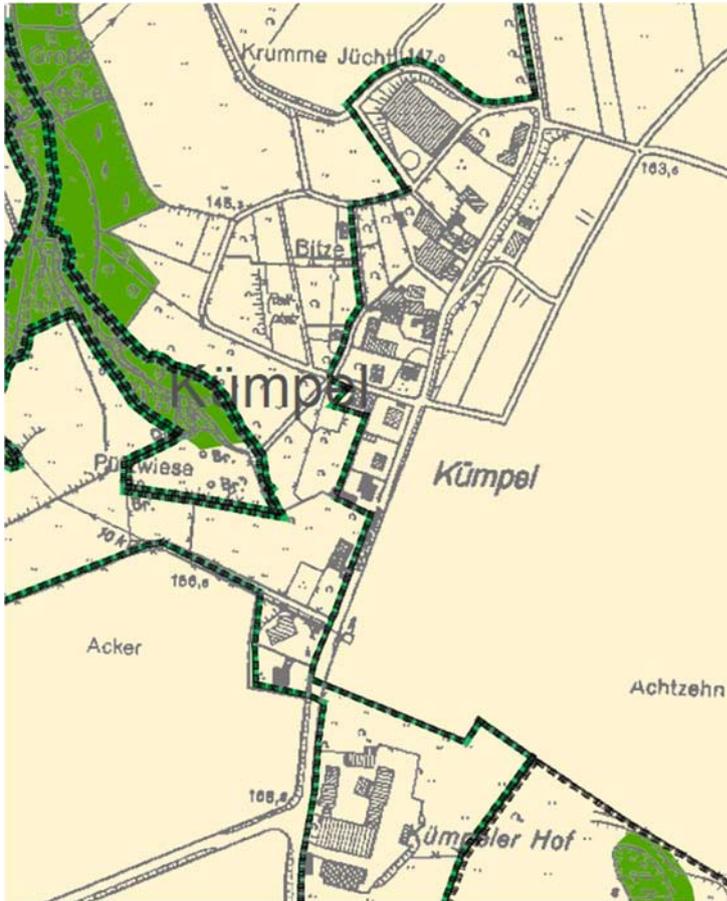


Luftbild 2013 (Quelle: GISNET)



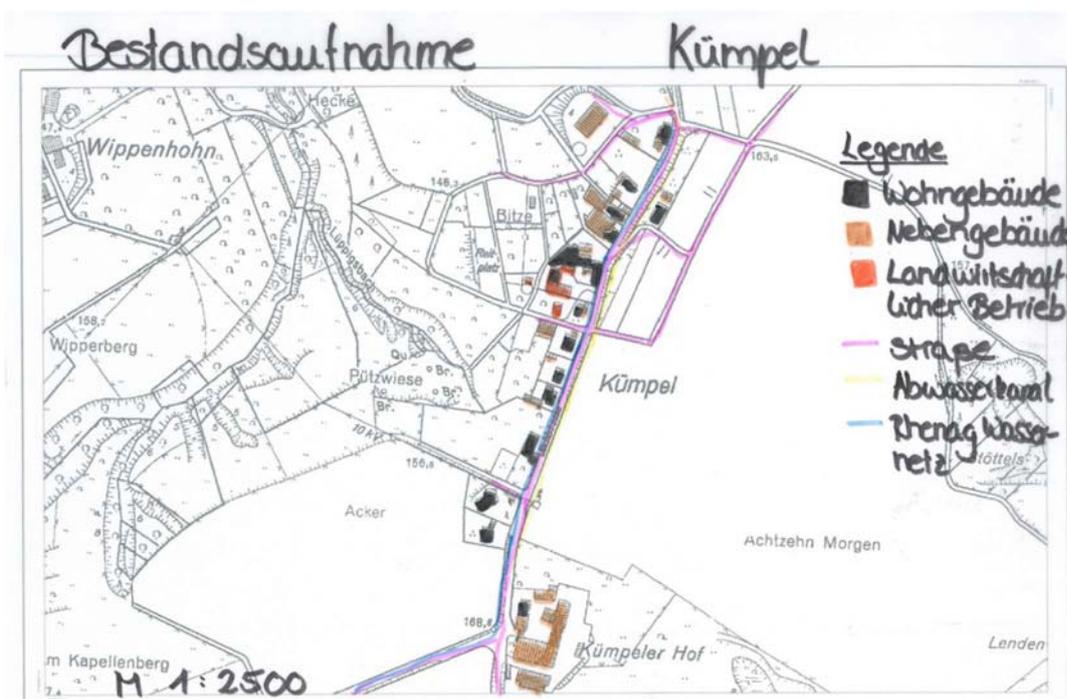
Deutsche Grundkarte (Quelle: GISNET)

2. Darstellung im FNP-Entwurf

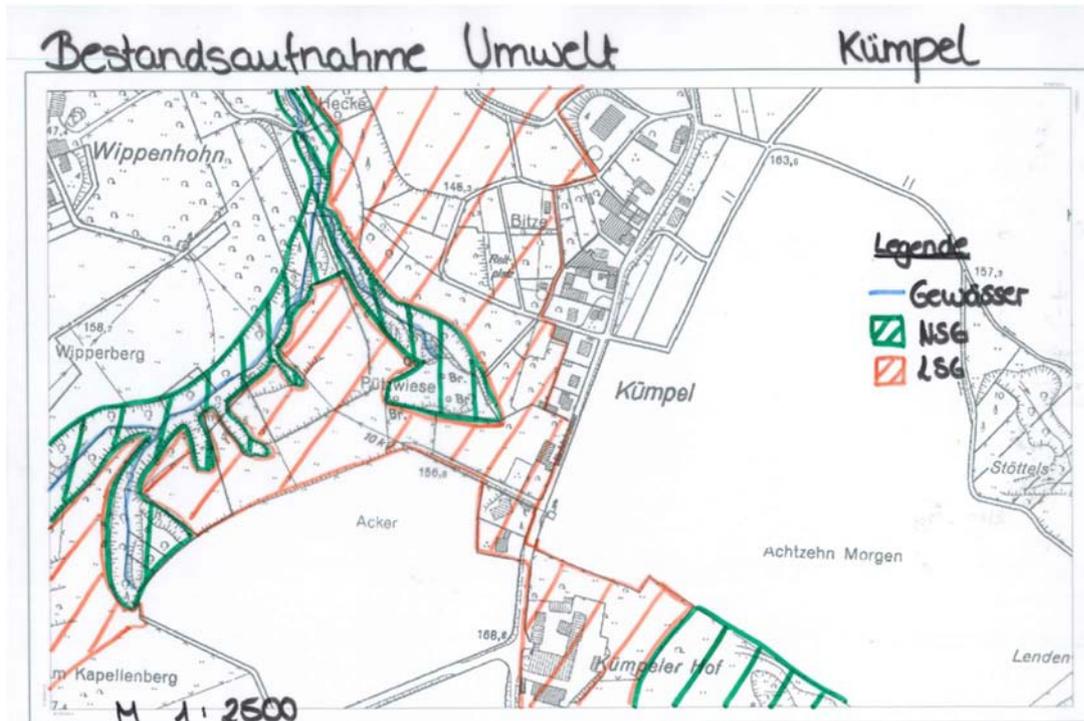


FNP-Entwurf, Stand Januar 2016

3. Skizze Bestandsaufnahme Bebauung



4. Skizze Bestandsaufnahme Umwelt

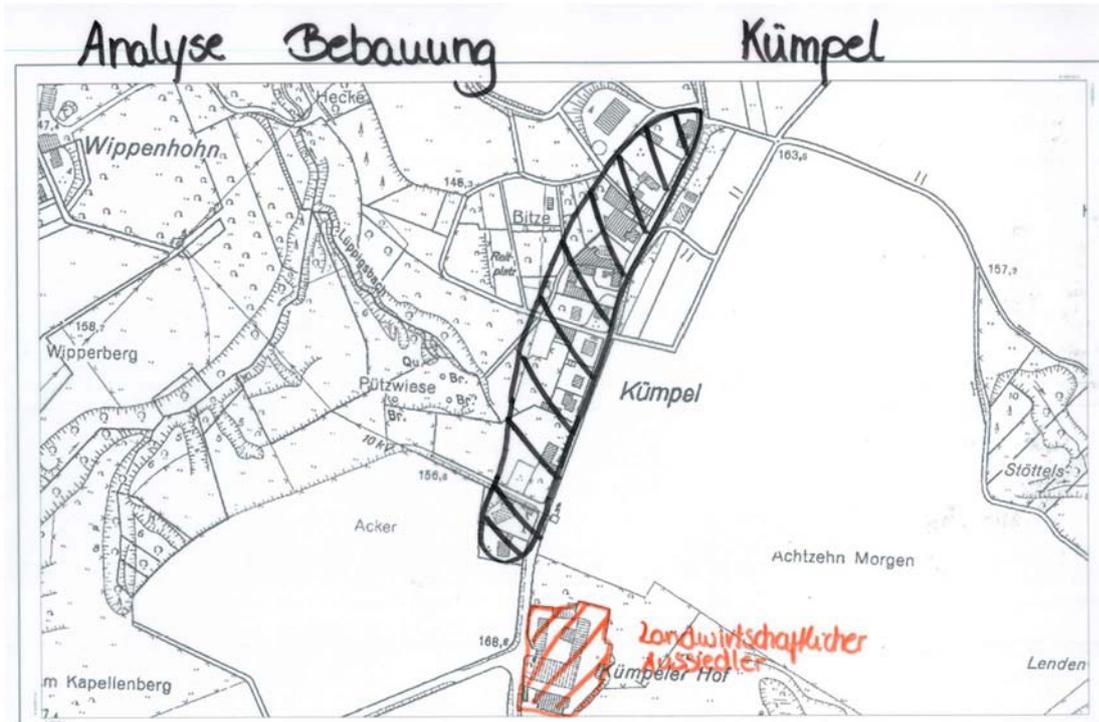


5. Zusammenfassung der Rahmenbedingungen

Einwohnerzahl	50
Zahl der Wohngebäude	15
Landwirtschaftliche Betriebe	1 + Kümpeler Hof
Anbindung an das Wassernetz	Anbindung an das Rhenag Wassernetz
Möglichkeit der Abwasserbeseitigung	Anbindung an den zentralen Abwasserkanal
Natura 2000-Gebiet	-
Naturschutzgebiet	Westlich und südlich von Kümpel liegen NSG, die vorhandene Bebauung liegt jedoch außerhalb des NSG
Landschaftsschutzgebiet	Westlich grenzt ein LSG nach LP 9 des RSK, ein südlicher Teil der vorhandenen Bebauung liegt in einem LSG
Überschwemmungsgebiet	-

II. Analyse Kümpel in Hinblick auf Voraussetzungen des § 35 VI BauGB¹

1. Skizze



2. Erläuterung

Fraglich ist zunächst, ob Kümpel die Voraussetzung „bebauter Bereich mit einer Wohnbebauung von einigem Gewicht“ erfüllt. Die in der obigen Skizze schwarz schraffierte Fläche stellt einen siedlungsstrukturellen Ansatz dar. Innerhalb des bebauten Bereichs des Siedlungsansatzes ist eine Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit erkennbar. Der südlich angrenzende landwirtschaftliche Betrieb 'Kümpeler Hof' steht als Aussiedler nicht in einem Zusammenhang mit dem Siedlungsansatz. Innerhalb der vorhandenen Bebauung sind kleinere Baulücken erkennbar, die im Wege der Verdichtung geschlossen werden könnten bzw. sich zur baulichen Verdichtung eignen. Die Wohnbebauung nimmt mit einer Zahl von 15 Wohngebäuden eine übergeordnete Rolle gegenüber der sonstigen Nutzung ein. Eine überwiegende landwirtschaftliche Prägung ist mit einer Zahl von zwei landwirtschaftlichen Betrieben zu verneinen. Eine Satzung wäre auch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 35 VI 4 Nr. 1 vereinbar. Es besteht auch nicht die Gefahr der Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder der europäischen Vogelschutzgebiete i.S.d. § 35 VI 4 Nr. 3. Zu beachten bleibt jedoch, dass ein Teil der vorhandenen Bebauung und des vorgeschlagenen Satzungsgebiets in einem Landschaftsschutzgebiet nach dem

¹ Nicht anders benannte §§ sind solche des BauGB.

Außenbereichssatzung nach § 35 VI BauGB, Prüfung Kurenbach



Stand September 2016

Stadt Hennef

**Amt für Stadtplanung und -
entwicklung**

Thayna Hensen

Jur. Praktikantin



Luftbild 2013 Kurenbach (Quelle: GISNET)

Gliederung

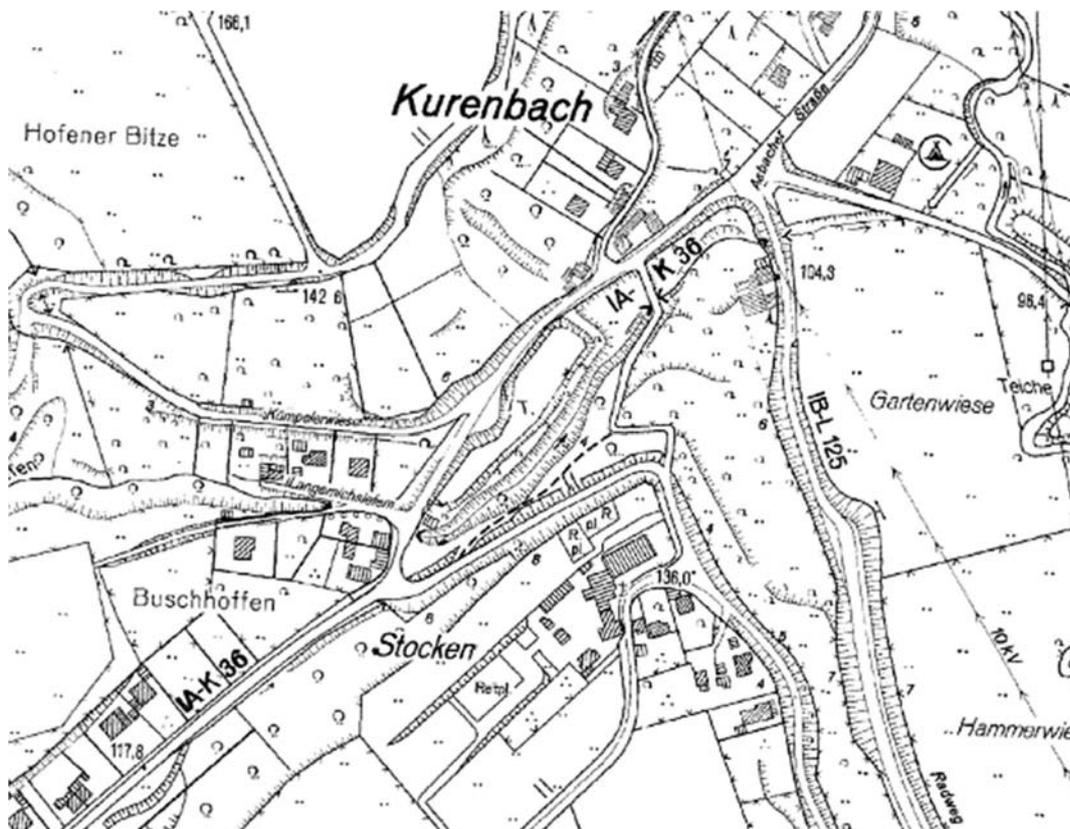
I.	Bestandsaufnahme	S. 3
	1. Allgemeine Darstellungen	S. 3
	2. Darstellung im FNP-Entwurf	S. 4
	3. Skizze Bestandsaufnahme Bebauung	S. 4
	4. Skizze Bestandsaufnahme Umwelt	S. 5
	5. Zusammenfassung der Rahmenbedingungen	S. 5
II.	Analyse Kurenbach in Hinblick auf Voraussetzungen des § 35 VI BauGB	S. 6
	1. Skizze	S. 6
	2. Erläuterung	S. 6
III.	Ergebnis	S. 7

I. Bestandsaufnahme

1. Allgemeine Darstellungen



Luftbild 2013 (Quelle: GISNET)

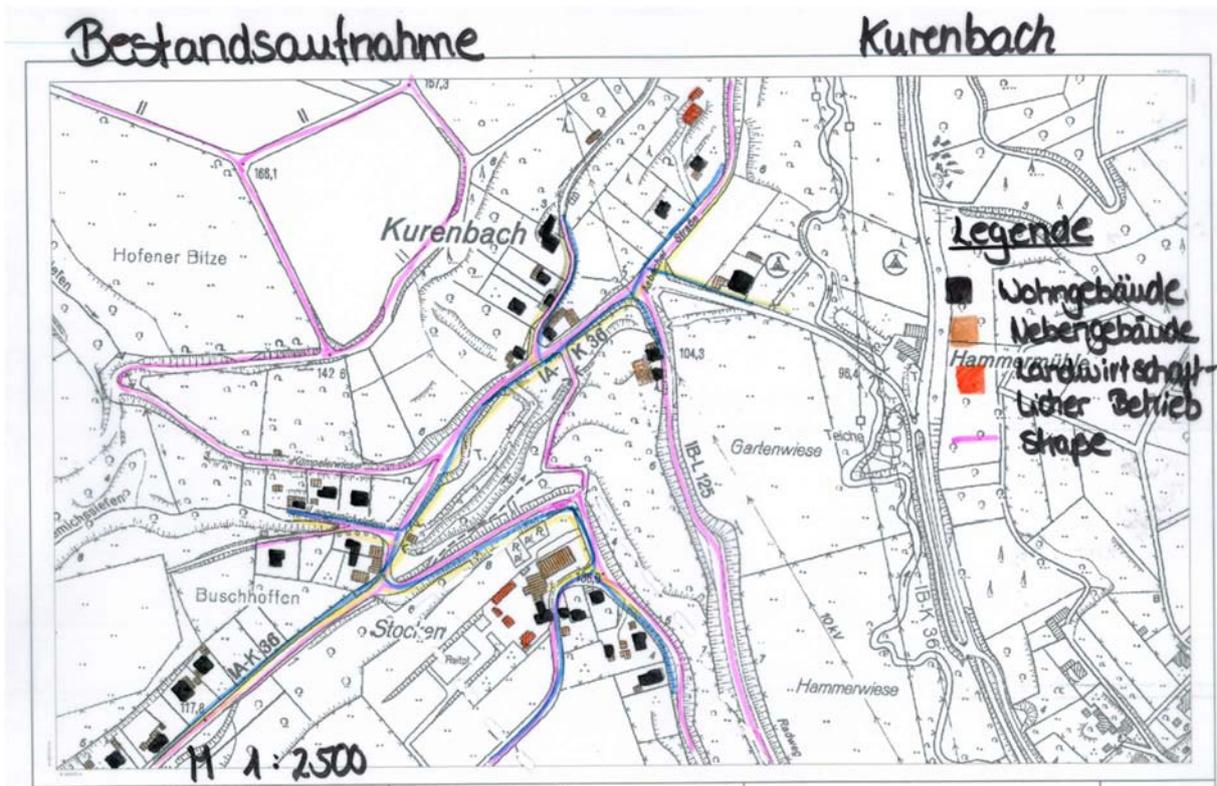


Deutsche Grundkarte (Quelle: GISNET)

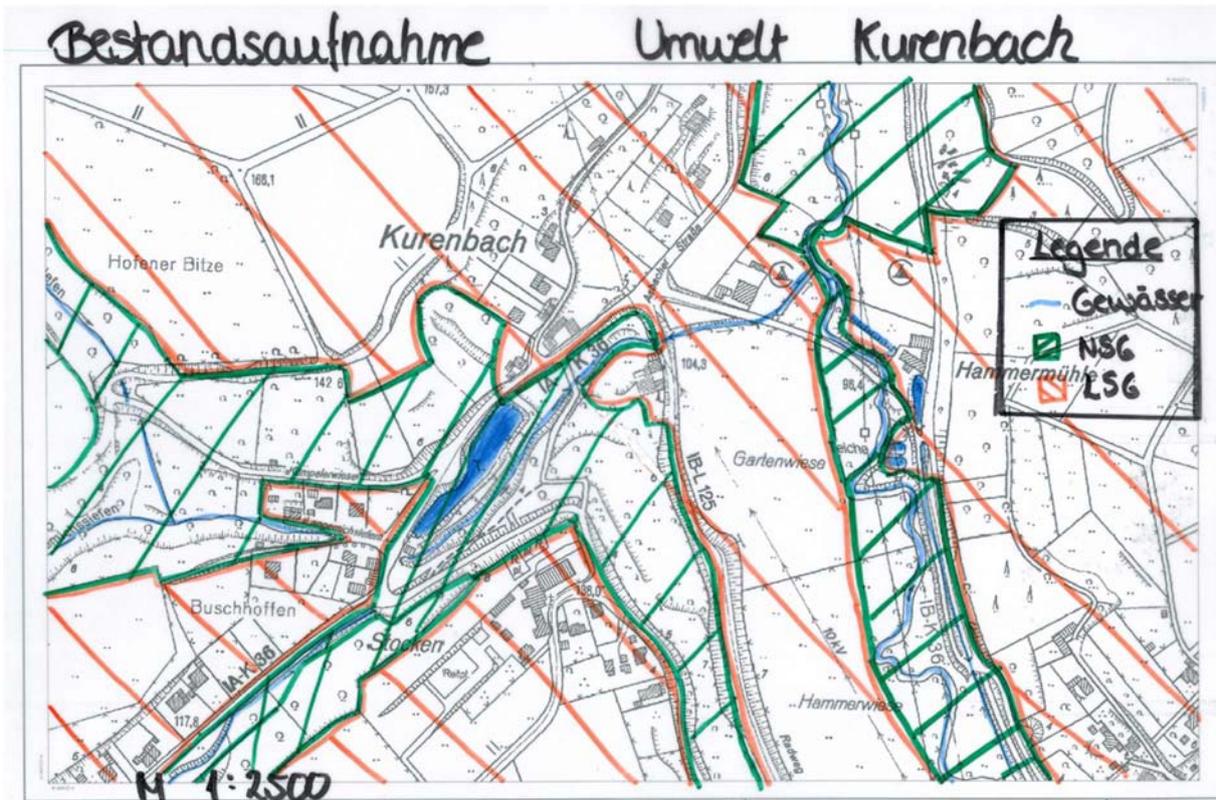
2. Darstellung im FNP-Entwurf



3. Skizze Bestandsaufnahme Bebauung



4. Skizze Bestandsaufnahme Umwelt

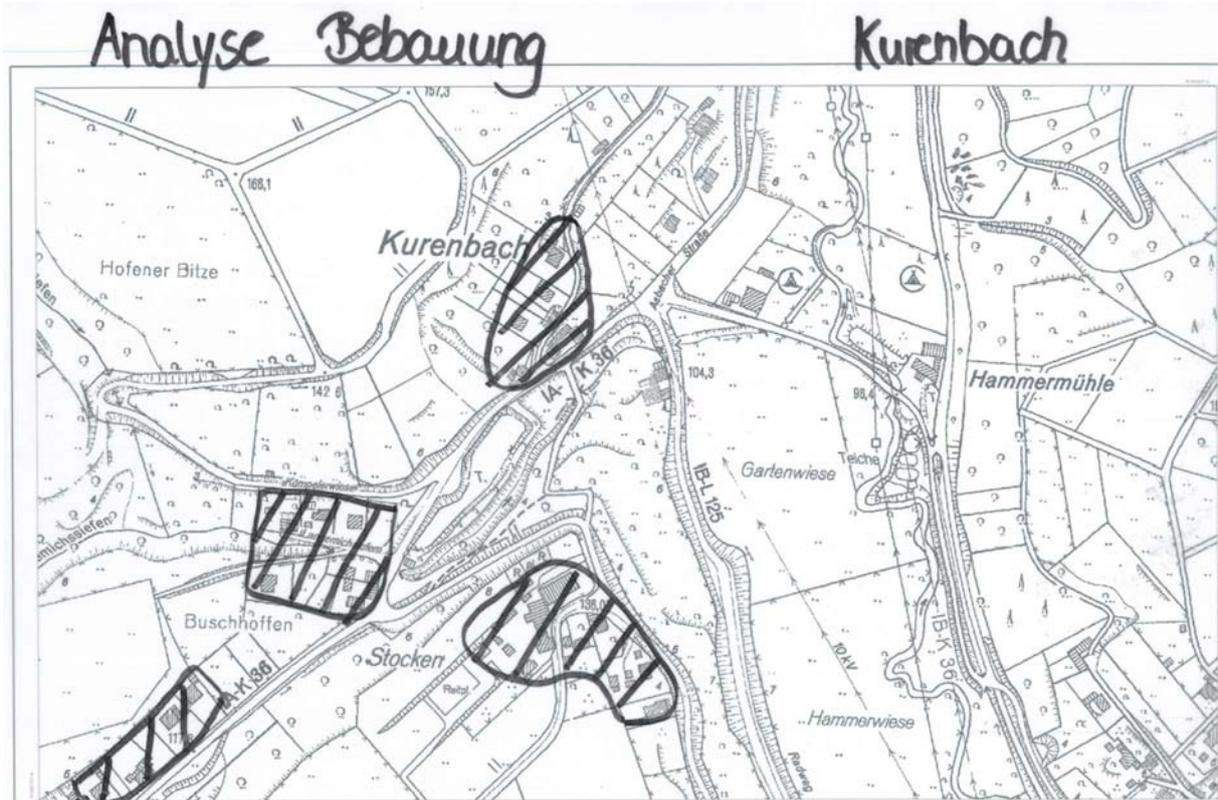


5. Zusammenfassung der Rahmenbedingungen

Einwohnerzahl	86
Zahl der Wohngebäude	29 mit Stocken
Landwirtschaftliche Betriebe	2
Anbindung an das Wassernetz	Anbindung an das Rhenag Wassernetz
Möglichkeit der Abwasserbeseitigung	Anbindung an den zentralen Abwasserkanal
Natura 2000-Gebiet	-
Naturschutzgebiet	Ja, östlich und im Zentrum von Kurenbach
Landschaftsschutzgebiet	Ja nach LP 9 des RSK, die gesamte vorhandene Bebauung liegt in dem LSG
Überschwemmungsgebiet	Östlich von Kurenbach liegt ein gesetzliches Überschwemmungsgebiet

II. Analyse Kurenbach in Hinblick auf Voraussetzungen des § 35 VI BauGB¹

1. Skizze



¹ Nicht anders benannte §§ sind solche des BauGB.

2. Erläuterung

Fraglich ist zunächst, ob Kurenbach die Voraussetzung „bebauter Bereich mit einer Wohnbebauung von einigem Gewicht“ erfüllt. Die in der obigen Skizze schwarz schraffierten bebauten Bereiche stellen jeweils einzelne siedlungsstrukturelle Ansätze dar. Kurenbach hat vier solcher Siedlungsansätze, die jeweils eine geschlossene und zusammengehörige Bebauung erkennen lassen. Jeweils für sich betrachtet verfügen diese Siedlungsansätze jedoch einzeln nicht über das erforderliche Gewicht an Wohnbebauung (mit maximal 6 Wohngebäuden im `größten` Siedlungsansatz). D.h. für keinen der jeweiligen Siedlungsansätze allein kann eine Außenbereichssatzung bestimmt werden. Doch ein Satzungsgebiet, das alle Siedlungsansätze einschließt und damit das erforderliche Gewicht an Wohnbebauung erfüllt, ist auch ausgeschlossen, da es zwischen den vorhandenen Siedlungsansätzen an einem Bebauungszusammenhang fehlt. Die Siedlungsansätze sind durch die vorhandenen Freiflächen voneinander getrennt. Es kann kein Satzungsgebiet i.S.d. § 35 VI entstehen, da eine Bebauung der Freifläche zu einer Erweiterung einer Splittersiedlung führen könnte. Dies stünde im Widerspruch zu § 35 VI 4 Nr. 1, der als Voraussetzung die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung fordert. Darüber hinaus sind drei der Siedlungsansätze durch ein Naturschutzgebiet voneinander getrennt. Bestimmt man eine Satzung, die diese Ansätze verbindet, so würde der Geltungsbereich der Satzung zwingend einen Teil des Naturschutzgebiets umfassen. Einem Bauvorhaben im Satzungsgebiet könnte jedoch weiterhin der öffentliche Belang des Naturschutzes nach § 35 III Nr. 6 entgegengehalten werden. Damit sind die Voraussetzungen einer Außenbereichssatzung nach § 35 VI nicht erfüllt.

III. Ergebnis

Für Kurenbach kann die Gemeinde keine Außenbereichssatzung nach § 35 VI bestimmen.

Außenbereichssatzung nach § 35 VI BauGB, Prüfung Lescheid



Stand September 2016

Stadt Hennef

Amt für Stadtplanung und -
entwicklung

Thayna Hensen

Jur. Praktikantin



Luftbild 2013 Lescheid (Quelle: GISNET)

Gliederung

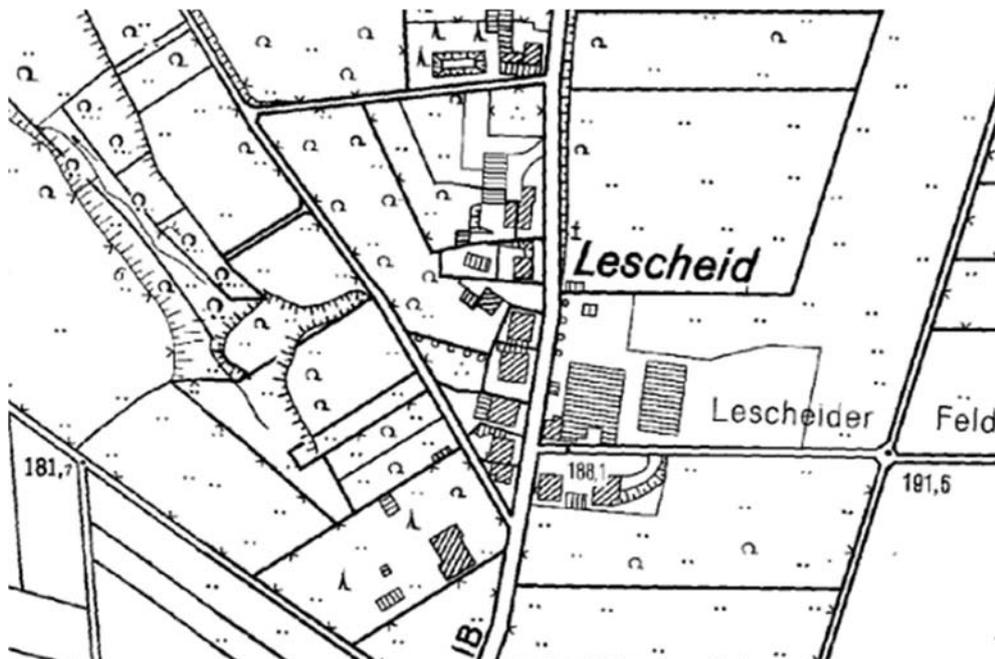
I.	Bestandsaufnahme	S. 3
	1. Allgemeine Darstellungen	S. 3
	2. Darstellung im FNP-Entwurf	S. 4
	3. Skizze Bestandsaufnahme Bebauung	S. 4
	4. Skizze Bestandsaufnahme Umwelt	S. 5
	5. Zusammenfassung der Rahmenbedingungen	S. 5
II.	Analyse Lescheid in Hinblick auf Voraussetzungen des § 35 VI BauGB	S. 6
	1. Skizze	S. 6
	2. Erläuterung	S. 6
III.	Ergebnis	S. 7
IV.	Vorschlag Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung	S. 7

I. Bestandsaufnahme

1. Allgemeine Darstellungen

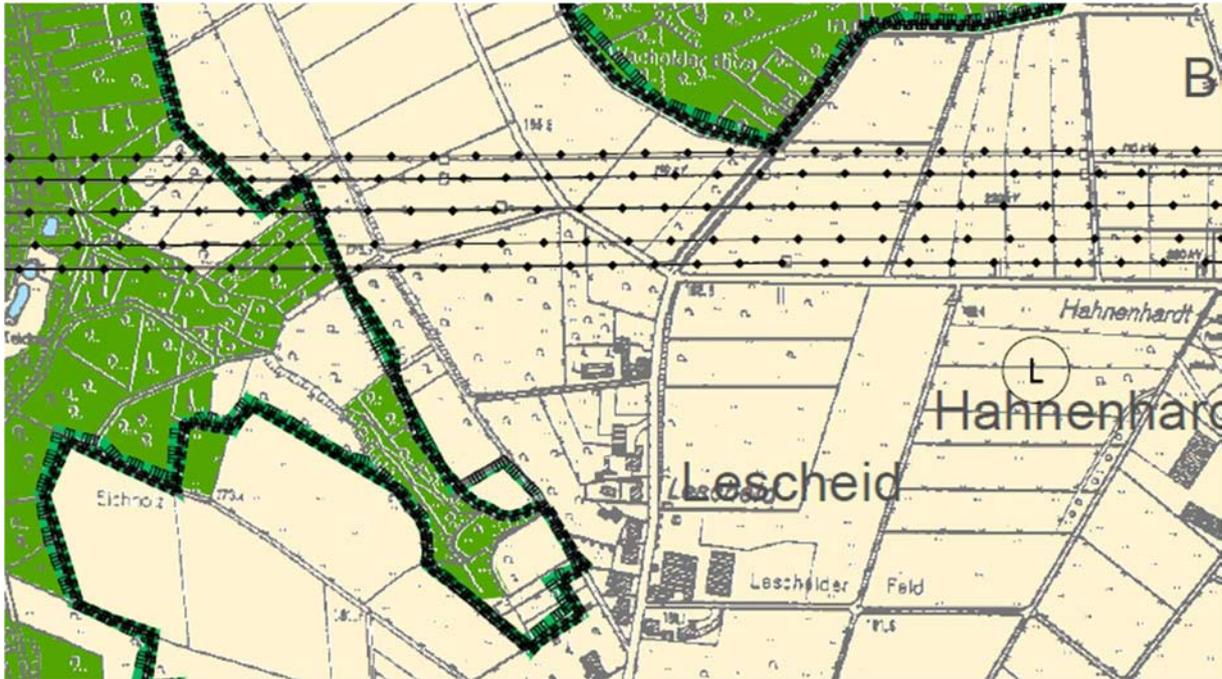


Luftbild 2013 (Quelle: GISNET)



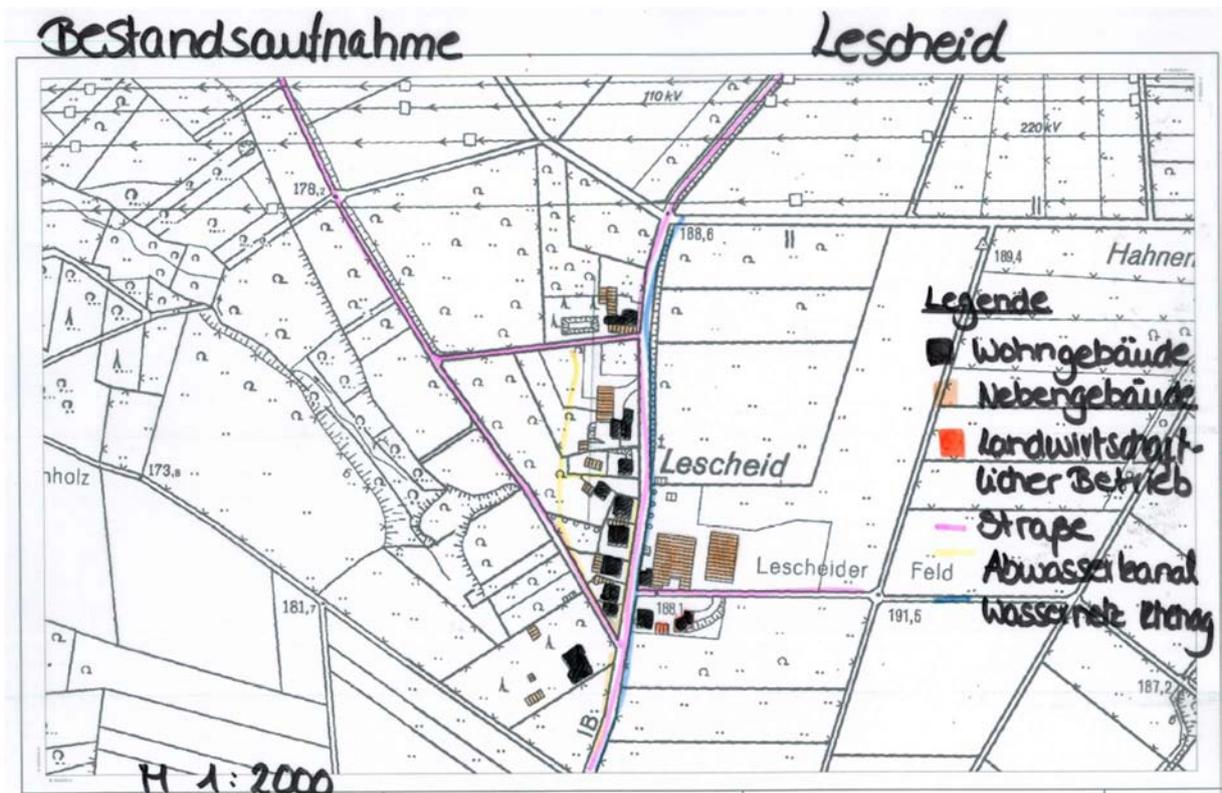
Deutsche Grundkarte (Quelle: GISNET)

2. Darstellung im FNP-Entwurf

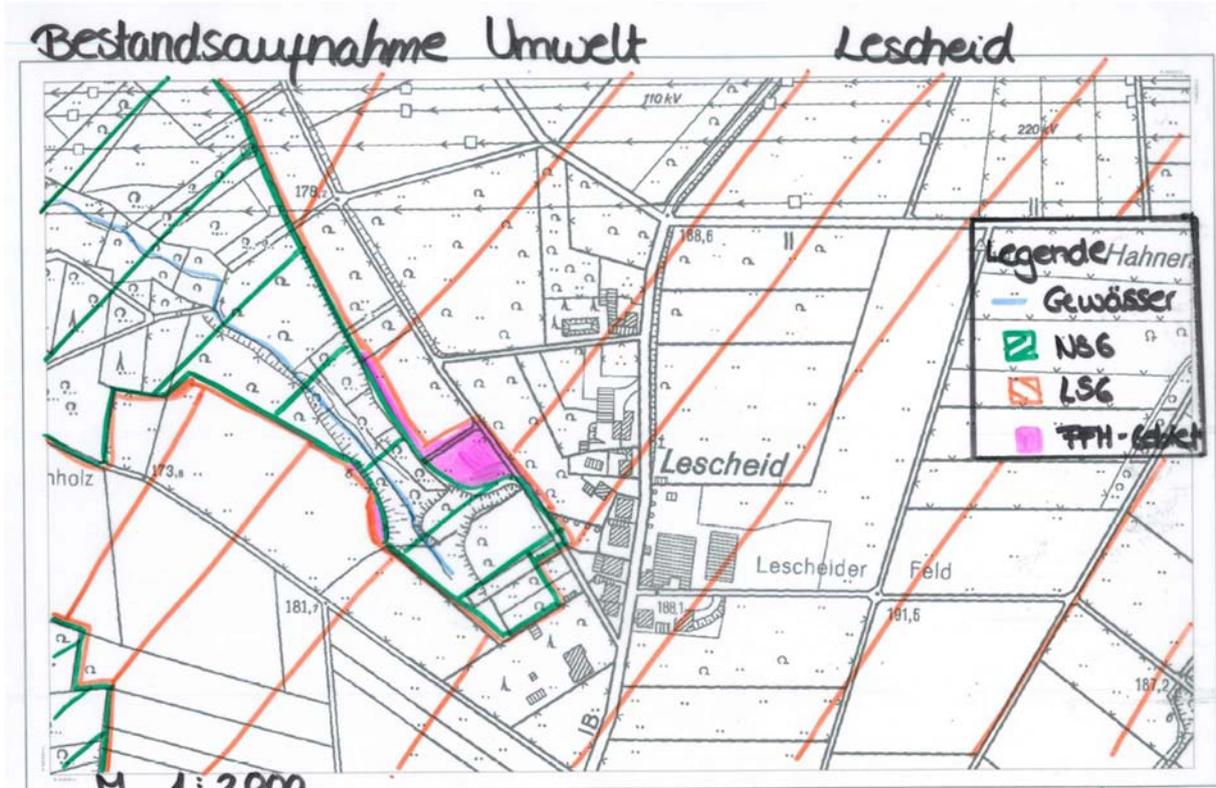


FNP-Entwurf, Stand Januar 2016

3. Skizze Bestandsaufnahme Bebauung



4. Skizze Bestandsaufnahme Umwelt

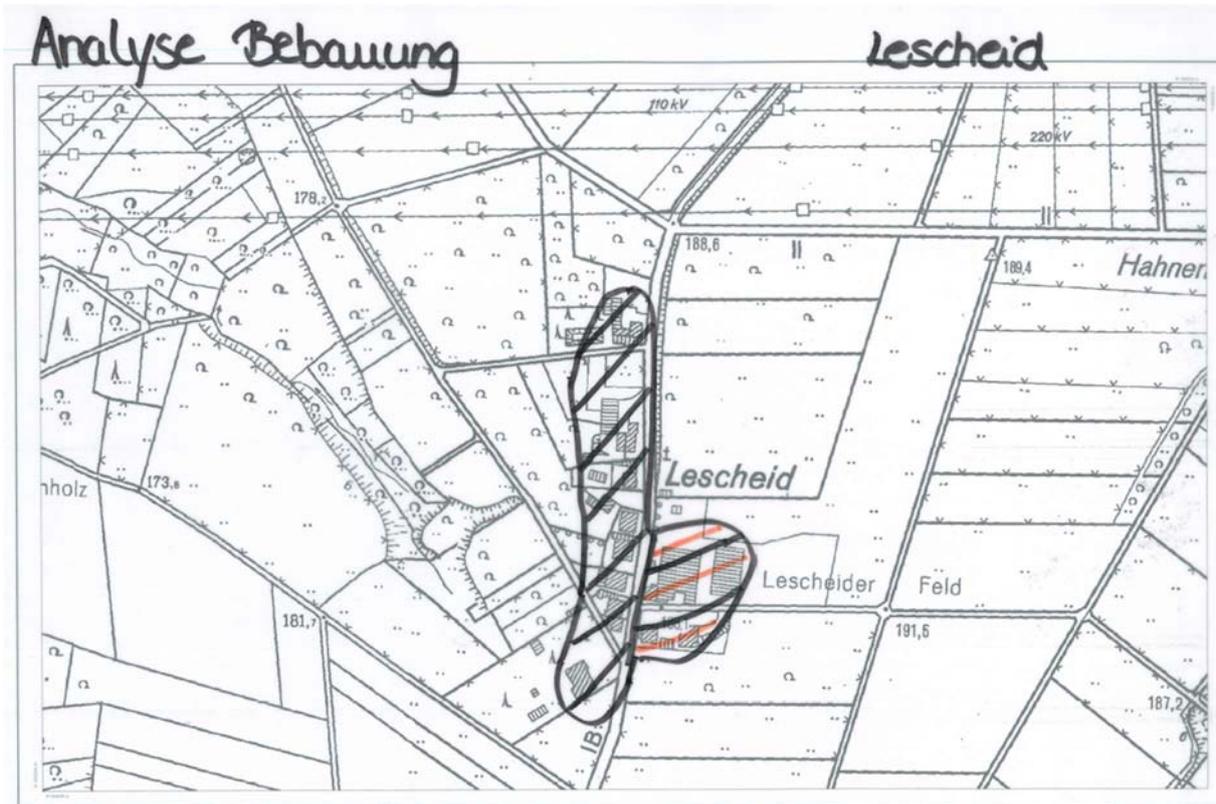


5. Zusammenfassung der Rahmenbedingungen

Einwohnerzahl	51
Zahl der Wohngebäude	14
Landwirtschaftliche Betriebe	1
Anbindung an das Wassernetz	Anbindung an das Rhenag Wassernetz
Möglichkeit der Abwasserbeseitigung	Anbindung an den zentralen Abwasserkanal
Natura 2000-Gebiet	Westlich von Lescheid liegt ein FFH-Gebiet
Naturschutzgebiet	Ja, westlich von Lescheid liegt NSG Ahrenbach/Adscheider Tal
Landschaftsschutzgebiet	Ja nach LP 9 des RSK, die gesamte vorhandene Bebauung liegt in dem LSG
Überschwemmungsgebiet	-

II. Analyse Lescheid in Hinblick auf Voraussetzungen des § 35 VI BauGB¹

1. Skizze



2. Erläuterung

Fraglich ist zunächst, ob Lescheid die Voraussetzung „bebauter Bereich mit einer Wohnbebauung von einigem Gewicht“ erfüllt. Im bebauten Bereich ist ein siedlungsstruktureller Ansatz erkennbar, der in der obigen Skizze schwarz schraffiert ist. Die vorhandene Bebauung weist auch eine Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit auf. Darüber hinaus sind innerhalb des bebauten Bereichs vereinzelt Baulücken erkennbar, sodass sich die vorhandene Bebauung zur baulichen Verdichtung mittels einer Außenbereichssatzung eignet. Mit einer Zahl von 14 Wohngebäuden kann auch eine Wohnbebauung von einigem Gewicht bejaht werden². Mit einem landwirtschaftlichen Betrieb kann, verglichen mit der Zahl an Wohngebäuden, auch keine überwiegende landwirtschaftliche Prägung angenommen werden. Es besteht auch nicht die Gefahr der Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder der europäischen Vogelschutzgebiete i.S.d. § 35 VI

¹ Nicht anders benannte §§ sind solche des BauGB.

² Der Ausschuss für Dorfgestaltung hatte als Mindestzahl 15 Wohngebäude vorgesehen, da es sich hier aber um eine geringfügige Abweichung (von einem Gebäude) handelt, ist dies vorliegend irrelevant

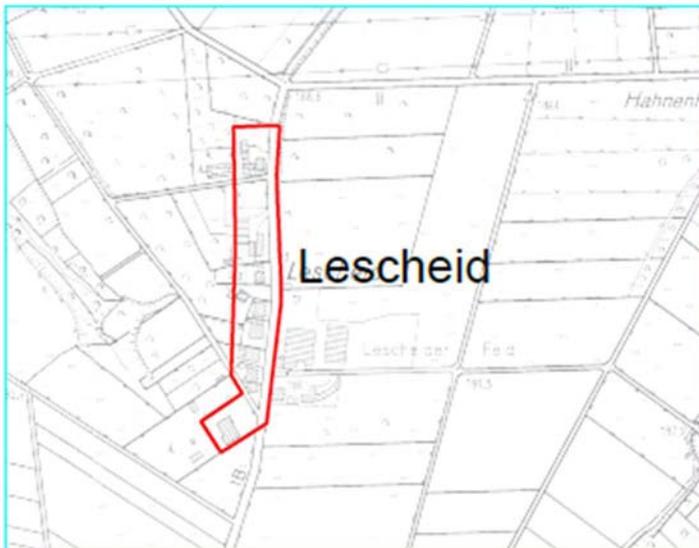
4 Nr. 3. Zu beachten bleibt jedoch, dass Lescheid bzw. die vorhandene Bebauung und das vorgeschlagene Satzungsgebiet in einem Landschaftsschutzgebiet liegen, sodass bei geplanten Bauvorhaben innerhalb des vorgeschlagenen Satzungsgebiets eine Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren unabdingbar ist.

Die Voraussetzungen einer Außenbereichssatzung nach § 35 VI sind insgesamt erfüllt.

III. Ergebnis

Die Gemeinde kann für Lescheid eine Außenbereichssatzung nach § 35 VI bestimmen.

IV. Vorschlag Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung nach § 35 VI BauGB



In dem in der obigen Skizze vorgeschlagenen Satzungsgebiet ist die von der Straße östlich liegende Bebauung ausgenommen. Grund hierfür ist, dass diese Bebauung überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist (rot schraffierte Fläche in der Skizze zur Analyse der Bebauung). Die östliche Fläche kann zudem nicht als Teil des Satzungsgebiets bestimmt werden, da sie unmittelbar an das Naturschutzgebiet grenzt.

Außenbereichssatzung nach § 35 VI BauGB, Prüfung Lückert



Stand September 2016

Stadt Hennef

Amt für Stadtplanung und -
entwicklung

Thayna Hensen

Jur. Praktikantin



Luftbild 2013 Lückert (Quelle: GISNET)

Gliederung

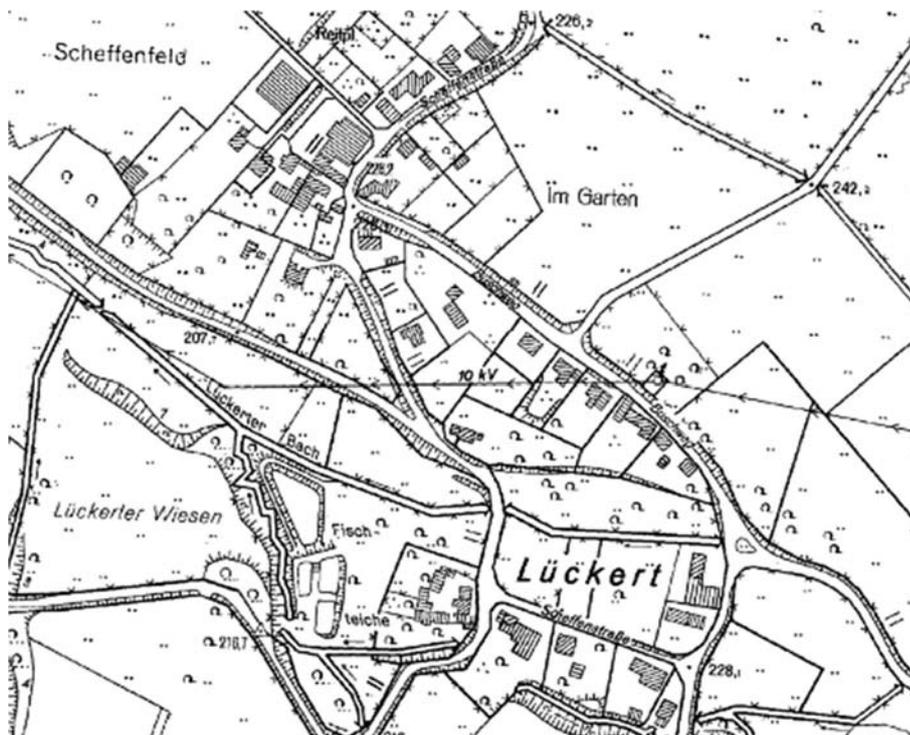
I.	Bestandsaufnahme	S. 3
	1. Allgemeine Darstellungen	S. 3
	2. Darstellung im FNP-Entwurf	S. 4
	3. Skizze Bestandsaufnahme Bebauung	S. 4
	4. Bestandsaufnahme Umwelt	S. 5
	5. Skizze Bestandsaufnahme Nutzung	S. 6
	6. Zusammenfassung der Rahmenbedingungen	S. 6
II.	Analyse Lückert in Hinblick auf Voraussetzungen des § 35 VI BauGB	S. 7
	1. Skizze	S. 7
	2. Erläuterung	S. 7
III.	Ergebnis	S. 8
IV.	Vorschlag Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung	S. 8
	1. Variante	S. 8
	2. Variante	S. 9

I. Bestandsaufnahme

1. Allgemeine Darstellungen

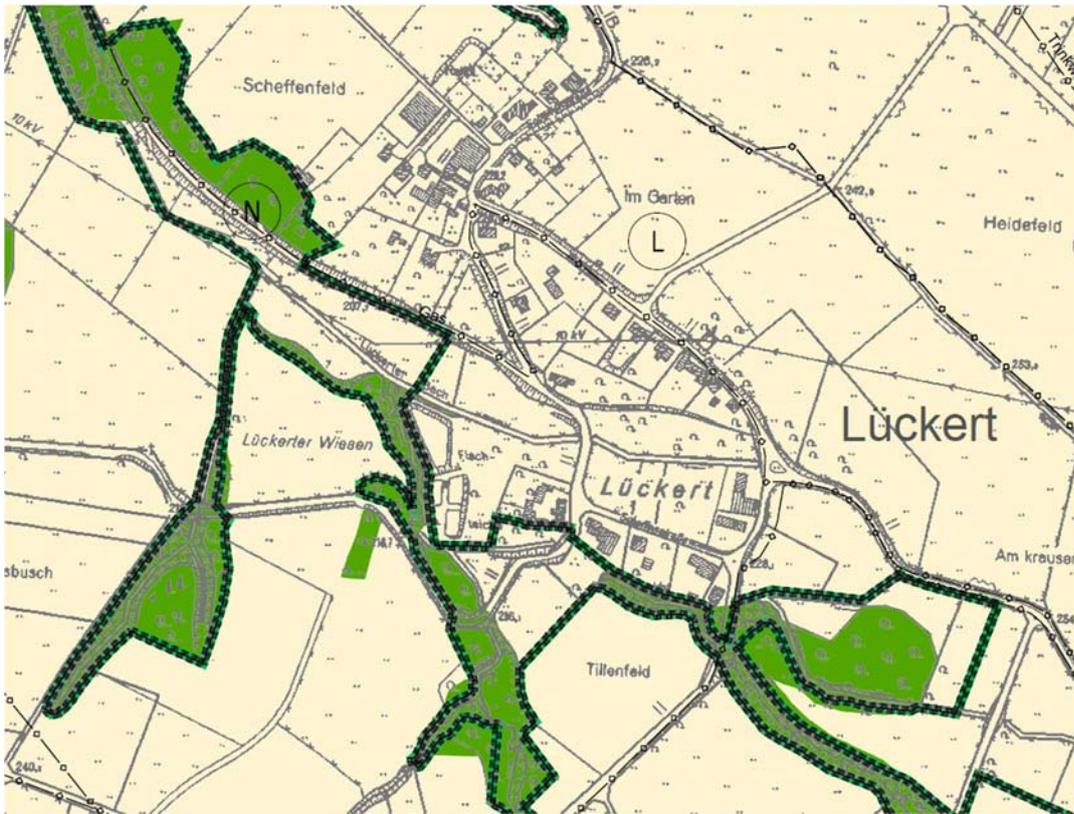


Luftbild 2013 (Quelle: GISNET)



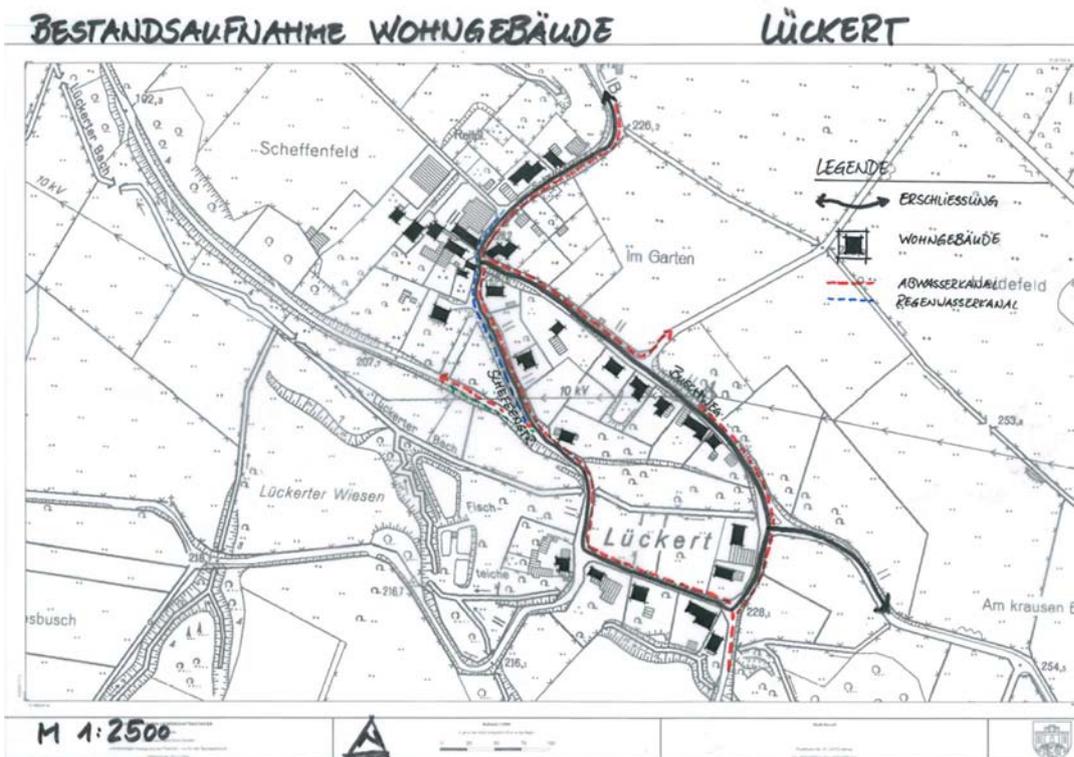
Deutsche Grundkarte (Quelle: GISNET)

2. Darstellung im FNP-Entwurf

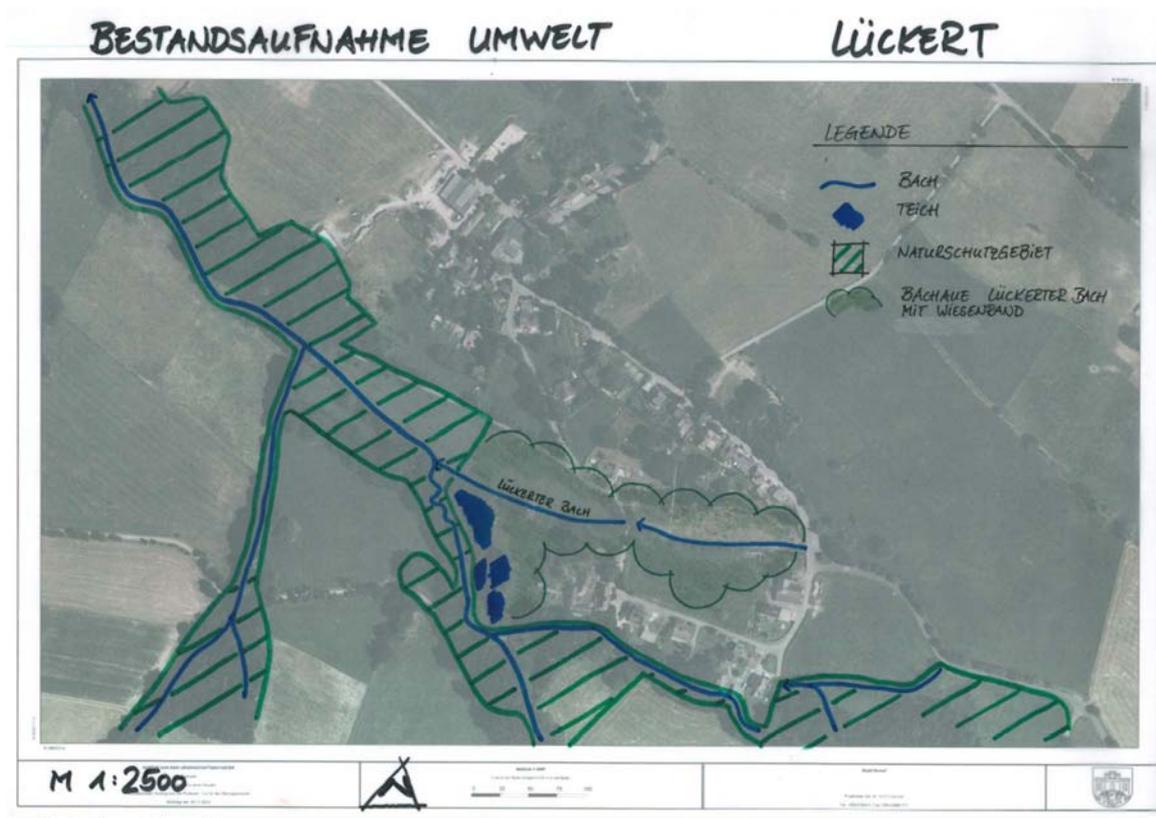


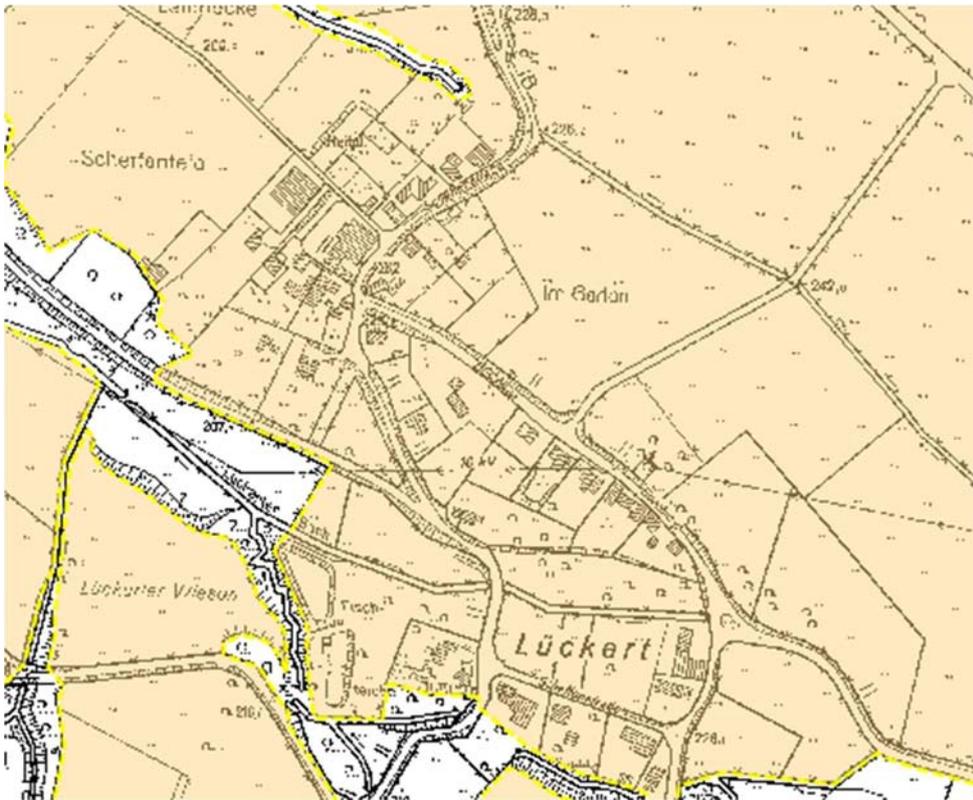
FNP-Entwurf, Stand Januar 2016

3. Skizze Bestandsaufnahme Bebauung



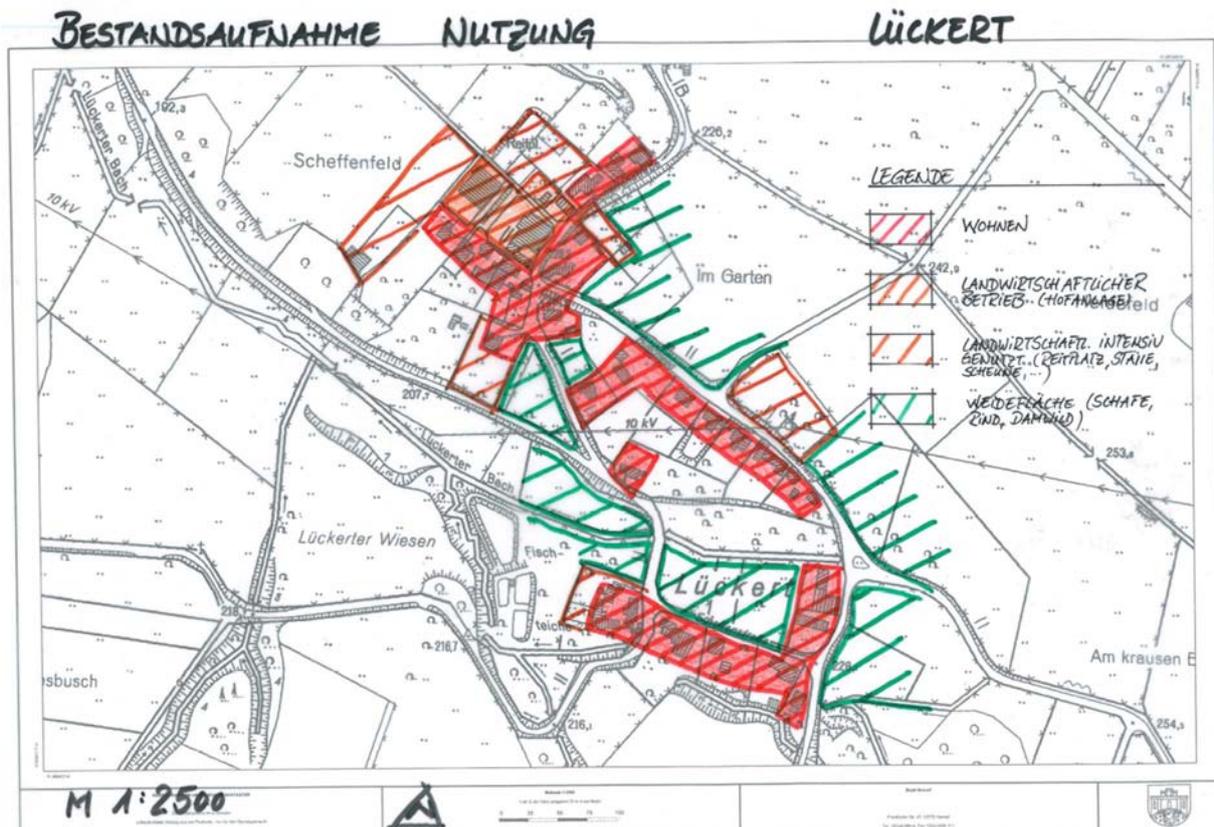
4. Bestandsaufnahme Umwelt





Beige Fläche = LSG nach LP 9

5. Bestandsaufnahme Nutzung

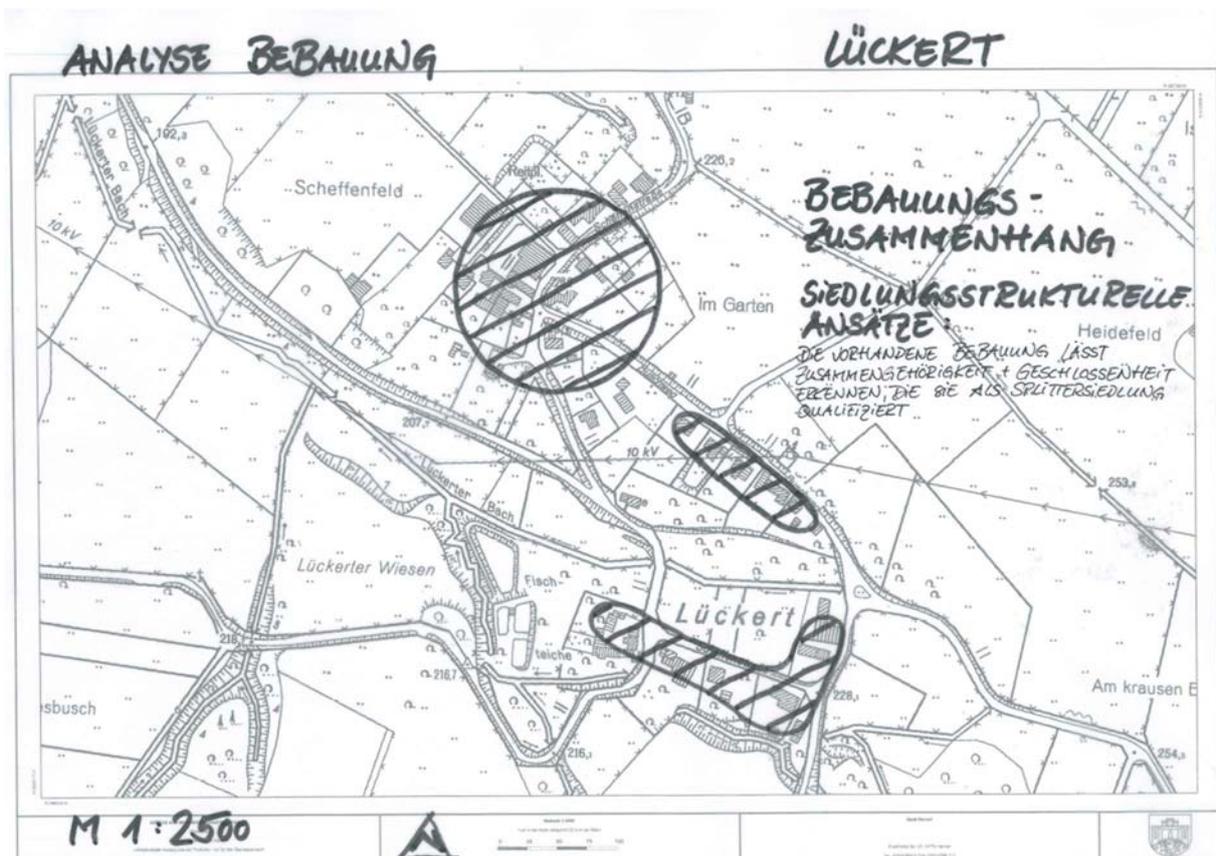


6. Zusammenfassung der Rahmenbedingungen

Einwohnerzahl	104
Zahl der Wohngebäude	27
Landwirtschaftliche Betriebe	1
Anbindung an das Wassernetz	Anbindung an das Rhenag Wassernetz
Möglichkeit der Abwasserbeseitigung	Anbindung an den zentralen Abwasserkanal
Natura 2000-Gebiet	-
Naturschutzgebiet	Im Westen und Süden grenzt ein NSG, die vorhandene Bebauung liegt jedoch außerhalb des NSG
Landschaftsschutzgebiet	Ja, nach LP9, vorhandene Bebauung liegt innerhalb des LSG
Überschwemmungsgebiet	-

II. Analyse Lückert in Hinblick auf Voraussetzungen des § 35 VI BauGB¹

1. Skizze



2. Erläuterung

Fraglich ist zunächst, ob Lückert die Voraussetzung „bebauter Bereich mit einer Wohnbebauung von einigem Gewicht“ erfüllt. Im bebauten Bereich sind drei siedlungsstrukturelle Ansätze erkennbar. Die vorhandene Bebauung weist eine Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit auf, die sie als Splittersiedlung qualifiziert. Die zwischen den siedlungsstrukturellen Ansätzen vorhandenen Freiflächen sind nicht so groß, dass sie den Zusammenhang unterbrechen. Die vorhandene Bebauung deutet vielmehr daraufhin, dass auf diesen Freiflächen mittels des Instruments der Außenbereichssatzung eine weitere Bebauung im Wege der Verdichtung stattfinden könnte. Die Wohnbebauung nimmt mit einer Zahl von 27 Wohngebäuden eine übergeordnete Rolle gegenüber der sonstigen Nutzung ein. Dies verdeutlicht die Skizze `Bestandsaufnahme Nutzung`. Die rote

¹ Nicht anders benannte §§ sind solche des BauGB.

Fläche, die das Wohnen darstellt, dominiert. Eine überwiegende landwirtschaftliche Prägung ist auch nicht erkennbar. Es besteht auch nicht die Gefahr der Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder der europäischen Vogelschutzgebiete i.S.d. § 35 VI 4 Nr. 3. Zu beachten bleibt jedoch, dass Lückert bzw. die vorhandene Bebauung und das vorgeschlagene Satzungsgebiet in einem Landschaftsschutzgebiet liegen. Damit ist bei geplanten Bauvorhaben innerhalb des vorgeschlagenen Satzungsgebiets eine Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde des RSK im Baugenehmigungsverfahren zwingend notwendig, denn der Landschaftsschutz ist kein öffentlicher Belang ist, den § 35 VI ausschließt.

III. Ergebnis

Grundsätzlich besteht für Lückert die Möglichkeit einer Außenbereichssatzung nach § 35 VI.

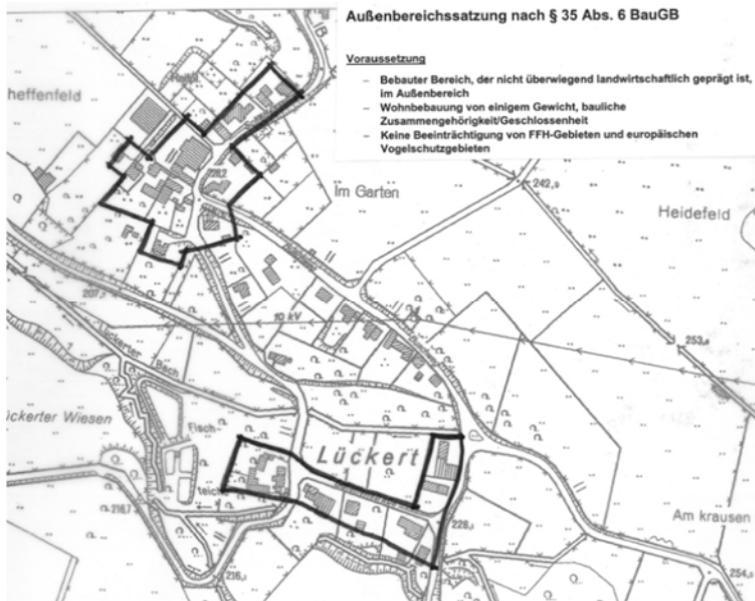
IV. Vorschlag Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung nach § 35 VI BauGB

Es stellt sich nun die Frage, ob die zwischen den drei Siedlungsansätzen vorhandenen Freiflächen in dem Geltungsbereich einer möglichen Außenbereichssatzung liegen sollen oder nicht.

Dies hängt primär von der Beurteilung ab, ob ihre Einbeziehung zu einer weiteren Bebauung im Wege der baulichen Verdichtung führt, oder ob eine Erweiterung einer Splittersiedlung resultiert. Letzteres ist wiederum ein Ausschlussgrund für die Außenbereichssatzung, da diese nach § 35 VI 4 Nr.1 die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung verlangt.

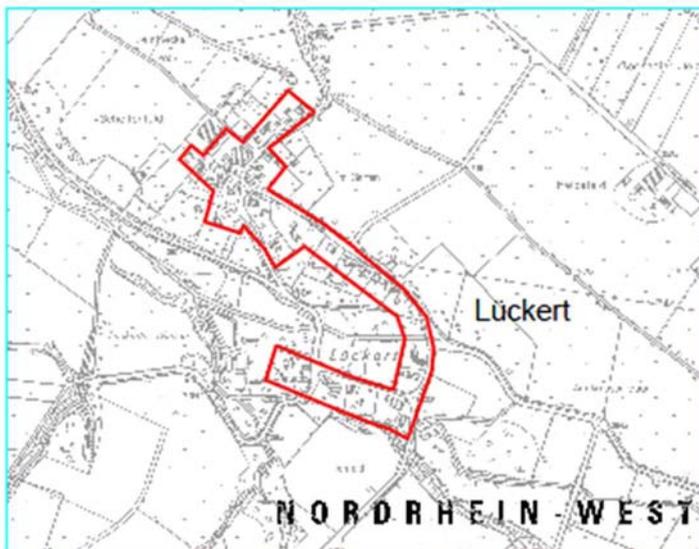
Es werden zwei Varianten vorgeschlagen:

1. Variante



Diese Variante berücksichtigt die Bedenken hinsichtlich der Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Nimmt man diese getrennten Bereiche als Satzungsgebiete an, so besteht nicht die Gefahr der Erweiterung der Splittersiedlung. Sie bietet aber auch nur eingeschränkte Baumöglichkeiten, da das vorgeschlagene Satzungsgebiet nur wenige Baulücken aufweist.

2. Variante



Vorzugswürdig erscheint diese zweite Variante, da sie dem eigentlichen Zweck einer Außenbereichssatzung gerecht wird. Primär dient sie nämlich als Instrument zur Baulückenschließung. Die zweite Variante gibt der Nutzung dieses Instruments zur Verdichtung mehr Raum. Nichtsdestotrotz bleibt die oben beschriebene Gefahr der Erweiterung einer Splittersiedlung, sodass die erste Variante in Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung die 'sicherer' darstellt.

Außenbereichssatzung nach § 35 VI BauGB, Prüfung Meisenbach



Stand September 2016

Stadt Hennef

Amt für Stadtplanung und -
entwicklung

Thayna Hensen

Jur. Praktikantin



Luftbild 2013 Meisenbach (Quelle: GISNET)

Gliederung

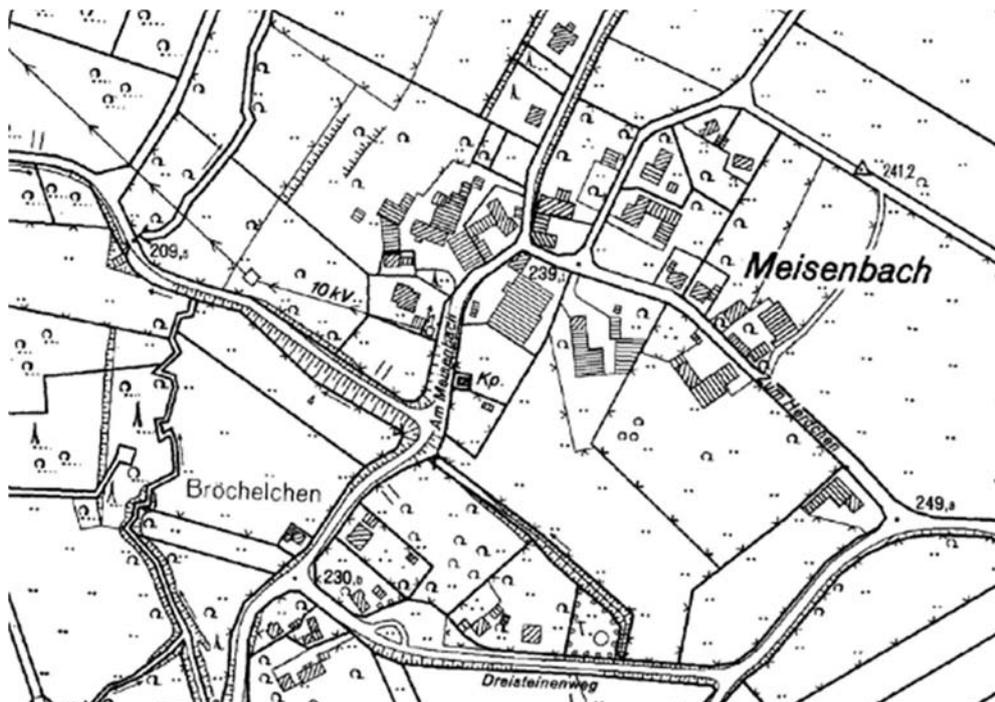
I.	Bestandsaufnahme	S. 3
	1. Allgemeine Darstellungen	S. 3
	2. Darstellung im FNP-Entwurf	S. 4
	3. Skizze Bestandsaufnahme Bebauung	S. 4
	4. Skizze Bestandsaufnahme Umwelt	S. 5
	5. Zusammenfassung der Rahmenbedingungen	S. 5
II.	Analyse Meisenbach in Hinblick auf Voraussetzungen des § 35 VI BauGB	S. 6
	1. Skizze	S. 6
	2. Erläuterung	S. 6
III.	Ergebnis	S. 7
IV.	Vorschlag Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung	S. 8

I. Bestandsaufnahme

1. Allgemeine Darstellungen

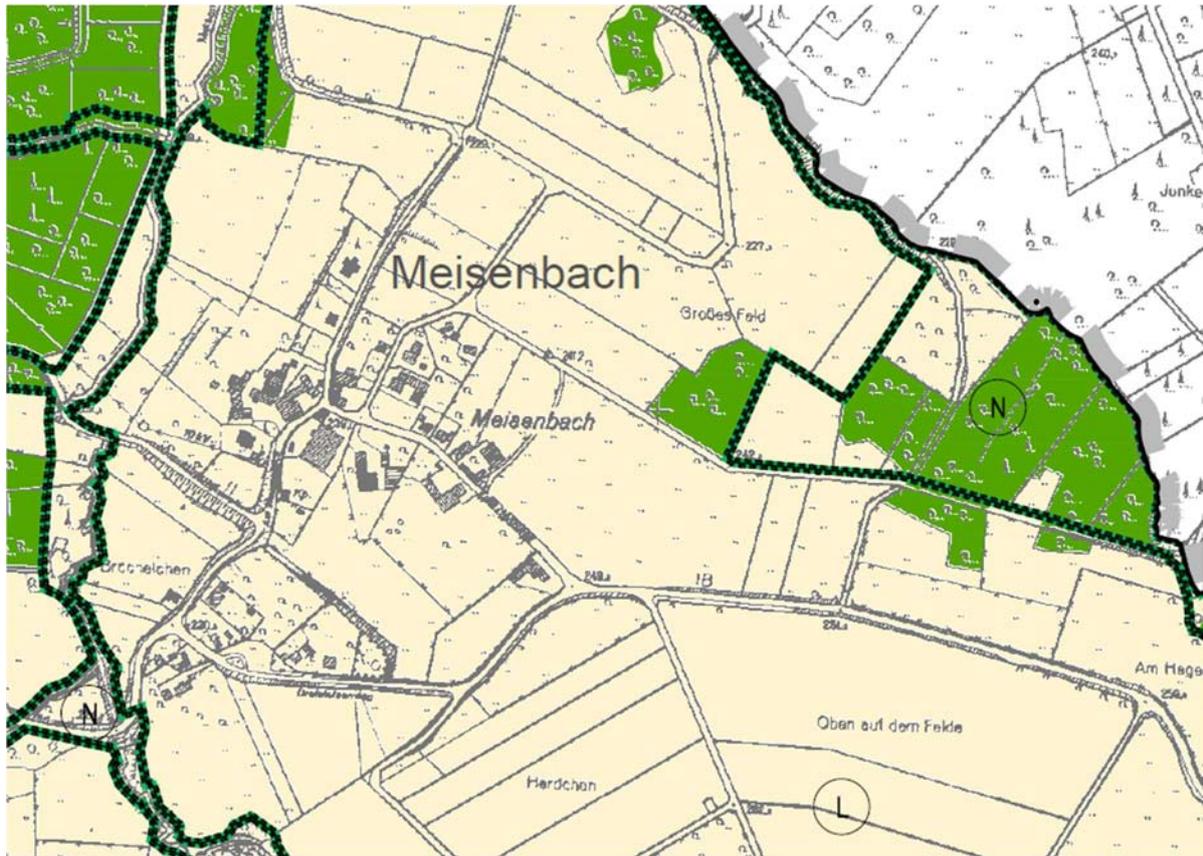


Luftbild 2013 (Quelle: GISNET)



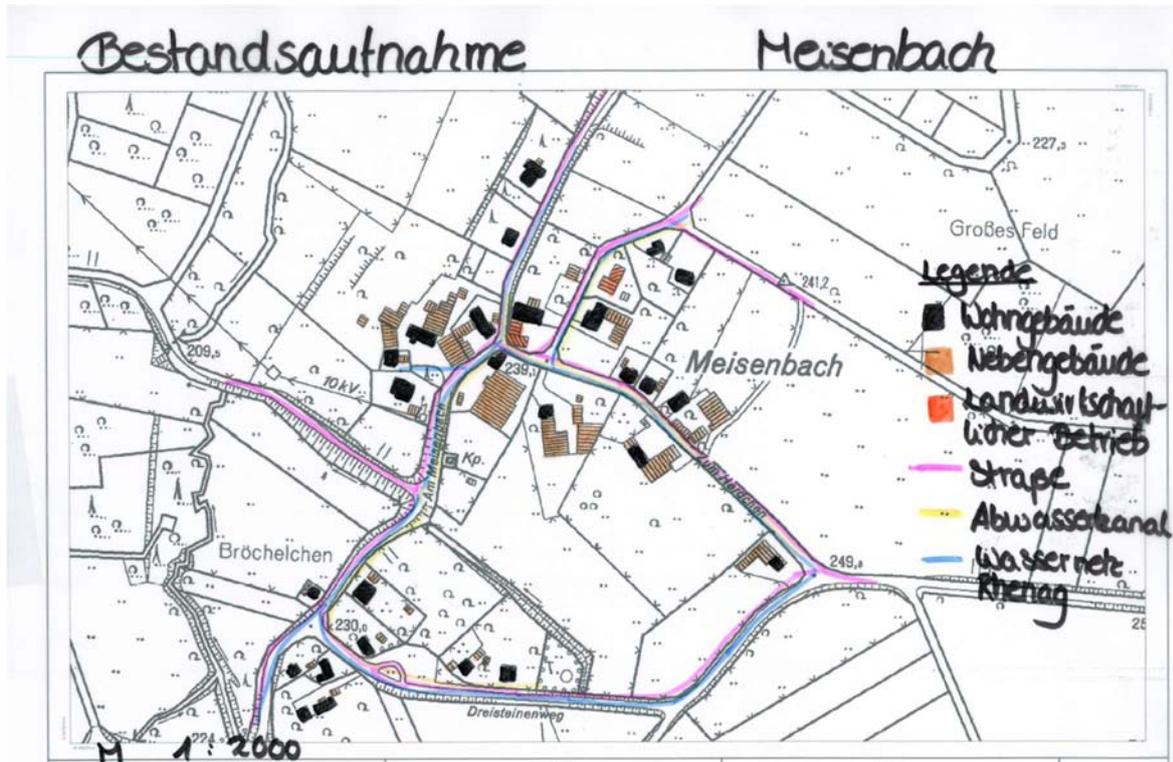
Deutsche Grundkarte (Quelle: GISNET)

2. Darstellung im FNP-Entwurf

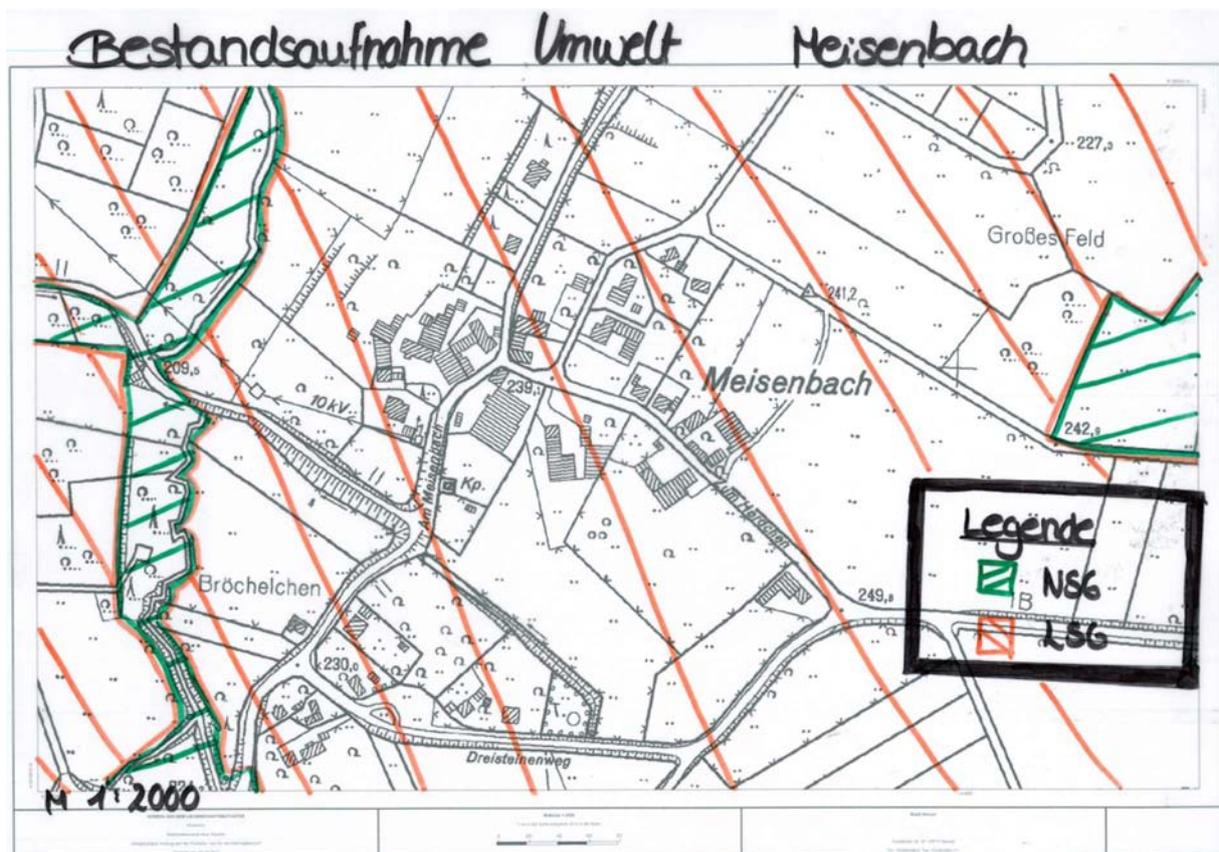


FNP-Entwurf, Stand Januar 2016

3. Skizze Bestandsaufnahme Bebauung



4. Skizze Bestandsaufnahme Umwelt

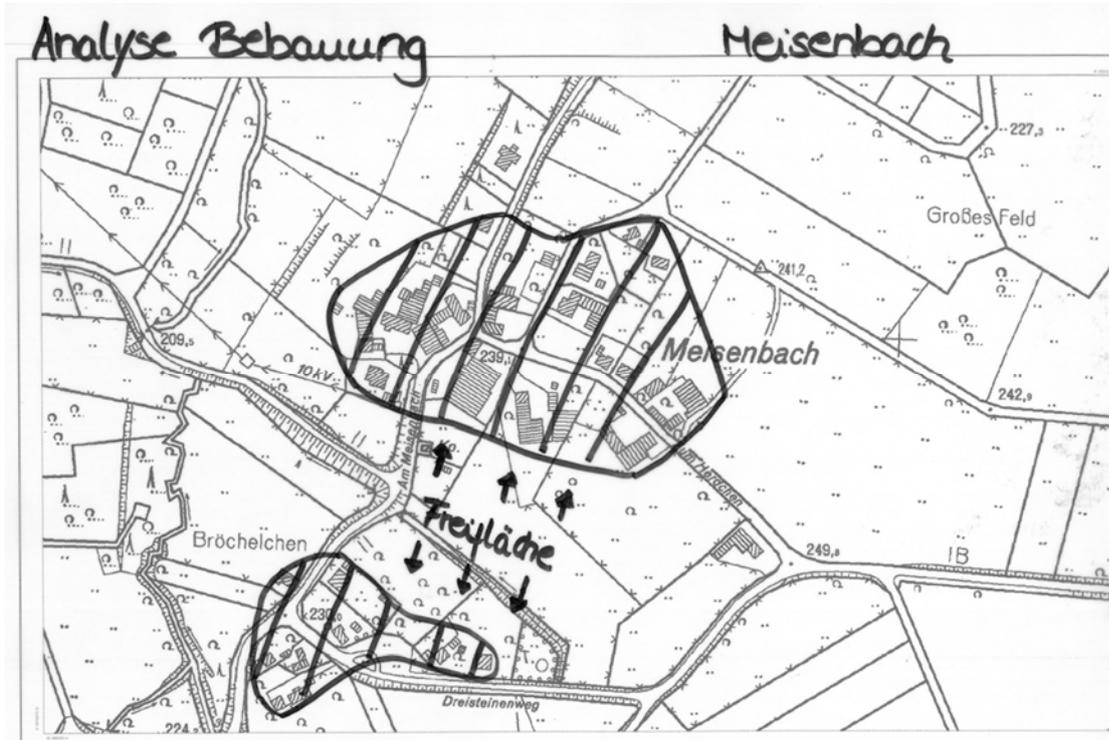


5. Zusammenfassung der Rahmenbedingungen

Einwohnerzahl	74
Zahl der Wohngebäude	26
Landwirtschaftliche Betriebe	2
Anbindung an das Wassernetz	Anbindung an das Rhenag Wassernetz
Möglichkeit der Abwasserbeseitigung	Anbindung an den zentralen Abwasserkanal
Natura 2000-Gebiet	-
Naturschutzgebiet	Östlich und westlich von Meisenbach liegen NSG
Landschaftsschutzgebiet	Ja, nach LP 9 des RSK, die vorhandene Bebauung liegt innerhalb des LSG
Überschwemmungsgebiet	-

II. Analyse Meisenbach in Hinblick auf Voraussetzungen des § 35 VI BauGB¹

1. Skizze



2. Erläuterung

Fraglich ist zunächst, ob Meisenbach die Voraussetzung „bebauter Bereich mit einer Wohnbebauung von einigem Gewicht“ erfüllt. Die in der obigen Skizze schwarz schraffierten bebauten Bereiche stellen jeweils einzelne siedlungsstrukturelle Ansätze dar. Meisenbach verfügt über zwei solcher Siedlungsansätze, die jeweils eine geschlossene und zusammengehörige Bebauung erkennen lassen. Problematisch ist jedoch, dass die beiden Siedlungsansätze durch eine große Freifläche voneinander getrennt sind, sodass kein Bebauungszusammenhang zwischen ihnen besteht.

Zwischen ihnen kann daher kein Satzungsgebiet i.S.d. § 35 VI entstehen, da eine nur punktuelle Bebauung der Freifläche zu einer Erweiterung einer Splittersiedlung führen könnte. Dies stünde damit im Widerspruch zu § 35 VI 4 Nr. 1, der als Voraussetzung die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung fordert.

Eine Möglichkeit für eine Außenbereichssatzung könnte jedoch darin bestehen, für den nördlichen Siedlungsansatz eine Satzung vorzusehen. Mit einer Zahl von 16 Wohngebäuden innerhalb dieses Siedlungsansatzes ist die Voraussetzung `Wohnbebauung von einigem Gewicht` erfüllt. Darüber hinaus sind innerhalb des Siedlungsansatzes vereinzelt Baulücken erkennbar, sodass sich die vorhandene Bebauung zur baulichen Verdichtung eignet. Mit

¹ Nicht anders benannte §§ sind solche des BauGB.

einer Zahl von zwei landwirtschaftlichen Betrieben ist, verglichen mit der Zahl an Wohngebäuden, eine überwiegende landwirtschaftliche Prägung zu verneinen. Es besteht auch nicht die Gefahr der Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten i.S.d. § 35 VI 4 Nr. 3. Zu beachten bleibt jedoch, dass Meisenbach bzw. die vorhandene Bebauung und das vorgeschlagene Satzungsgebiet in einem Landschaftsschutzgebiet liegen, sodass bei geplanten Bauvorhaben innerhalb des vorgeschlagenen Satzungsgebiets eine Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde des RSK zwingend notwendig ist. Der Landschaftsschutz ist kein öffentlicher Belang ist, den § 35 VI ausschließt. Die Untere Naturschutzbehörde erteilt zur Schließung einer Lücke zwischen vorhandenen Gebäuden jedoch ggf. ausnahmsweise die Erlaubnis für ein Bauvorhaben im Landschaftsschutzgebiet.

Insgesamt sind die Voraussetzungen einer Außenbereichssatzung nach § 35 VI erfüllt.

III. Ergebnis

Die Gemeinde kann für Meisenbach (bzw. den nördlichen Siedlungsansatz Meisenbachs) eine Außenbereichssatzung nach § 35 VI aufstellen.

IV. Vorschlag Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung nach § 35 VI BauGB



Außenbereichssatzung nach § 35 VI BauGB, Prüfung Niederhalberg



Stand September 2016

Stadt Hennef

**Amt für Stadtplanung und -
entwicklung**

Thayna Hensen

Jur. Praktikantin



Luftbild 2013 Niederhalberg (Quelle: GISNET)

Gliederung

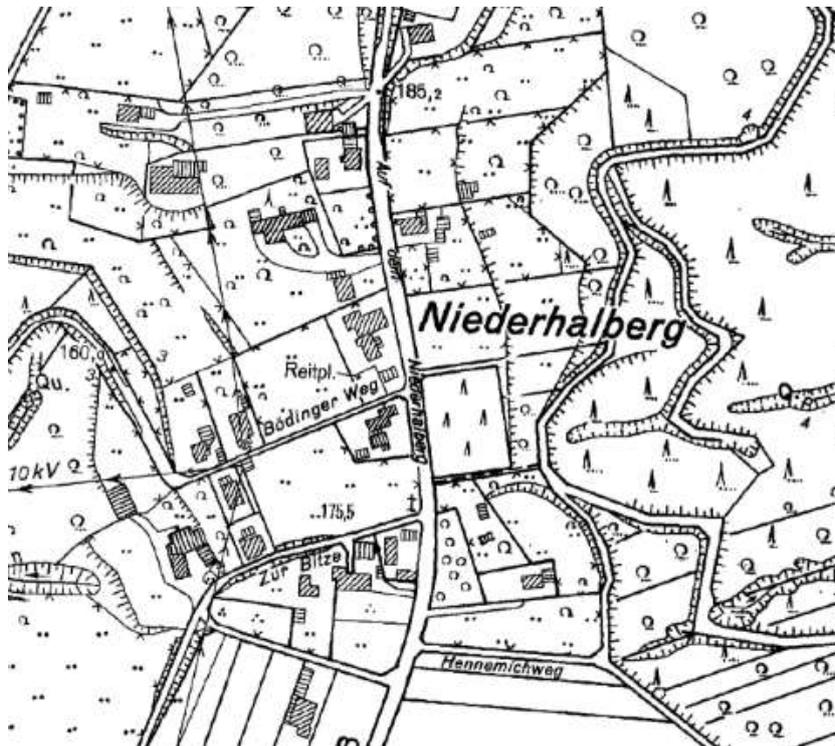
I.	Bestandsaufnahme	S. 3
	1. Allgemeine Darstellungen	S. 3
	2. Darstellung im FNP-Entwurf	S. 4
	3. Skizze Bestandsaufnahme Bebauung	S. 4
	4. Skizze Bestandsaufnahme Umwelt	S. 5
	5. Zusammenfassung der Rahmenbedingungen	S. 5
II.	Analyse Niederhalberg bzgl. der Voraussetzungen des § 35 VI BauGB	S. 6
	1. Skizze	S. 6
	2. Erläuterung	S. 6
III.	Ergebnis	S. 7
IV.	Vorschlag Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung	S. 7

I. Bestandsaufnahme

1. Allgemeine Darstellungen

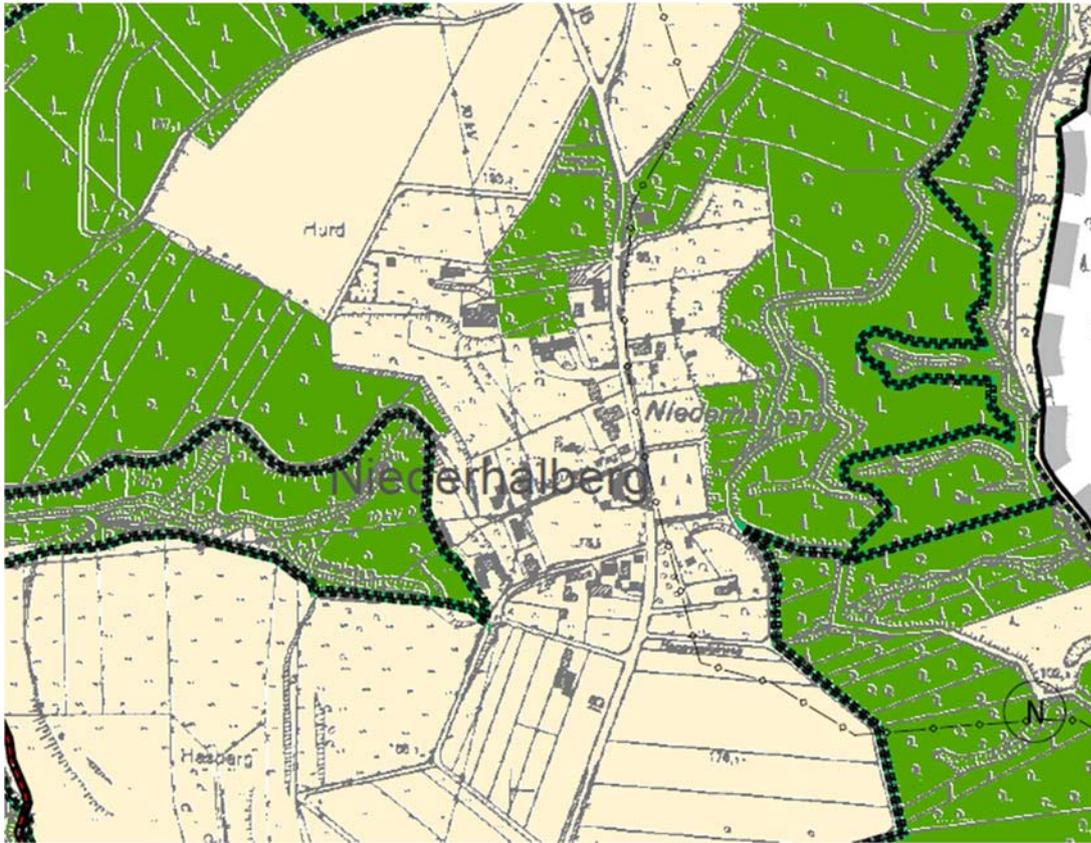


Luftbild 2013 (Quelle: GISNET)



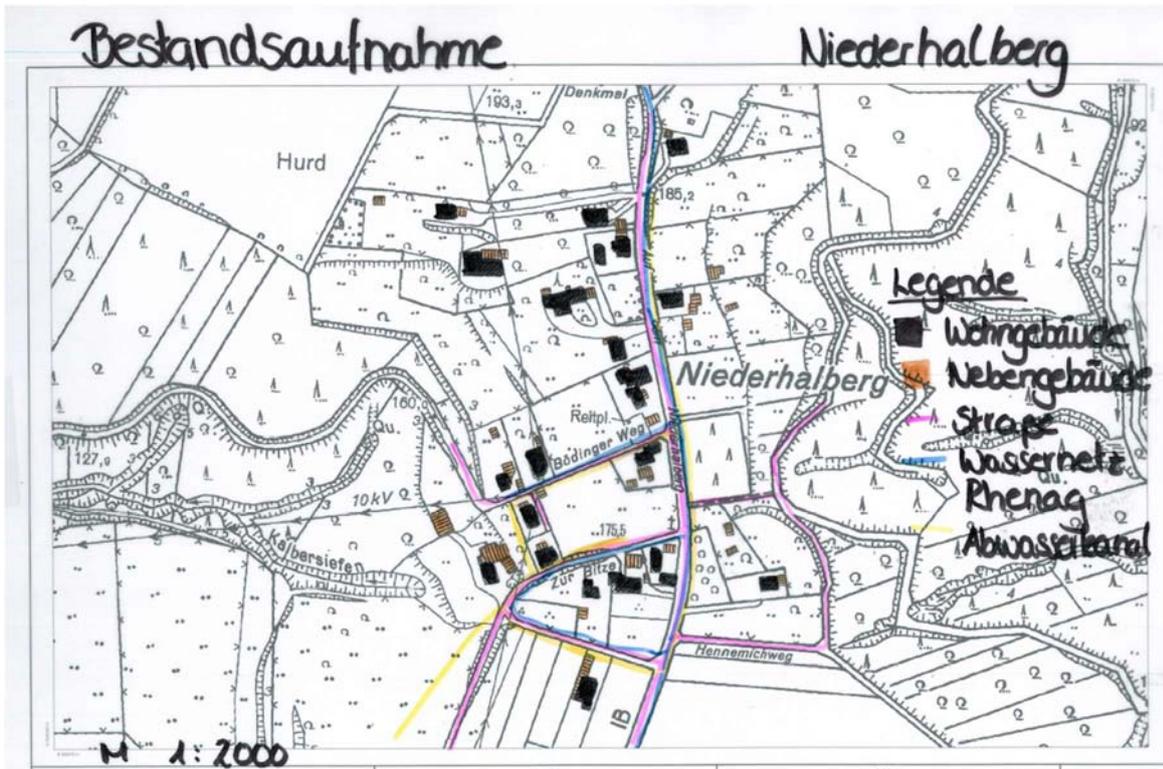
Deutsche Grundkarte (Quelle: GISNET)

2. Darstellung im FNP-Entwurf

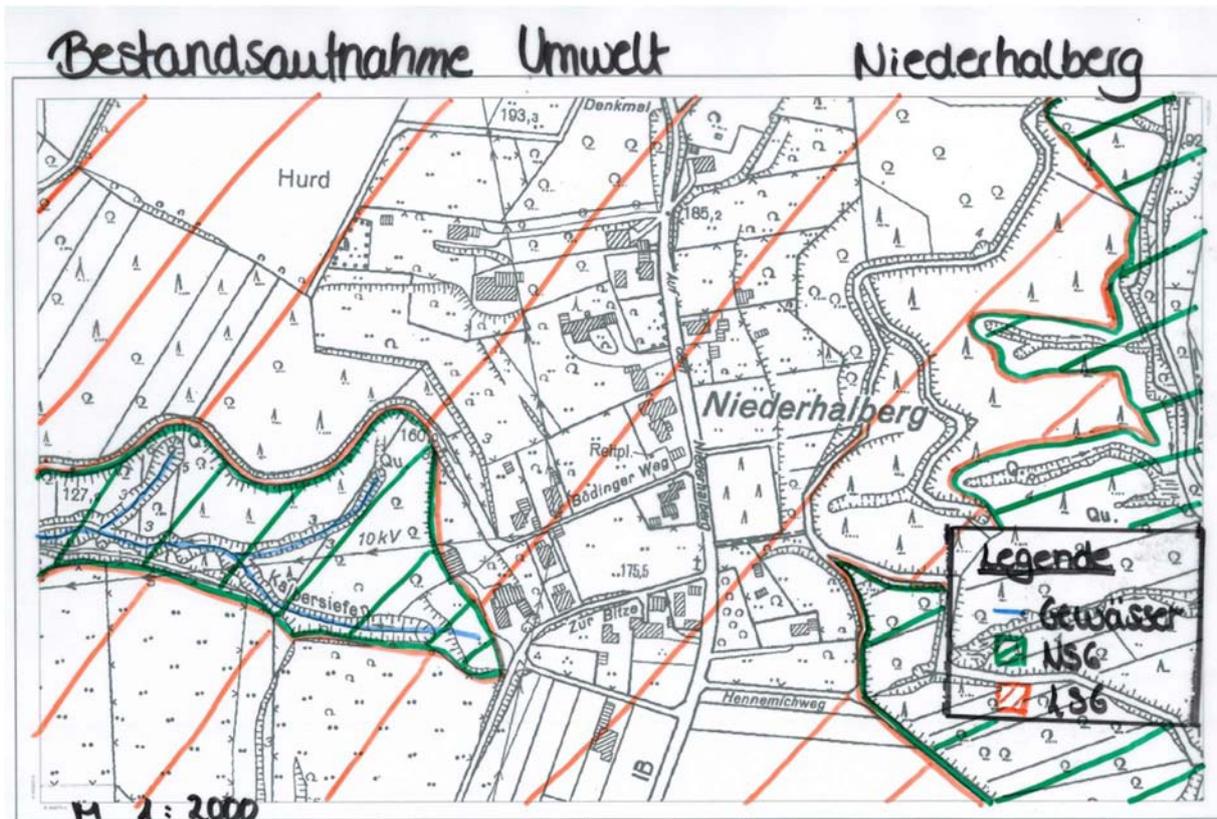


FNP-Entwurf, Stand Januar 2016

3. Skizze Bestandsaufnahme Bebauung



4. Skizze Bestandsaufnahme Umwelt

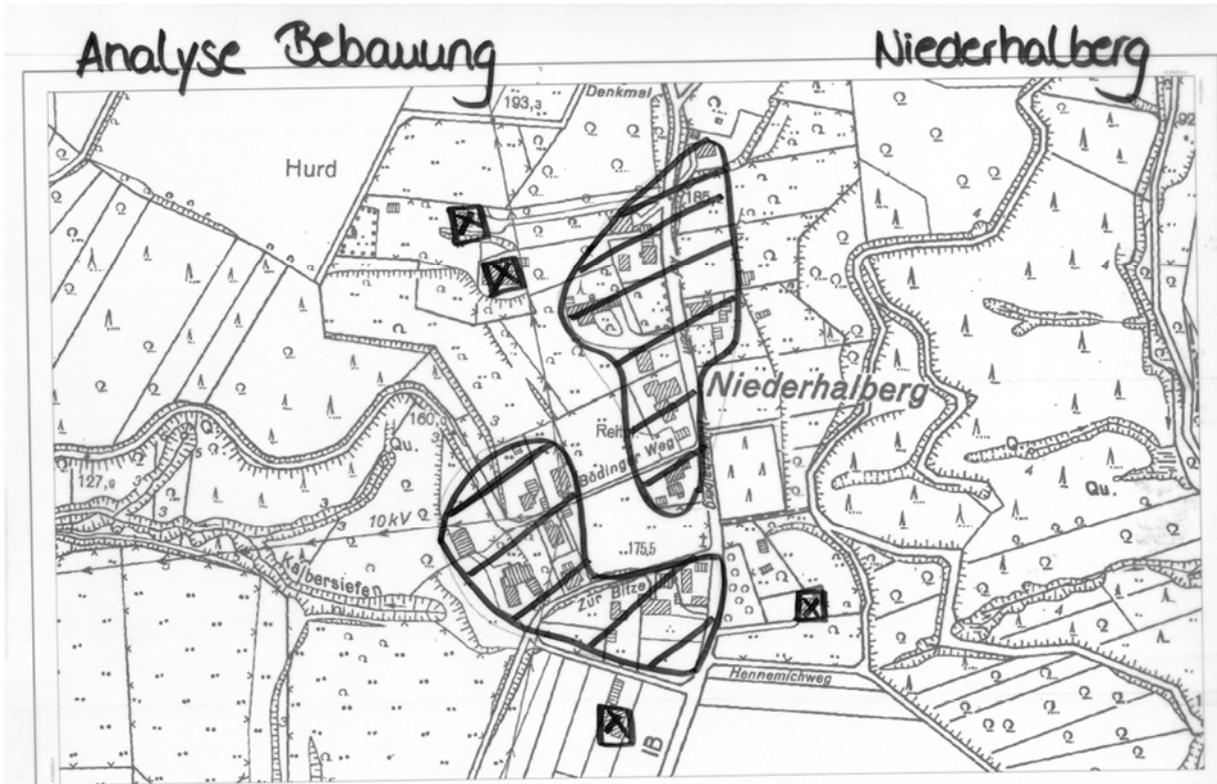


5. Zusammenfassung der Rahmenbedingungen

Einwohnerzahl	77
Zahl der Wohngebäude	23
Landwirtschaftliche Betriebe	-
Anbindung an das Wassernetz	Anbindung an das Rhenag Wassernetz
Möglichkeit der Abwasserbeseitigung	Anbindung an den zentralen Abwasserkanal
Natura 2000-Gebiet	-
Naturschutzgebiet	Östlich und süd-westlich von Niederhalberg liegen NSG
Landschaftsschutzgebiet	Ja nach LP 9 des RSK, die vorhandene Bebauung liegt innerhalb des LSG
Überschwemmungsgebiet	-

II. Analyse Niederhalberg in Hinblick auf Voraussetzungen des § 35 VI BauGB¹

1. Skizze



2. Erläuterung

Fraglich ist zunächst, ob Niederhalberg die Voraussetzung „bebauter Bereich mit einer Wohnbebauung von einigem Gewicht“ erfüllt. Im bebauten Bereich sind zwei siedlungsstrukturelle Ansätze erkennbar, welche in der obigen Skizze als schraffierte Flächen dargestellt sind. Von diesen Siedlungsansätzen sind die in der obigen Skizze mit einem X bezeichneten Gebäude ausgeschlossen, da sie lediglich ganz untergeordnete Siedlungssplitter darstellen.

Die vorhandene Bebauung weist eine Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit auf, die sie als Splittersiedlung qualifiziert. Die zwischen den siedlungsstrukturellen Ansätzen vorhandene Freifläche ist nicht so groß, dass sie den Bebauungszusammenhang unterbricht. Die vorhandene Bebauung deutet vielmehr daraufhin, dass auf dieser Freifläche durch eine Außenbereichssatzung eine weitere Bebauung im Wege der Verdichtung stattfinden kann. Die Wohnbebauung nimmt mit einer Zahl von 23 Wohngebäuden eine übergeordnete Rolle gegenüber der sonstigen Nutzung ein. Eine überwiegende landwirtschaftliche Prägung ist auch nicht erkennbar. Es besteht auch nicht die Gefahr der Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten i.S.d. § 35 VI 4 Nr. 3. Zu beachten bleibt

¹ Nicht anders benannte §§ sind solche des BauGB.

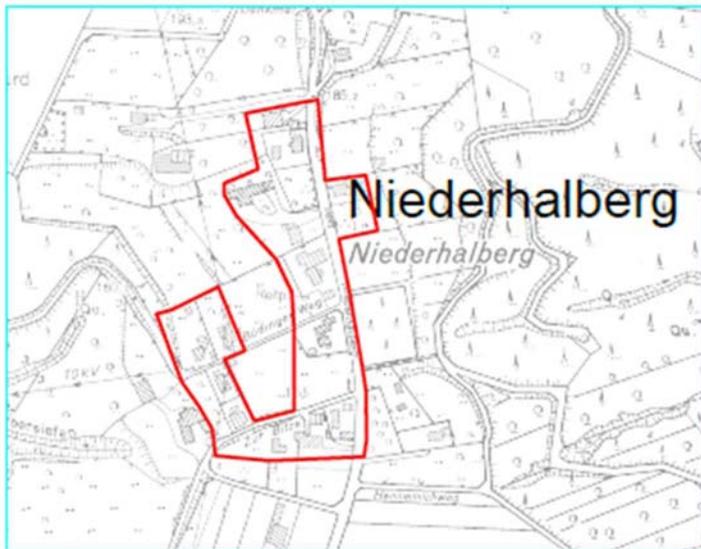
jedoch, dass Niederhalberg bzw. die vorhandene Bebauung und das vorgeschlagene Satzungsgebiet in einem Landschaftsschutzgebiet liegen, sodass bei geplanten Bauvorhaben innerhalb des vorgeschlagenen Satzungsgebiets eine Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde des RSK unabdingbar ist.

Insgesamt sind damit die Voraussetzungen einer Außenbereichssatzung nach § 35 VI erfüllt.

III. Ergebnis

Die Gemeinde kann für Niederhalberg eine Außenbereichssatzung nach § 35 VI aufstellen.

IV. Vorschlag Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung nach § 35 VI BauGB



Die schwarz schraffierte Fläche kann kein Teil des Satzungsgebiets sein, weil sie unmittelbar an ein Naturschutzgebiet grenzt.

Außenbereichssatzung nach § 35 VI BauGB, Prüfung Oberhalberg



Stand September 2016

Stadt Hennef

Amt für Stadtplanung und -
entwicklung

Thayna Hensen

Jur. Praktikantin



Luftbild 2013 Oberhalberg (Quelle: GISNET)

Gliederung

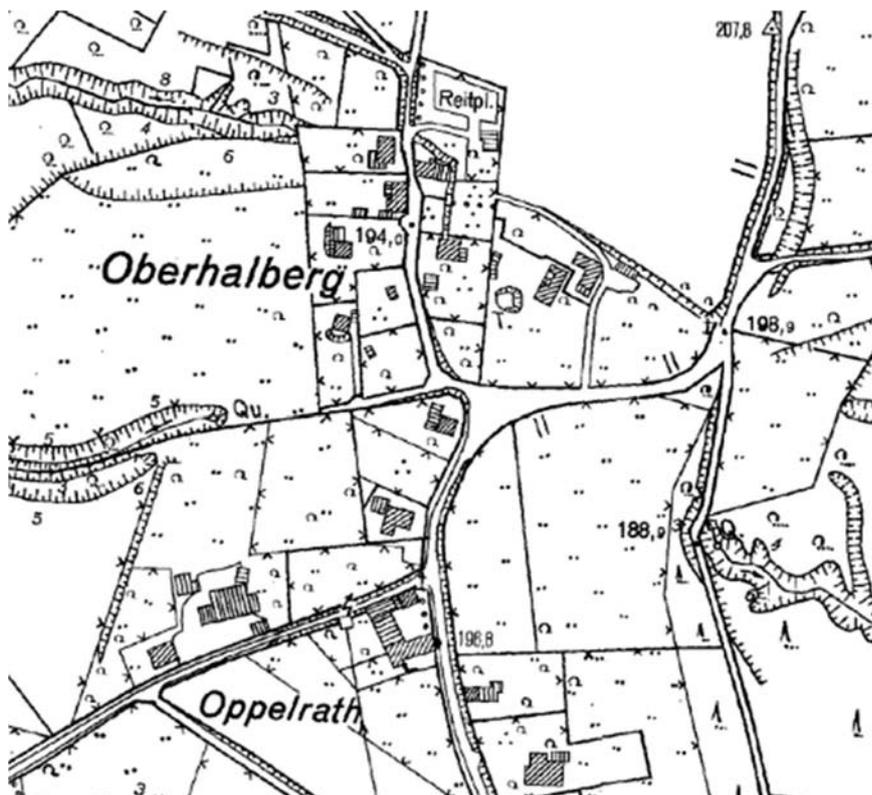
I.	Bestandsaufnahme	S. 3
	1. Allgemeine Darstellungen	S. 3
	2. Darstellung im FNP-Entwurf	S. 4
	3. Skizze Bestandsaufnahme Bebauung	S. 4
	4. Skizze Bestandsaufnahme Umwelt	S. 5
	5. Zusammenfassung der Rahmenbedingungen	S. 5
II.	Analyse Oberhalberg bzgl. der Voraussetzungen des § 35 VI BauGB	S. 6
	1. Skizze	S. 6
	2. Erläuterung	S. 6
III.	Ergebnis	S. 7

I. Bestandsaufnahme

1. Allgemeine Darstellungen

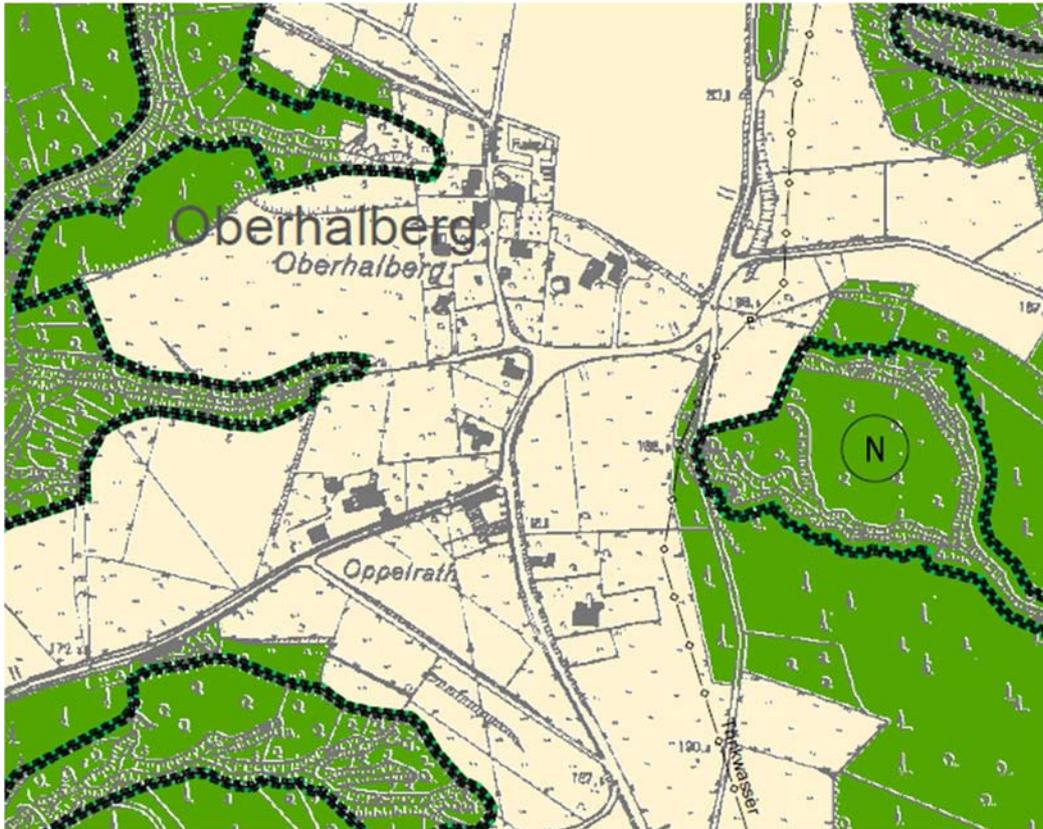


Luftbild 2013 (Quelle: GISNET)



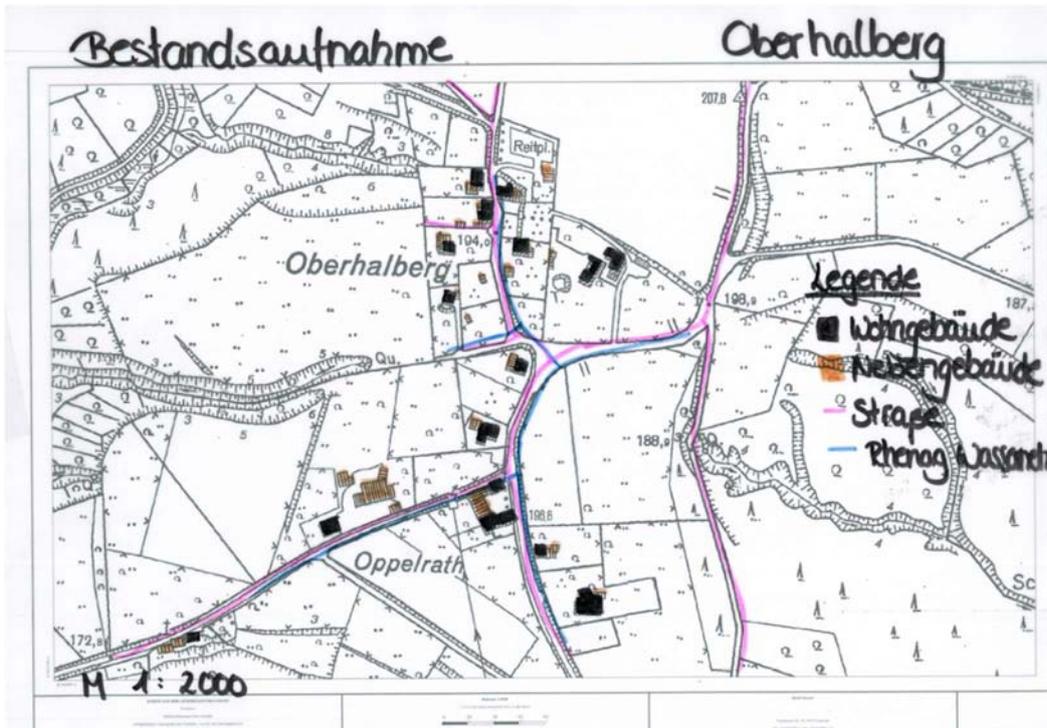
Deutsche Grundkarte (Quelle: GISNET)

2. Darstellung im FNP-Entwurf

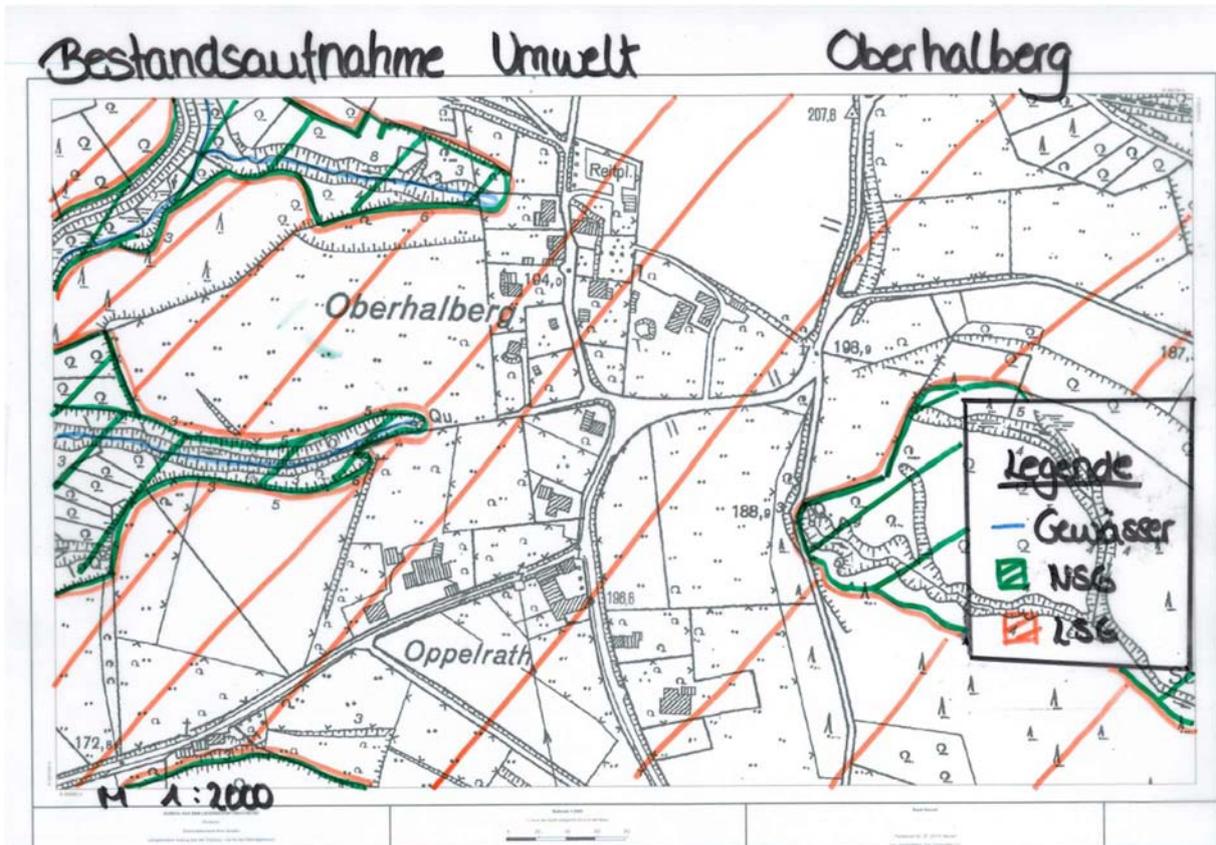


FNP-Entwurf, Stand Januar 2016

3. Skizze Bestandsaufnahme Bebauung



4. Skizze Bestandsaufnahme Umwelt



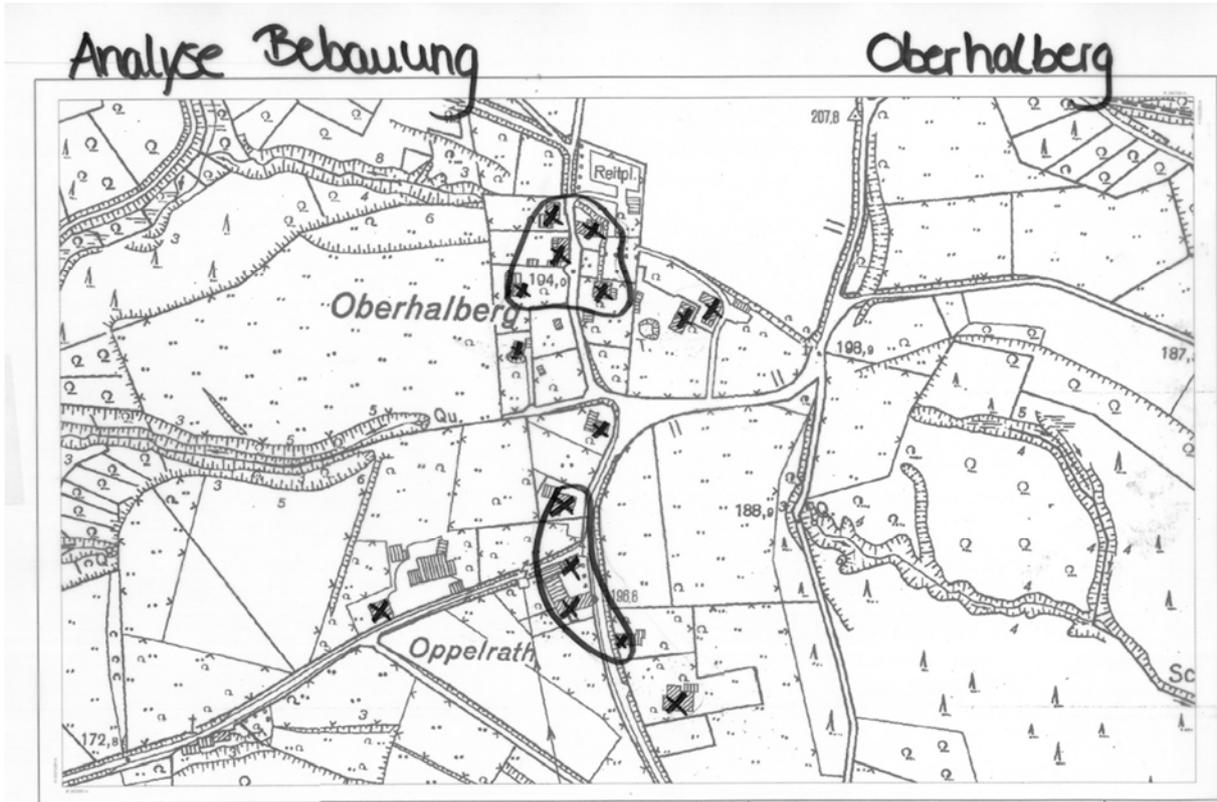
5. Zusammenfassung der Rahmenbedingungen

Einwohnerzahl	44
Zahl der Wohngebäude	16
Landwirtschaftliche Betriebe	-
Anbindung an das Wassernetz	Anbindung an das Rhenag Wassernetz
Möglichkeit der Abwasserbeseitigung	Befreiung von der öffentlichen Abwasserbeseitigungspflicht von der Stadt Hennef vorgesehen ¹
Natura 2000-Gebiet	-
Naturschutzgebiet	Östlich und westlich von Oberhalberg liegt ein NSG
Landschaftsschutzgebiet	Ja nach LP 9 des RSK, die vorhandene Bebauung liegt innerhalb des LSG
Überschwemmungsgebiet	-

¹ Abwasserbeseitigungskonzept 6. Fortschreibung, Stand April 2014

II. Analyse Oberhalberg in Hinblick auf Voraussetzungen des § 35 VI BauGB²

1. Skizze



2. Erläuterung

Fraglich ist, ob Oberhalberg die Voraussetzung „bebauter Bereich mit einer Wohnbebauung von einigem Gewicht“ erfüllt. Dafür müsste ein entsprechendes bauliches Gewicht erkennbar sein und die vorhandene Bebauung eine Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit aufweisen, die sie als Siedlungsansatz qualifiziert. Mit einer Zahl von 16 Wohngebäuden ist zwar das erforderliche bauliche Gewicht vorhanden, jedoch weist der bebaute Bereich keine Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit auf. Die in der obigen Skizze als X dargestellten Wohngebäude sind über eine so weite Fläche zerstreut, dass kein Siedlungsansatz und Ortskern erkennbar ist. Damit sind die Voraussetzungen einer Außenbereichssatzung nach § 35 VI nicht erfüllt.

III. Ergebnis

Die Gemeinde kann für Oberhalberg keine Außenbereichssatzung i.S.d. § 35 VI aufstellen.

² Nicht anders benannte §§ sind solche des BauGB.

Außenbereichssatzung nach § 35 VI BauGB, Prüfung Röttgen



Stand September 2016

Stadt Hennef

Amt für Stadtplanung und -
entwicklung

Thayna Hensen

Jur. Praktikantin



Luftbild 2013 Röttgen (Quelle: GISNET)

Gliederung

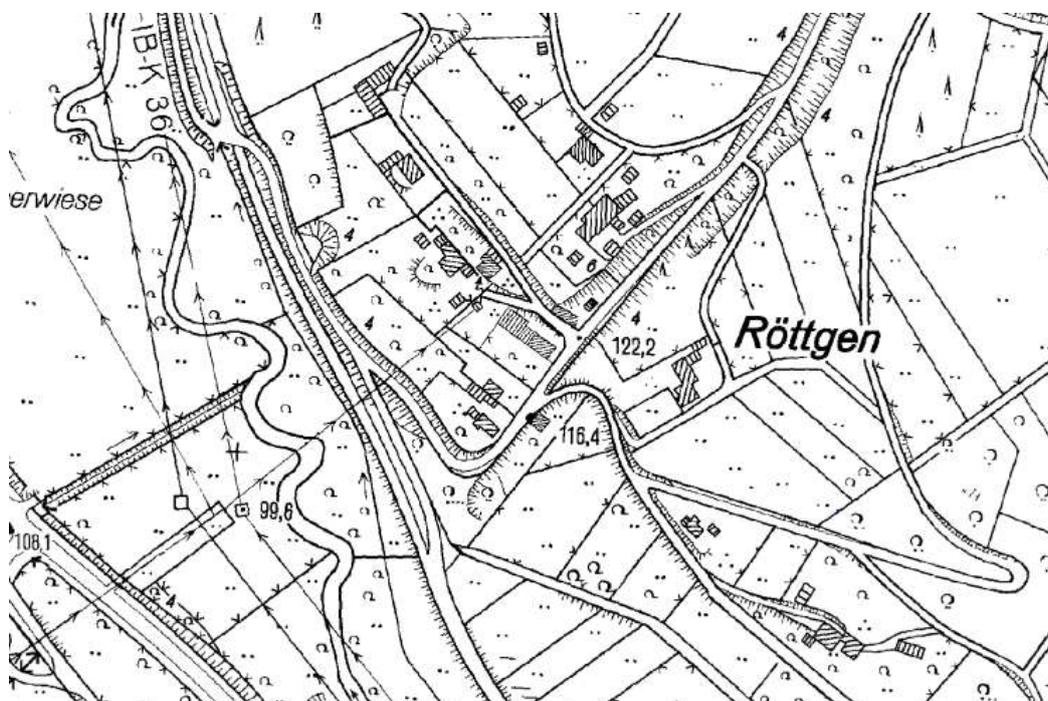
I.	Bestandsaufnahme	S. 3
	1. Allgemeine Darstellungen	S. 3
	2. Darstellung im FNP-Entwurf	S. 4
	3. Skizze Bestandsaufnahme Bebauung	S. 4
	4. Bestandsaufnahme Umwelt	S. 5
	5. Zusammenfassung der Rahmenbedingungen	S. 6
II.	Analyse Röttgen bzgl. der Voraussetzungen des § 35 VI BauGB	S. 7
	1. Skizze	S. 7
	2. Erläuterung	S. 7
III.	Ergebnis	S. 7

I. Bestandsaufnahme

1. Allgemeine Darstellungen

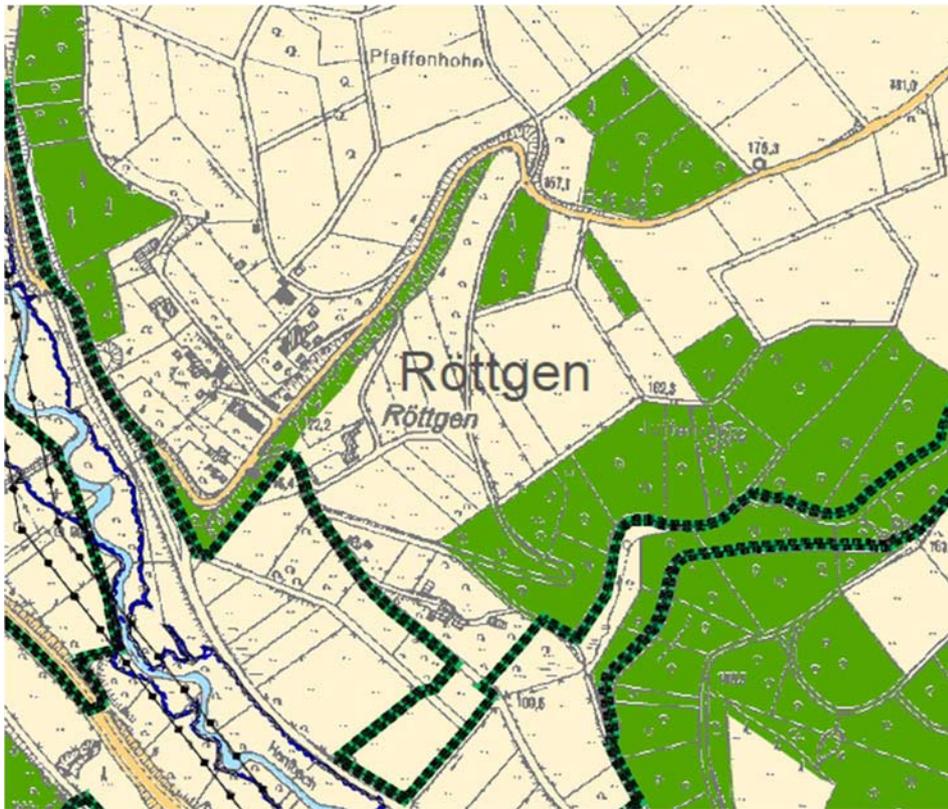


Luftbild 1013 (Quelle: GISNET)



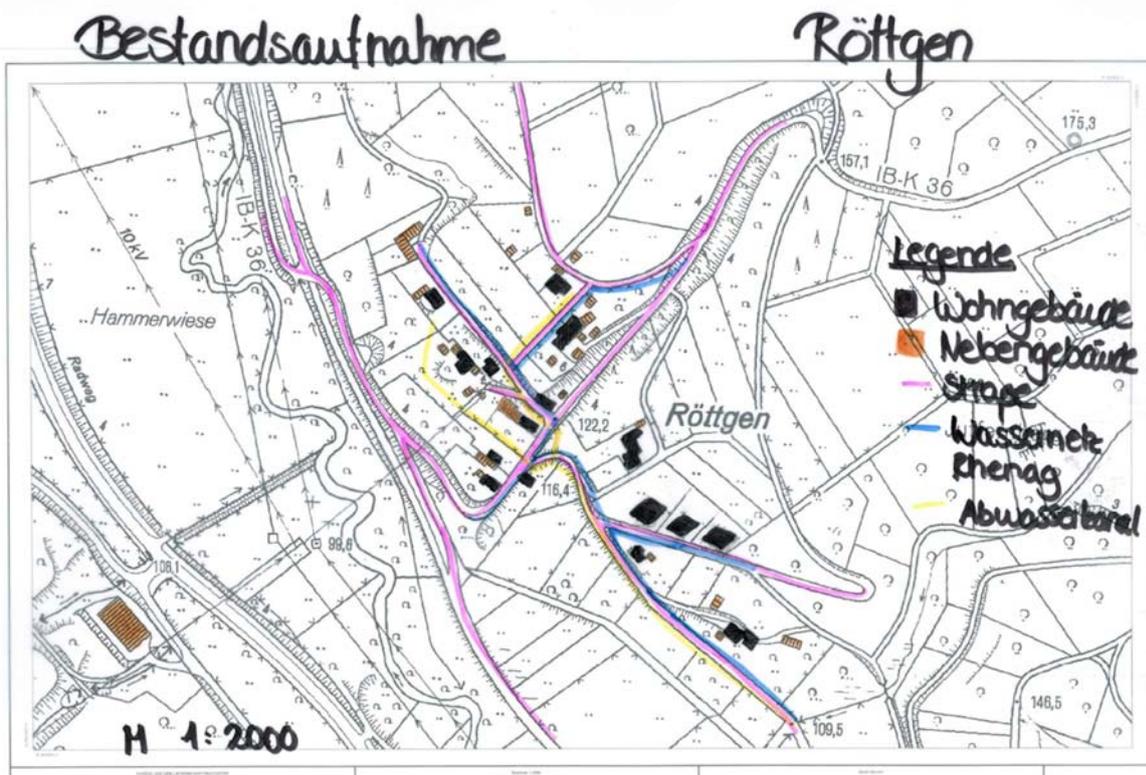
Deutsche Grundkarte (Quelle: GISNET)

2. Darstellung im FNP-Entwurf

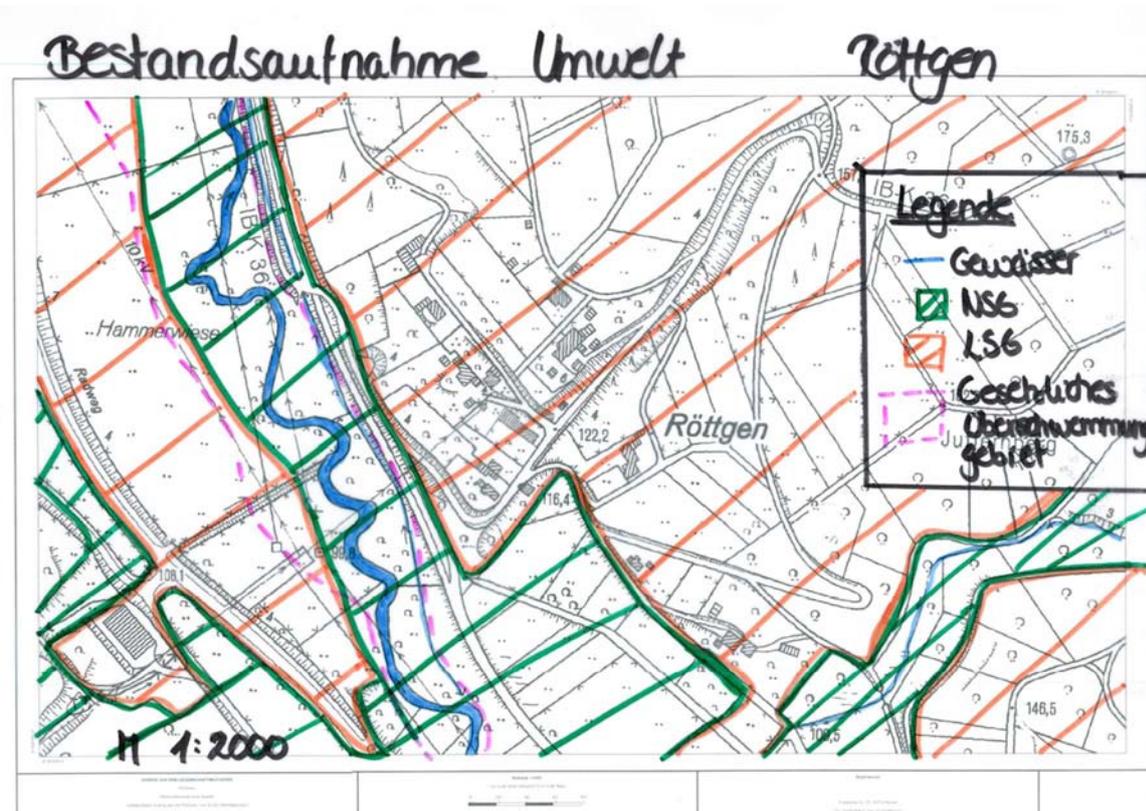


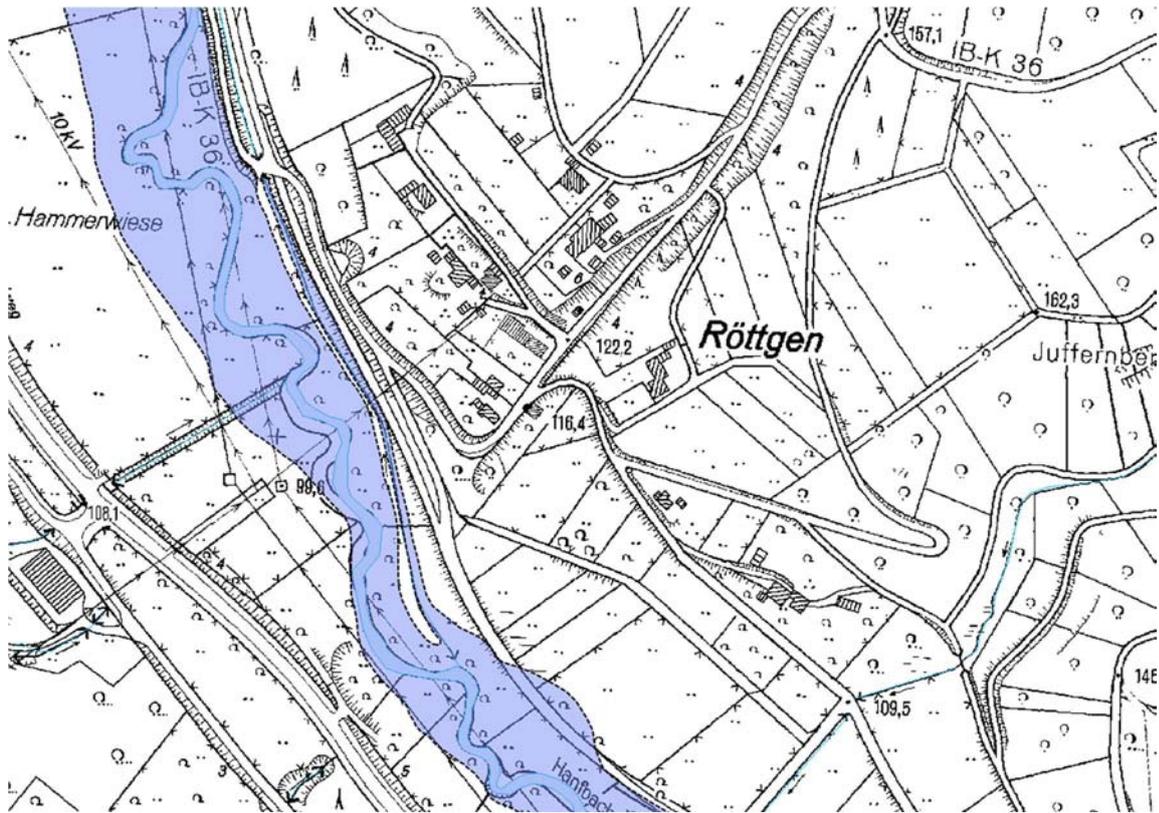
FNP-Entwurf, Stand Januar 2016

3. Skizze Bestandsaufnahme Bebauung



4. Bestandsaufnahme Umwelt





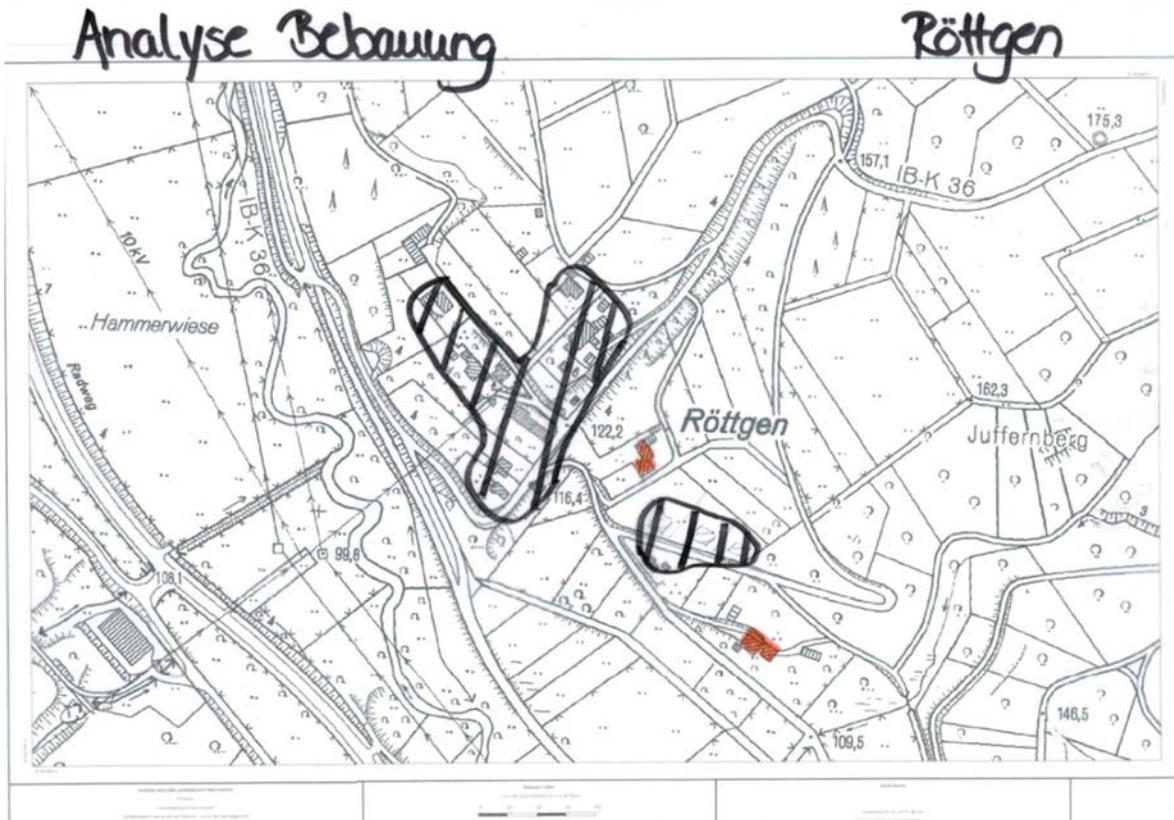
Gesetzliches Überschwemmungsgebiet= blaue Fläche

5. Zusammenfassung der Rahmenbedingungen

Einwohnerzahl	43
Zahl der Wohngebäude	16
Landwirtschaftliche Betriebe	-
Anbindung an das Wassernetz	Anbindung an das Rhenag Wassernetz
Möglichkeit der Abwasserbeseitigung	Anbindung an den zentralen Abwasserkanal
Natura 2000-Gebiet	-
Naturschutzgebiet	Süd-östlich/südlich von Röttgen liegt ein NSG
Landschaftsschutzgebiet	Ja nach LP 9 des RSK, die vorhandene Bebauung liegt innerhalb des LSG
Überschwemmungsgebiet	Gesetzliches Überschwemmungsgebiet entlang des Hanfbachs

II. Analyse Röttgen in Hinblick auf Voraussetzungen des § 35 VI BauGB¹

1. Skizze



2. Erläuterung

Fraglich ist zunächst, ob Röttgen die Voraussetzung „bebauter Bereich mit einer Wohnbebauung von einigem Gewicht“ erfüllt. Im bebauten Bereich sind zwei siedlungsstruktureller Ansatz erkennbar, die in der obigen Skizze schwarz schraffiert sind. Problematisch ist jedoch, dass zwischen diesen Siedlungsansätzen aufgrund der topographischen Situation kein räumlicher Zusammenhang besteht und damit kein Siedlungsgefüge erkennbar ist. Die vorhandene Bebauung weist damit nicht die erforderliche Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit auf, die sie als Splittersiedlung qualifiziert. Damit sind die Voraussetzungen einer Außenbereichssatzung nach § 35 VI nicht erfüllt.

III. Ergebnis

Die Gemeinde kann für Röttgen keine Außenbereichssatzung nach § 35 VI aufstellen.

¹ Nicht anders benannte §§ sind solche des BauGB.

Außenbereichssatzung nach § 35 VI BauGB, Prüfung Sommershof



Stand September 2016

Stadt Hennef

Amt für Stadtplanung und -
entwicklung

Thayna Hensen

Jur. Praktikantin



Luftbild 2013 Sommershof (Quelle: GISNET)

Gliederung

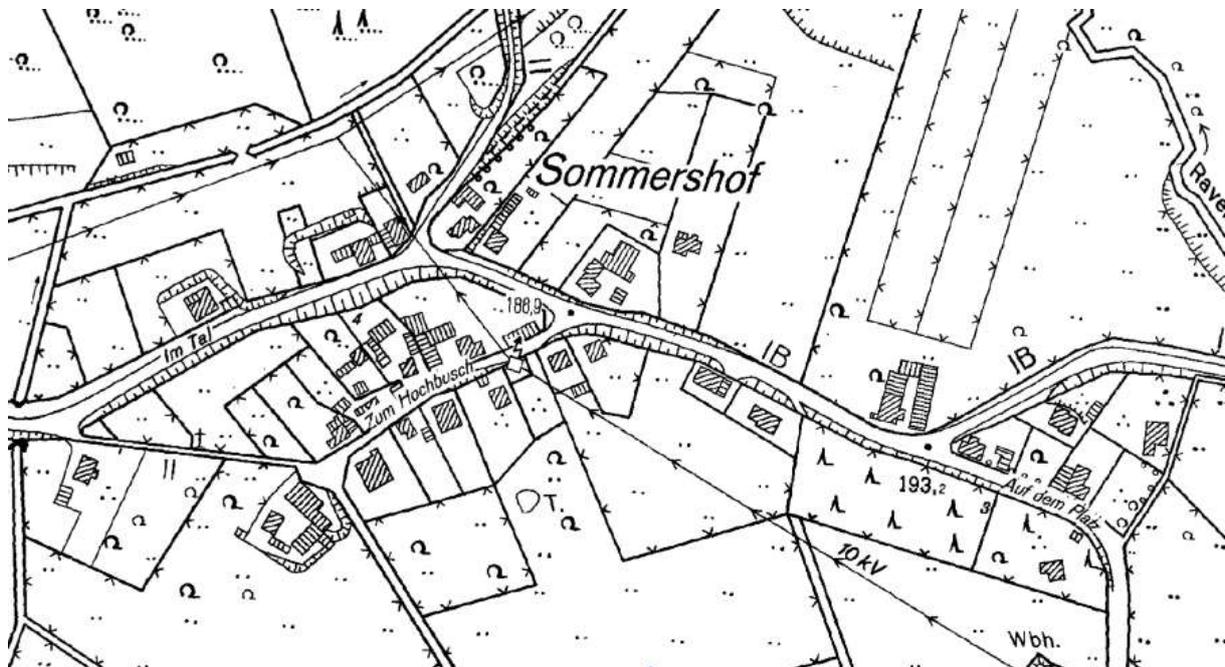
I.	Bestandsaufnahme	S. 3
	1. Allgemeine Darstellungen	S. 3
	2. Darstellung im FNP-Entwurf	S. 4
	3. Skizze Bestandsaufnahme Bebauung	S. 4
	4. Skizze Bestandsaufnahme Umwelt	S. 5
	5. Zusammenfassung der Rahmenbedingungen	S. 5
II.	Analyse Sommershof bzgl. der Voraussetzungen des § 35 VI BauGB	S. 6
	1. Skizze	S. 6
	2. Erläuterung	S. 6
III.	Ergebnis	S. 7
IV.	Vorschlag Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung	S. 7

I. Bestandsaufnahme

1. Allgemeine Darstellungen

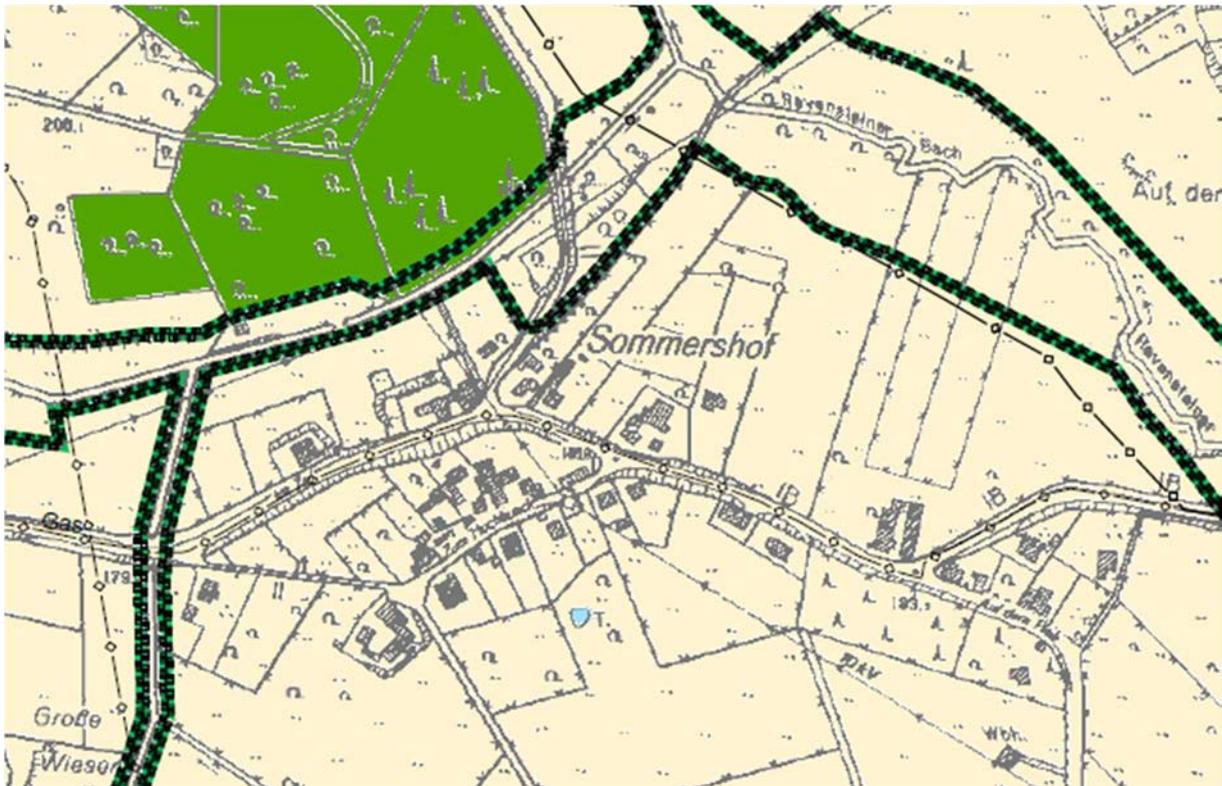


Luftbild 2013 (Quelle: GISNET)



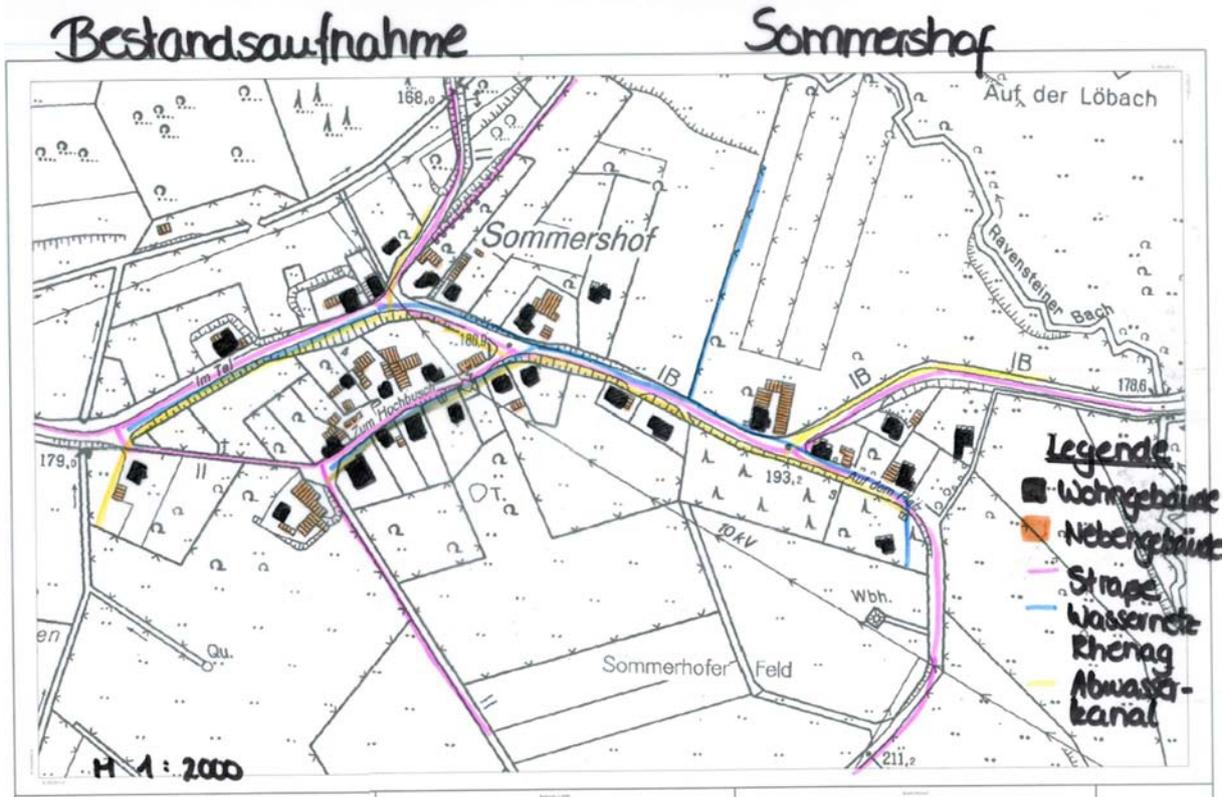
Deutsche Grundkarte (Quelle: GISNET)

2. Darstellung im FNP-Entwurf

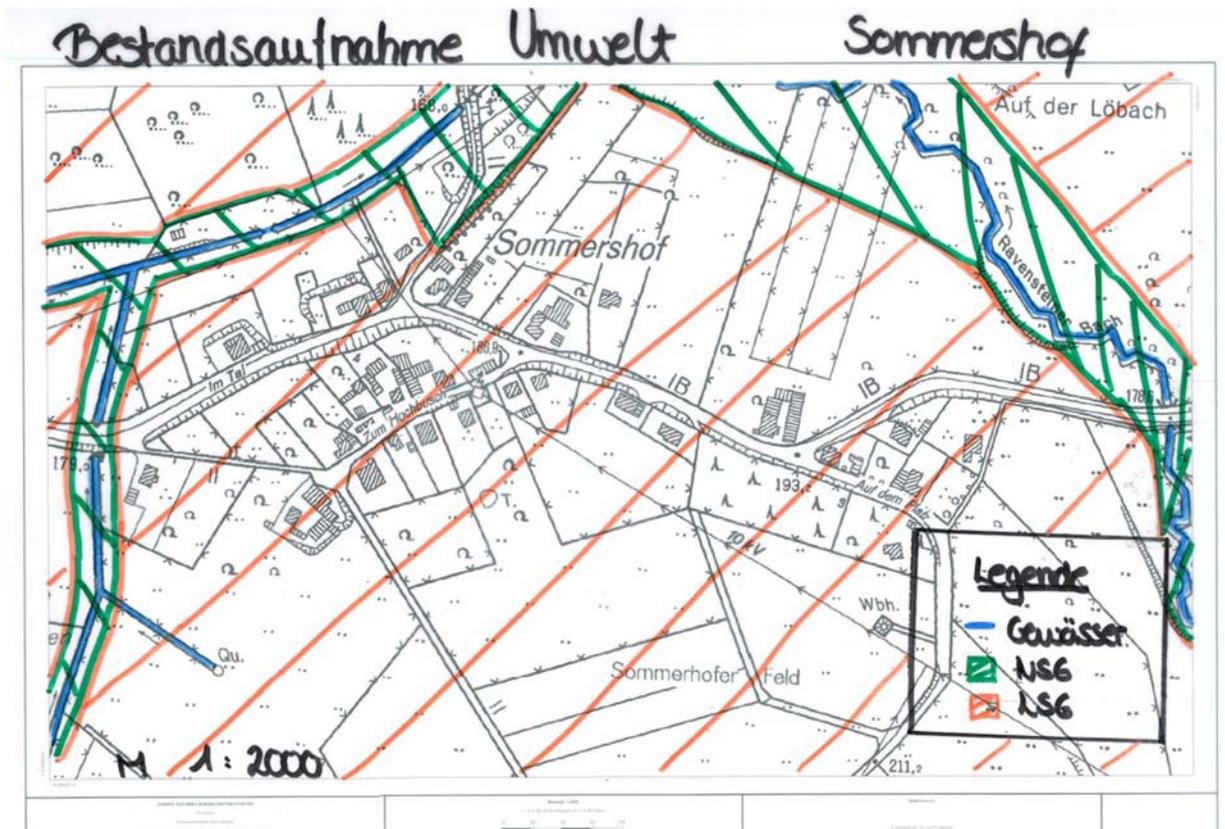


FNP-Entwurf, Stand Januar 2016

3. Skizze Bestandsaufnahme Bebauung



4. Skizze Bestandsaufnahme Umwelt

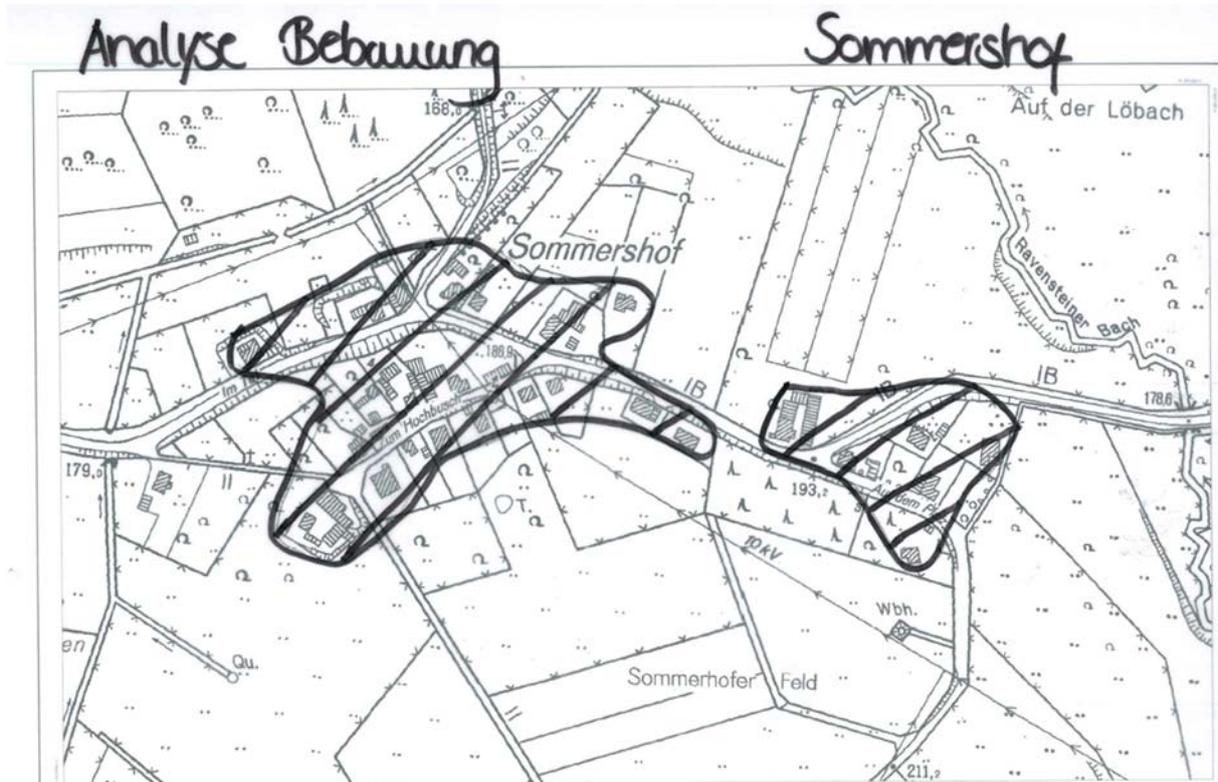


5. Zusammenfassung der Rahmenbedingungen

Einwohnerzahl	83
Zahl der Wohngebäude	28
Landwirtschaftliche Betriebe	-
Anbindung an das Wassernetz	Anbindung an das Rhenag Wassernetz
Möglichkeit der Abwasserbeseitigung	Anbindung an den zentralen Abwasserkanal
Natura 2000-Gebiet	-
Naturschutzgebiet	NSG oberhalb von Sommershof
Landschaftsschutzgebiet	Ja nach LP 9 des RSK, die vorhandene Bebauung liegt innerhalb des LSG
Überschwemmungsgebiet	-

II. Analyse Sommershof in Hinblick auf Voraussetzungen des § 35 VI BauGB¹

1. Skizze



2. Erläuterung

Fraglich ist zunächst, ob Sommershof die Voraussetzung „bebauter Bereich mit einer Wohnbebauung von einigem Gewicht“ erfüllt. Im bebauten Bereich sind zwei siedlungsstrukturelle Ansätze erkennbar, die in der obigen Skizze schwarz schraffiert sind. Die vorhandene Bebauung weist auch eine Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit auf, die sie als Splittersiedlung qualifiziert. Darüber hinaus sind innerhalb des bebauten Bereichs vereinzelt Baulücken erkennbar, sodass sich die vorhandene Bebauung zur baulichen Verdichtung eignet.

Mit einer Zahl von 28 Wohngebäuden kann die Voraussetzung „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ bejaht werden. Eine überwiegende landwirtschaftliche Prägung ist nicht erkennbar. Hinsichtlich der Vereinbarkeit einer Außenbereichssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung i.S.d § 35 VI 4 Nr. 1 bestehen keine Bedenken. Zudem besteht auch nicht die Gefahr der Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder von europäischen Vogelschutzgebieten i.S.d. § 35 VI 4 Nr. 3. Zu beachten bleibt jedoch, dass Sommershof bzw. die vorhandene Bebauung und das vorgeschlagene Satzungsgebiet in einem

¹ Nicht anders benannte §§ sind solche des BauGB.

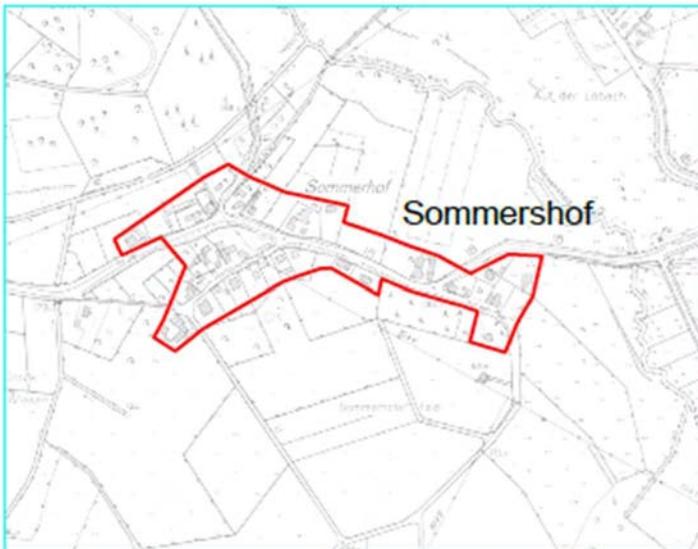
Landschaftsschutzgebiet liegen, sodass bei geplanten Bauvorhaben innerhalb des vorgeschlagenen Satzungsgebiets eine Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde unabdingbar ist. Der Landschaftsschutz ist kein öffentlicher Belang ist, den § 35 VI ausschließt. Die Untere Naturschutzbehörde erteilt zur Schließung einer Lücke zwischen vorhandenen Gebäuden jedoch ggf. ausnahmsweise die Erlaubnis für ein Bauvorhaben im Landschaftsschutzgebiet.

Insgesamt sind die Voraussetzungen einer Außenbereichssatzung nach § 35 VI erfüllt.

III. Ergebnis

Die Gemeinde kann für Sommershof eine Außenbereichssatzung nach § 35 VI aufstellen.

IV. Vorschlag Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung nach § 35 VI BauGB



Außenbereichssatzung nach § 35 VI BauGB, Prüfung Stein



Stand September 2016

Stadt Hennef

Amt für Stadtplanung und -
entwicklung

Thayna Hensen

Jur. Praktikantin



Luftbild 2013 Stein (Quelle: GISNET)

Gliederung

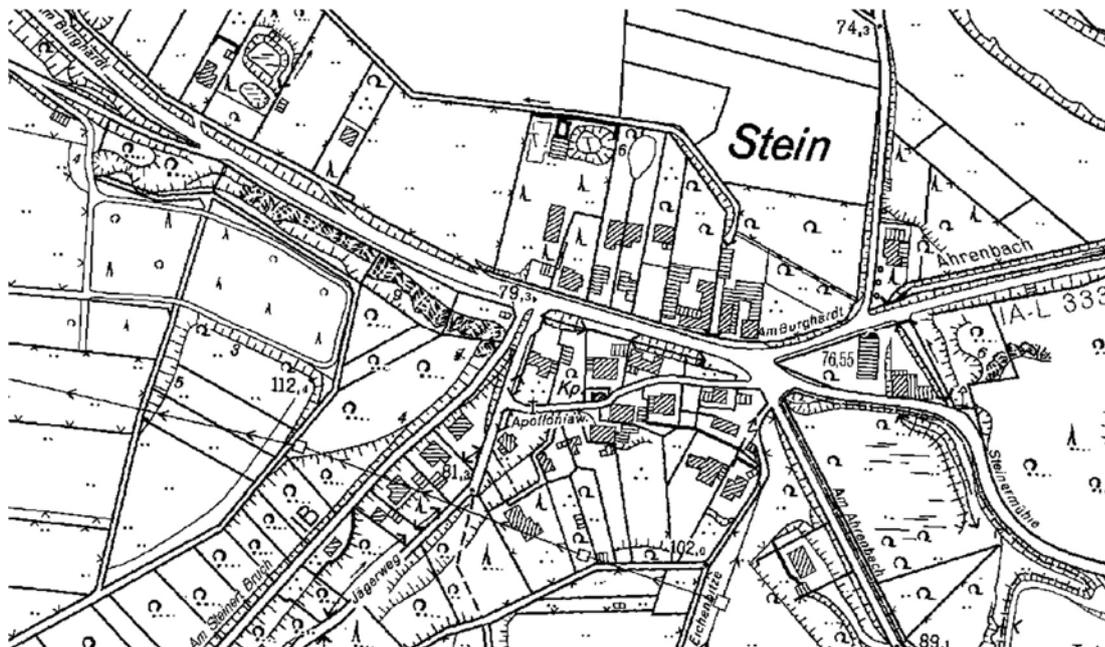
I.	Bestandsaufnahme	S. 3
	1. Allgemeine Darstellungen	S. 3
	2. Darstellung im FNP-Entwurf	S. 4
	3. Skizze Bestandsaufnahme Bebauung	S. 4
	4. Bestandsaufnahme Umwelt	S. 5
	5. Zusammenfassung der Rahmenbedingungen	S. 6
II.	Analyse Stein in Hinblick auf Voraussetzungen des § 35 VI BauGB	S. 7
	1. Skizze	S. 7
	2. Erläuterung	S. 7
III.	Ergebnis	S. 8

I. Bestandsaufnahme

1. Allgemeine Darstellungen



Luftbild 2013 (Quelle: GISNET)



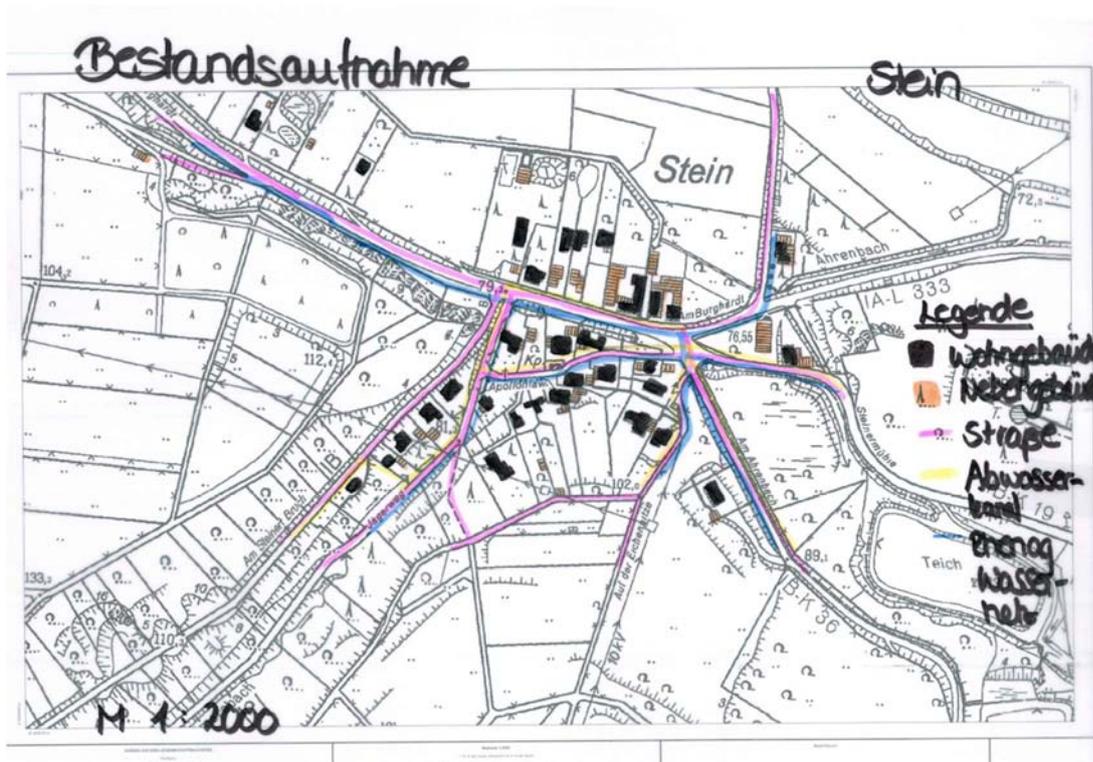
Deutsche Grundkarte (Quelle: GISNET)

2. Darstellung im FNP-Entwurf

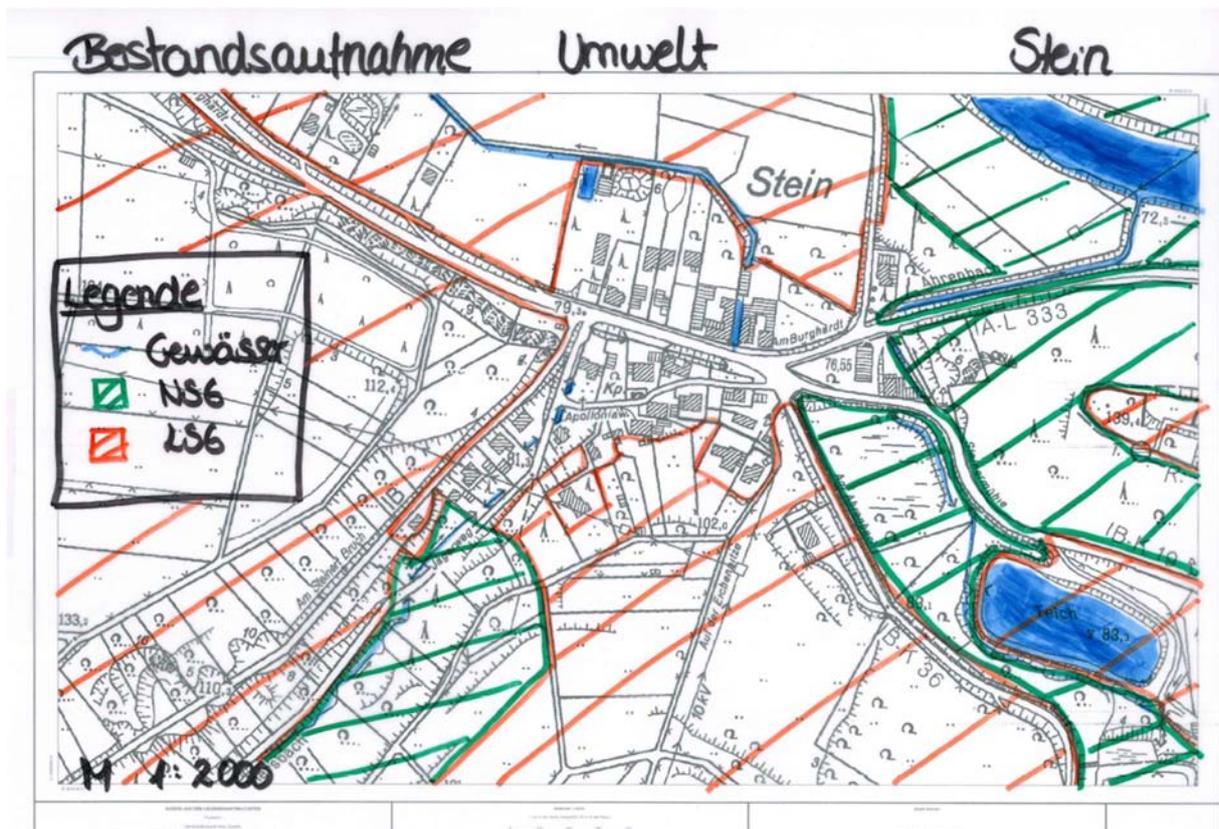


FNP-Entwurf, Stand Januar 2016

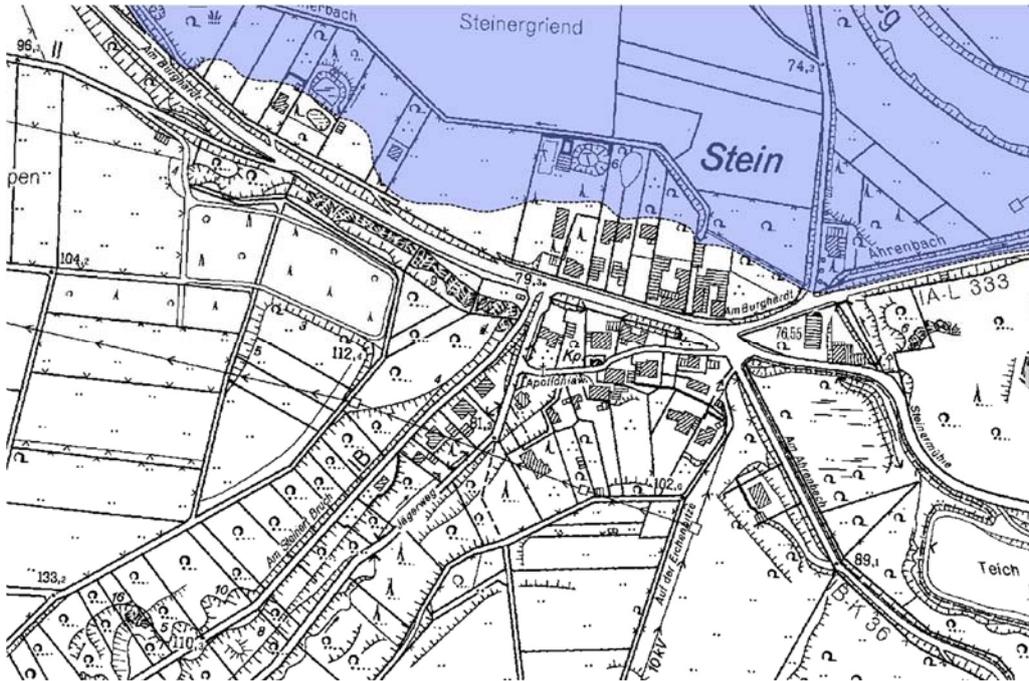
3. Skizze Bestandsaufnahme Bebauung



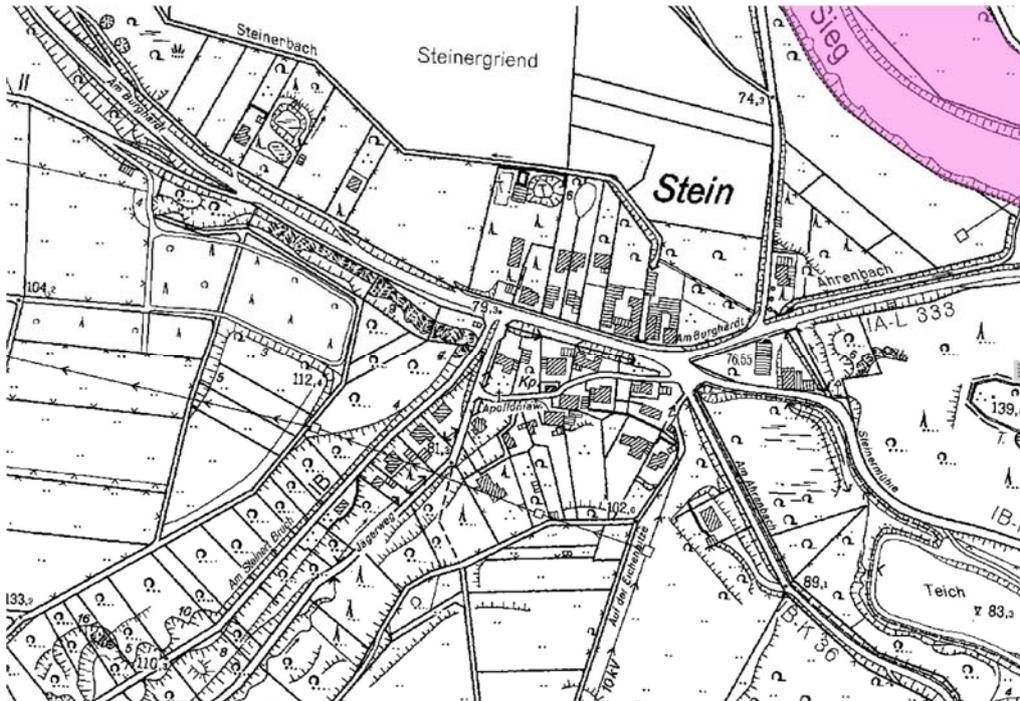
4. Bestandsaufnahme Umwelt



Violette Fläche: gesetzliches Überschwemmungsgebiet



Pinke Fläche: FFH-Gebiet

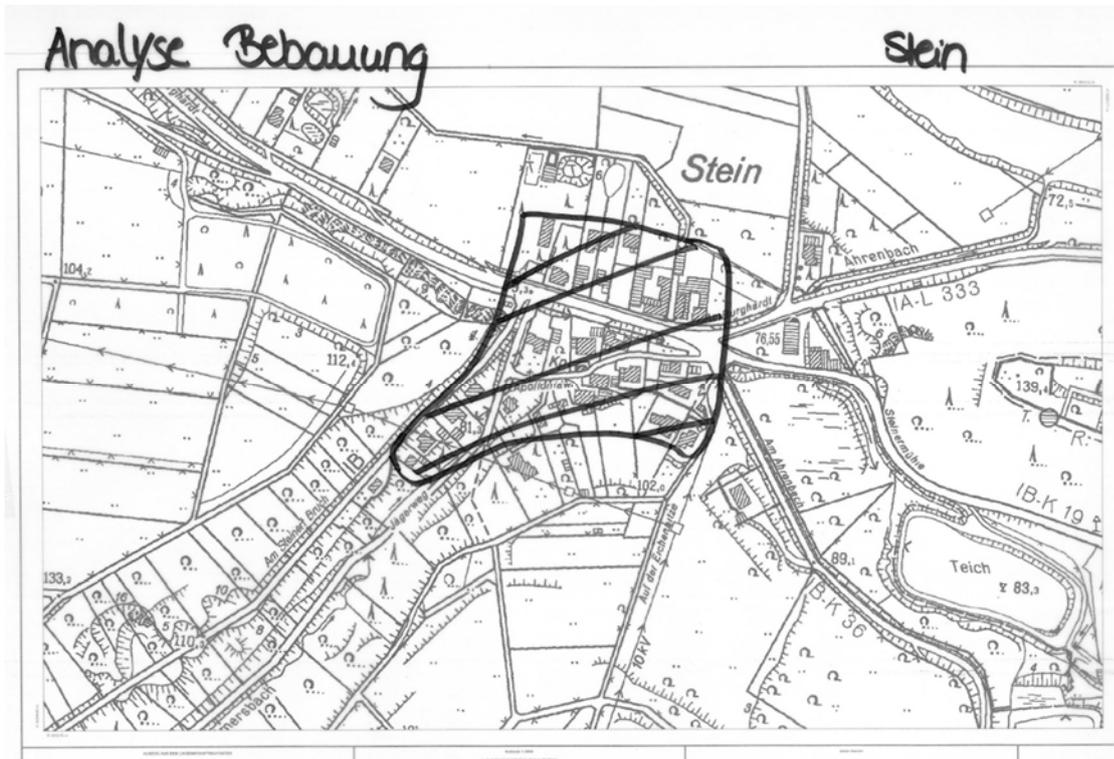


5. Zusammenfassung der Rahmenbedingungen

Einwohnerzahl	103
Zahl der Wohngebäude	32
Landwirtschaftliche Betriebe	-
Anbindung an das Wassernetz	Anbindung an das Rhenag Wassernetz
Möglichkeit der Abwasserbeseitigung	Anbindung an den zentralen Abwasserkanal
Natura 2000-Gebiet	FFH-Gebiet nördlich, siehe obige Graphik
Naturschutzgebiet	Östlich und südlich grenzen NSG
Landschaftsschutzgebiet	Nördlich liegt das LSG Siegaue und südlich/ süd-westlich ein LSG der Stadt Hennef nach LP 9 des RSK, die vorhandene Bebauung liegt überwiegend außerhalb dieser Gebiete
Überschwemmungsgebiet	Ja, im Norden von Stein

II. Analyse Stein in Hinblick auf Voraussetzungen des § 35 VI BauGB¹

1. Skizze



2. Erläuterung

Fraglich ist zunächst, ob Stein die Voraussetzung „bebauter Bereich mit einer Wohnbebauung von einigem Gewicht“ erfüllt. Im bebauten Bereich ist ein siedlungsstruktureller Ansatz erkennbar. Dieser ist in der obigen Skizze als schwarz schraffierte Fläche dargestellt. Die dort vorhandene Bebauung weist eine Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit auf, die sie als Siedlungsansatz qualifiziert. Mit einer Zahl von 32 Wohngebäuden ist auch die Voraussetzung „einer Wohnbebauung von einigem Gewicht“ i.S.d. § 35 VI erfüllt. Jedoch muss die vorhandene Bebauung zur baulichen Verdichtung geeignet sein. Im bebauten Bereich bestehen jedoch aufgrund der bereits vorhandenen, sehr kompakten und dichten Bebauung keine Baulücken, sodass eine bauliche Verdichtung unmöglich ist. Eine Außenbereichssatzung nach § 35 VI dient jedoch maßgeblich der Baulückenschließung. Sie ist für Stein aufgrund des Mangels an Baulücken daher nicht sinnvoll. Die Voraussetzungen einer Außenbereichssatzung sind nicht erfüllt.

III. Ergebnis

Für Stein besteht nicht die Möglichkeit einer Außenbereichssatzung nach § 35 VI.

¹ Nicht anders benannte §§ sind solche des BauGB.

Außenbereichssatzung nach § 35 VI BauGB, Prüfung Wasserheß



Stand September 2016

Stadt Hennef

Amt für Stadtplanung und -
entwicklung

Thayna Hensen

Jur. Praktikantin



Luftbild 2013 Wasserheß (Quelle: GISNET)

Gliederung

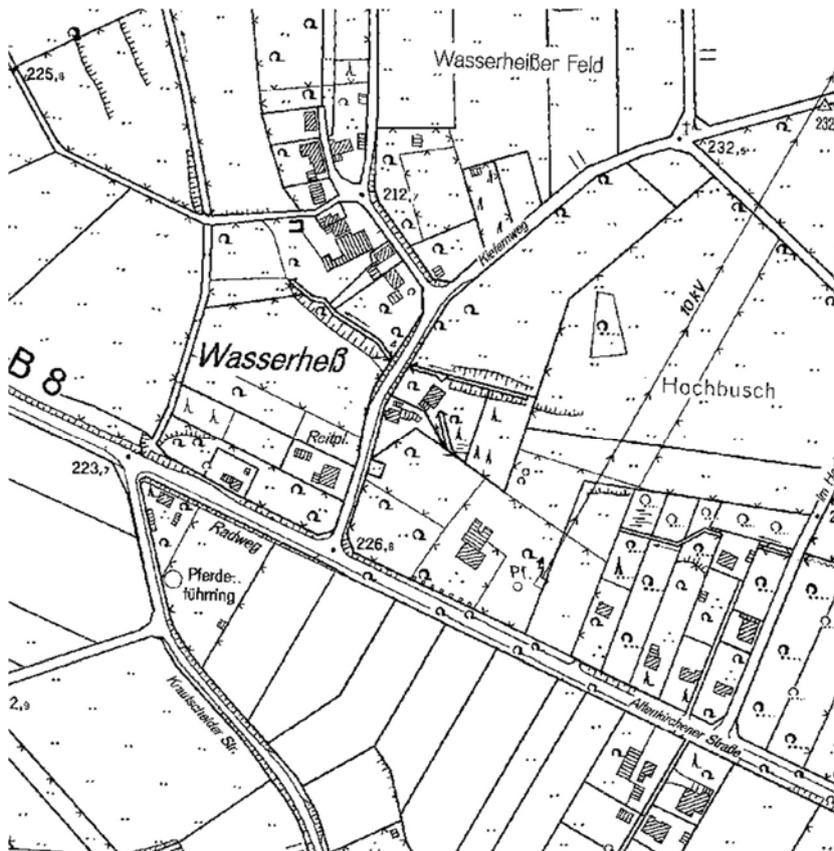
I.	Bestandsaufnahme	S. 3
	1. Allgemeine Darstellungen	S. 3
	2. Darstellung im FNP-Entwurf	S. 4
	3. Skizze Bestandsaufnahme Bebauung	S. 4
	4. Skizze Bestandsaufnahme Umwelt	S. 5
	5. Zusammenfassung der Rahmenbedingungen	S. 5
II.	Analyse Wasserheiß bzgl. der Voraussetzungen des § 35 VI BauGB	S. 6
	1. Skizze	S. 6
	2. Erläuterung	S. 6
III.	Ergebnis	S. 7

I. Bestandsaufnahme

1. Allgemeine Darstellungen

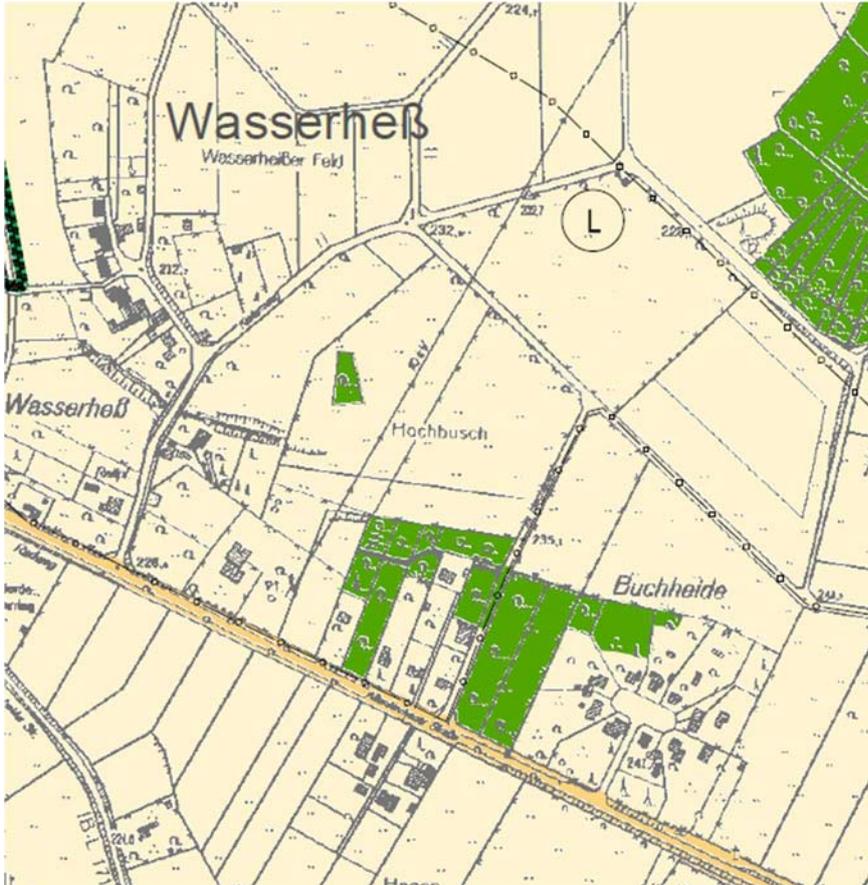


Luftbild 2013 (Quelle: GISNET)



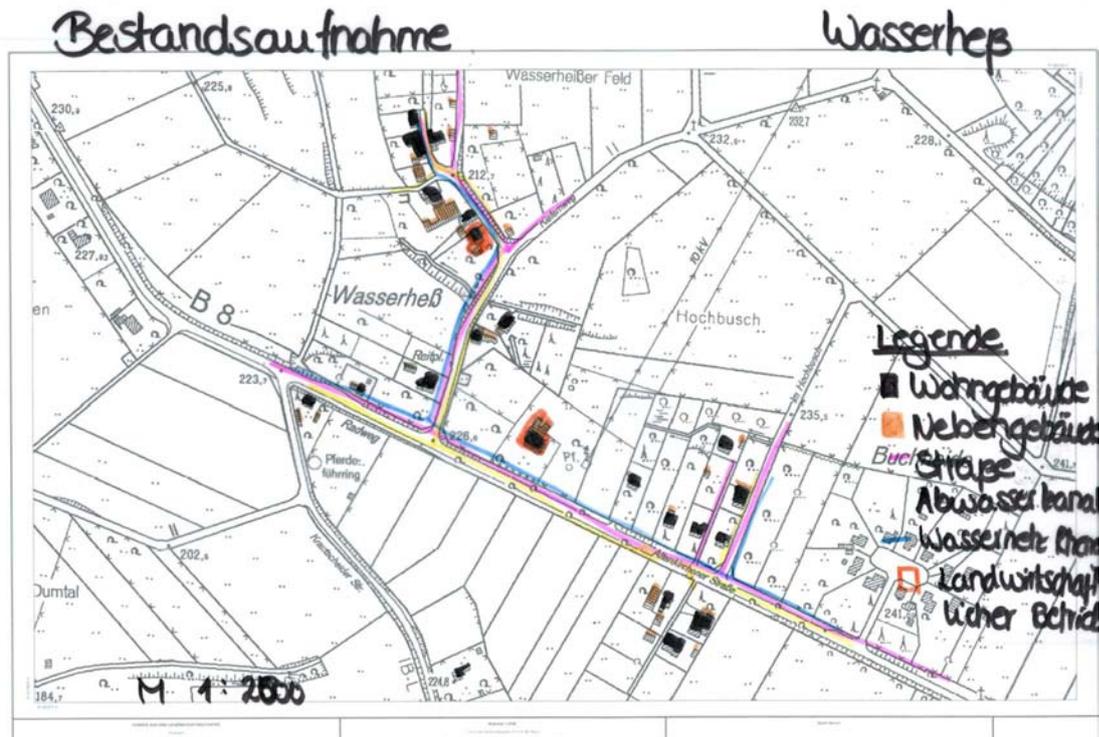
Deutsche Grundkarte (Quelle: GISNET)

2. Darstellung im FNP-Entwurf

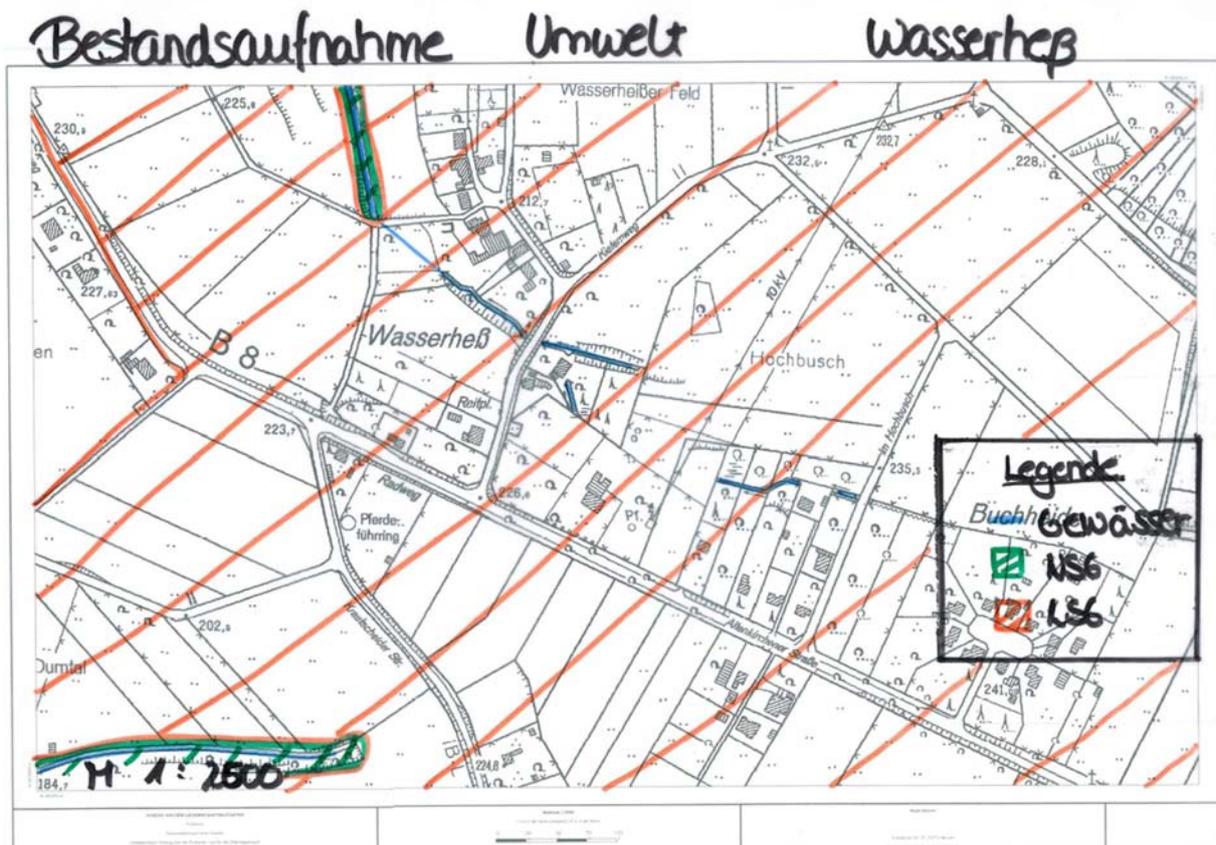


FNP-Entwurf, Stand Januar 2016

3. Skizze Bestandsaufnahme Bebauung



4. Skizze Bestandsaufnahme Umwelt

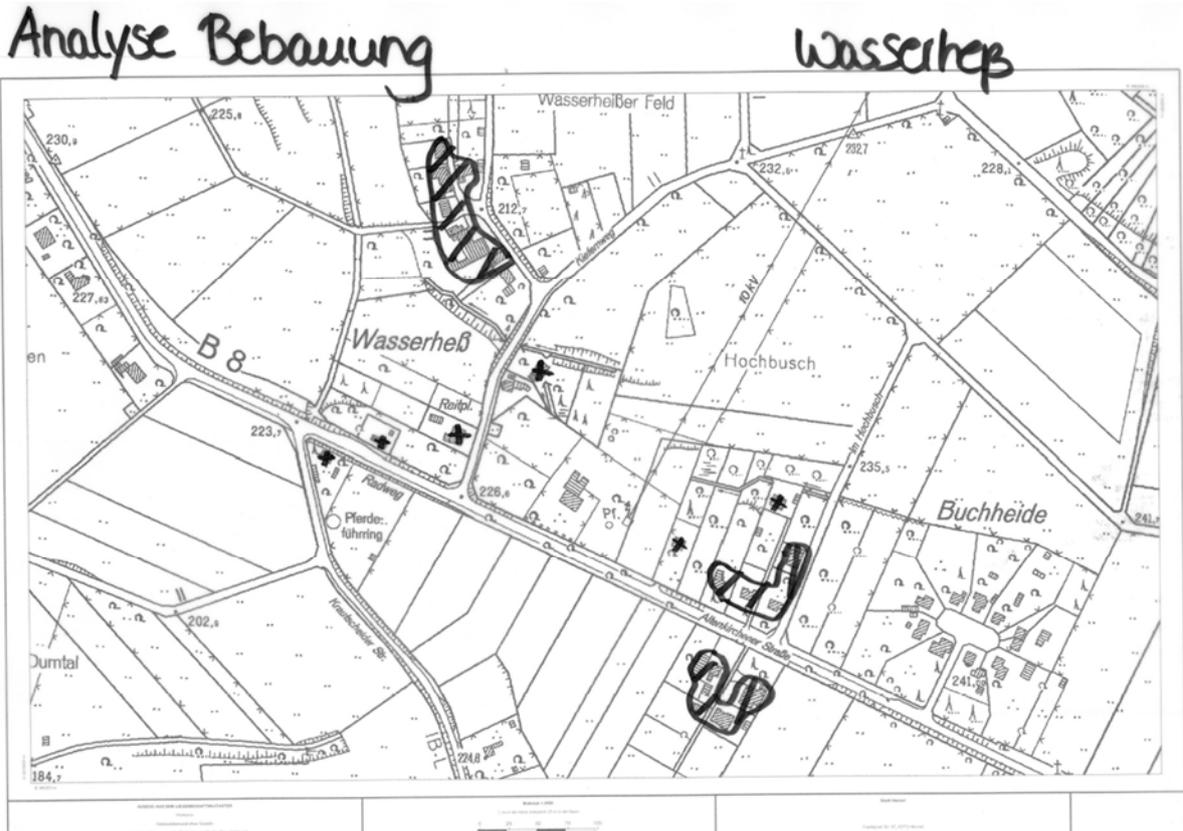


5. Zusammenfassung der Rahmenbedingungen

Einwohnerzahl	94
Zahl der Wohngebäude	19 (abzüglich der zu den landwirtschaftlichen Betrieben gehörenden Wohngebäuden)
Landwirtschaftliche Betriebe	2
Anbindung an das Wassernetz	Anbindung an das Rhenag Wassernetz
Möglichkeit der Abwasserbeseitigung	Anbindung an den zentralen Abwasserkanal
Natura 2000-Gebiet	-
Naturschutzgebiet	Nördlich und südlich liegen entlang der Gewässer kleinere NSG
Landschaftsschutzgebiet	Ja nach LP 9 des RSK, die vorhandene Bebauung liegt im LSG
Überschwemmungsgebiet	-

II. Analyse Wasserheß in Hinblick auf Voraussetzungen des § 35 VI BauGB¹

1. Skizze



2. Erläuterung

Fraglich ist zunächst, ob Wasserheß die Voraussetzung „bebauter Bereich mit einer Wohnbebauung von einigem Gewicht“ erfüllt. Die in der obigen Skizze schwarz schraffierten bebauten Bereiche stellen jeweils einzelne kleine siedlungsstrukturelle Ansätze dar. Wasserheß hat drei solcher Siedlungsansätze, die jeweils eine geschlossene und zusammengehörige Bebauung erkennen lassen. Jeweils für sich betrachtet verfügen diese Siedlungsansätze mit maximal fünf Wohngebäuden im `größten` Siedlungsansatz jedoch einzeln nicht über das erforderliche Gewicht an Wohnbebauung. D.h. für keinen der jeweiligen Siedlungsansätze allein kann eine Außenbereichssatzung bestimmt werden. Doch ein Satzungsgebiet, das alle drei Siedlungsansätze verbindet und damit über das erforderliche Gewicht an Wohnbebauung verfügt, ist auch ausgeschlossen, da es zwischen den Siedlungsansätzen an einem Bebauungszusammenhang fehlt. Aufgrund der Freiflächen zwischen den Siedlungsansätzen ist kein Siedlungsgefüge zwischen ihnen erkennbar. Die auf den Freiflächen mit einem X dargestellten Gebäude stellen lediglich untergeordnete

¹ Nicht anders benannte §§ sind solche des BauGB.

Aussiedler dar, die den fehlenden Bebauungszusammenhang nicht herstellen können. Zwischen den Siedlungsansätzen kann kein Satzungsgebiet i.S.d. § 35 VI entstehen, weil eine Bebauung der Freiflächen zu einer Erweiterung einer Splittersiedlung führen könnte. Dies stünde im Widerspruch zu § 35 VI 4 Nr. 1, der als Voraussetzung die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung fordert. Damit sind die Voraussetzungen einer Außenbereichssatzung nach § 35 VI nicht erfüllt.

III. Ergebnis

Eine Außenbereichssatzung nach § 35 VI kommt für Wasserheß aus den oben genannten Gründen nicht in Betracht.

Außenbereichssatzung nach § 35 VI BauGB, Prüfung Wellesberg Nord



Stand September 2016

Stadt Hennef

**Amt für Stadtplanung und -
entwicklung**

Thayna Hensen

Jur. Praktikantin



Luftbild 2013 Wellesberg Nord (Quelle: GISNET)

Gliederung

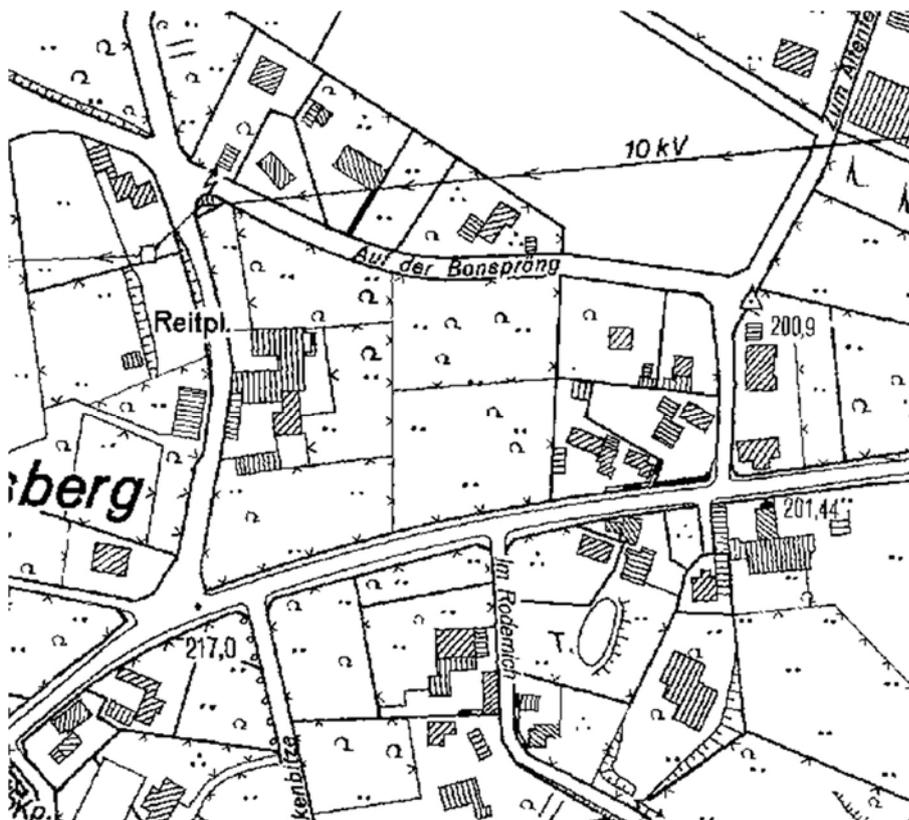
I.	Bestandsaufnahme	S. 3
	1. Allgemeine Darstellungen	S. 3
	2. Darstellung im FNP-Entwurf	S. 4
	3. Skizze Bestandsaufnahme Bebauung	S. 4
	4. Skizze Bestandsaufnahme Umwelt	S. 5
	5. Zusammenfassung der Rahmenbedingungen	S. 6
II.	Analyse Wellesberg Nord bzgl. der Voraussetzungen des § 35 VI BauGB	S. 6
	1. Skizze	S. 6
	2. Erläuterung	S. 7
III.	Ergebnis	S. 7
IV.	Vorschlag Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung	S. 8
	1. Variante	S. 8
	2. Variante	S. 8
	3. Variante	S. 9

I. Bestandsaufnahme

1. Allgemeine Darstellungen

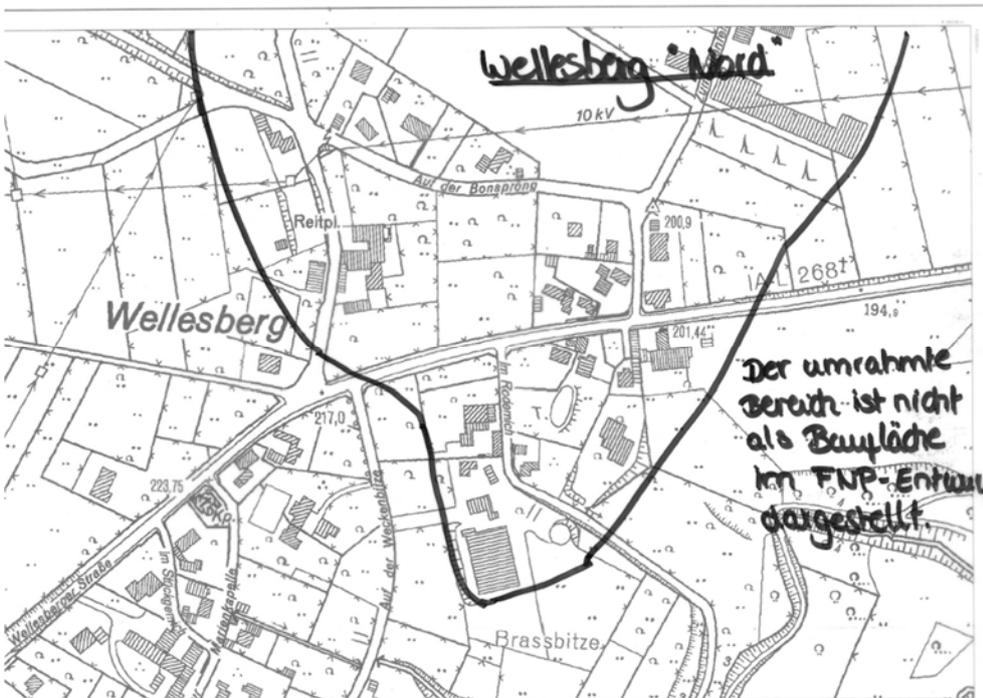


Luftbild 2013 (Quelle: GISNET)



Deutsche Grundkarte (Quelle: GISNET)

2. Darstellung im FNP-Entwurf



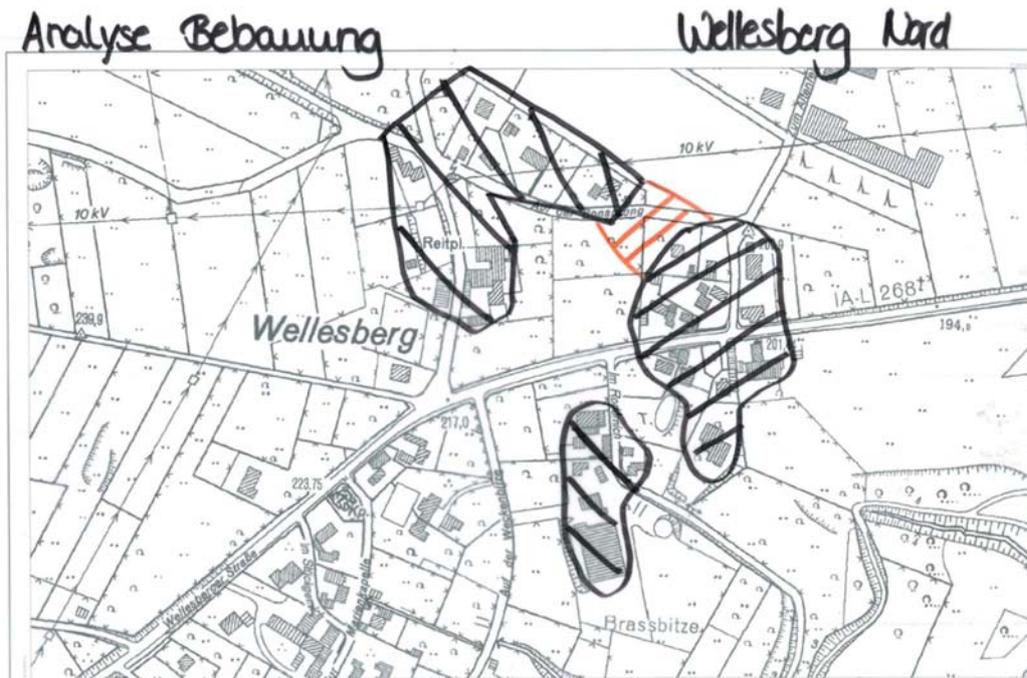
Der südliche Teil von Wellesberg ist im neuen FNP-Entwurf als Baufläche (orange Fläche) dargestellt. Der nördliche Teil jedoch nicht, weshalb eine Außenbereichssatzung für diesen

5. Zusammenfassung der Rahmenbedingungen

Zahl der Wohngebäude	20 (abzüglich der zu den landwirtschaftlichen Betrieben gehörenden Wohngebäuden)
Landwirtschaftliche Betriebe	3
Anbindung an das Wassernetz	Keine Anbindung an das Rhenag Wassernetz
Möglichkeit der Abwasserbeseitigung	Anbindung an den zentralen Abwasserkanal
Natura 2000-Gebiet	-
Naturschutzgebiet	Südlich von Wellesberg Nord liegt ein NSG
Landschaftsschutzgebiet	Ja nach LP 9 des RSK, die vorhandene Bebauung liegt zum Teil im LSG
Überschwemmungsgebiet	-

II. Analyse Wellesberg Nord in Hinblick auf Voraussetzungen des § 35 VI BauGB¹

1. Skizze



2. Erläuterung

Fraglich ist zunächst, ob Wellesberg Nord die Voraussetzung „bebauter Bereich mit einer Wohnbebauung von einigem Gewicht“ erfüllt. Im bebauten Bereich sind drei siedlungsstrukturelle Ansätze erkennbar. Diese sind in der obigen Skizze als schwarz schraffierte Flächen gekennzeichnet. Zwei der Siedlungsansätze können ggf. auch einen Siedlungsbereich darstellen. Dies soll die rot schraffierte Fläche verdeutlichen. Die vorhandene Bebauung weist eine Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit auf, die sie als Splittersiedlung qualifiziert. Die zwischen den siedlungsstrukturellen Ansätzen vorhandenen Freiflächen sind nicht so groß, dass sie den Bebauungszusammenhang unterbrechen. Es ist ein Siedlungsgefüge erkennbar. Die vorhandene Bebauung deutet vielmehr daraufhin, dass auf diesen Freiflächen eine weitere Bebauung im Wege der Verdichtung stattfinden kann. Die Wohnbebauung nimmt mit einer Zahl von 20 Wohngebäuden eine übergeordnete Rolle gegenüber der sonstigen Nutzung ein. Die Voraussetzung „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ nach §35 VI liegt damit vor. Mit einer Zahl von drei landwirtschaftlichen Betrieben, die jeweils am Rande der Siedlungsbereiche liegen, ist eine überwiegende landwirtschaftliche Prägung abzulehnen. Es ist vielmehr eine Entwicklung in Richtung eines Wohnortes festzustellen. Zudem besteht auch nicht die

¹ Nicht anders benannte §§ sind solche des BauGB.

Gefahr der Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder von europäischen Vogelschutzgebieten i.S.d. § 35 VI 4 Nr. 3. Zu beachten bleibt jedoch, dass ein Teil der Siedlungsbereiche (der nördlichste Siedlungsbereich) in Wellesberg Nord und damit auch ein Teil des vorgeschlagenen Satzungsgebiets in einem Landschaftsschutzgebiet liegen. Damit ist bei geplanten Bauvorhaben innerhalb des vorgeschlagenen Satzungsgebiets eine Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde des RSK im Baugenehmigungsverfahren zwingend notwendig. Insgesamt liegen die Voraussetzungen einer Außenbereichssatzung nach § 35 VI vor.

III. Ergebnis

Die Gemeinde kann für Wellesberg Nord eine Außenbereichssatzung nach § 35 VI aufstellen.

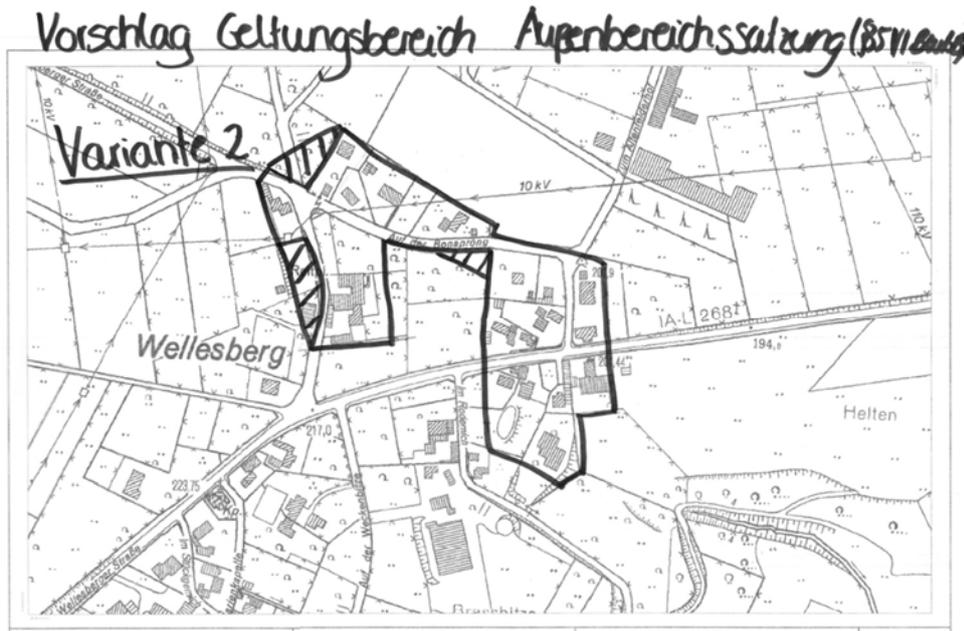
IV. Vorschlag Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung nach § 35 VI BauGB

1. Variante



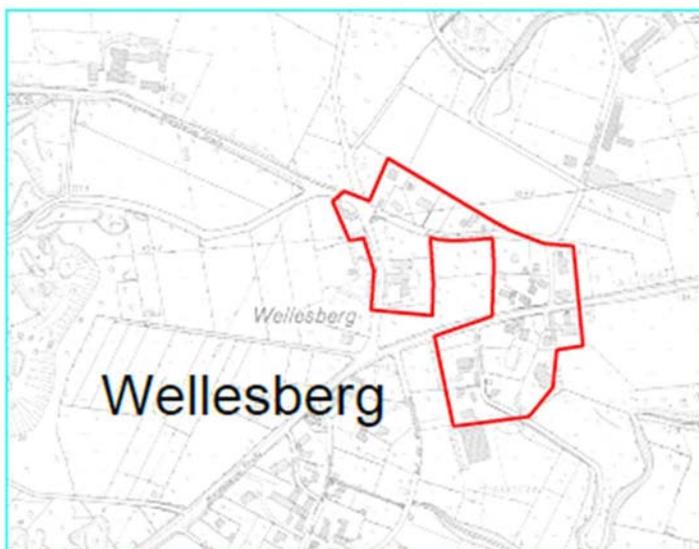
Im Geltungsbereich des in Variante 1 vorgeschlagenen Satzungsgebiets liegen alle der drei oben skizzierten Siedlungsansätze. Die zwischen den jeweiligen Ansätzen erkennbaren Freiflächen sind damit auch Teil des vorgeschlagenen Satzungsgebiets. Sie bieten eine Vielzahl an Baulücken, die im Wege der Verdichtung geschlossen werden können

2. Variante



In dieser Variante erstreckt sich der Geltungsbereich des möglichen Satzungsgebiets nur über die beiden nördlich liegenden Siedlungsbereiche von Wellesberg Nord und schließt den unteren Siedlungsansatz aus. Dies könnte sinnvoll sein, da der ausgeschlossene Siedlungsansatz nur ein geringes Gewicht an Bebauung aufweist, die jedoch so verdichtet ist, dass sie wenig Baulücken und damit Bebauungsmöglichkeiten aufweist.

3. Variante



In dieser Variante wird der im nördlichsten Siedlungsansatz liegende landwirtschaftliche Betrieb aus dem Geltungsbereich des möglichen Satzungsgebiets ausgeschlossen.

Außenbereichssatzung nach § 35 VI BauGB, Prüfung Wiersberg



Stand September 2016

Stadt Hennef

Amt für Stadtplanung und -
entwicklung

Thayna Hensen

Jur. Praktikantin



Luftbild 2013 Wiersberg (Quelle: GISNET)

Gliederung

I.	Bestandsaufnahme	S. 3
	1. Allgemeine Darstellungen	S. 3
	2. Darstellung im FNP-Entwurf	S. 4
	3. Skizze Bestandsaufnahme Bebauung	S. 4
	4. Skizze Bestandsaufnahme Umwelt	S. 5
	5. Zusammenfassung der Rahmenbedingungen	S. 5
II.	Analyse Wiersberg bzgl. der Voraussetzungen des § 35 VI BauGB	S. 6
	1. Skizze	S. 6
	2. Erläuterung	S. 6
III.	Ergebnis	S. 7

I. Bestandsaufnahme

1. Allgemeine Darstellungen



Luftbild 2013 (Quelle: GISNET)



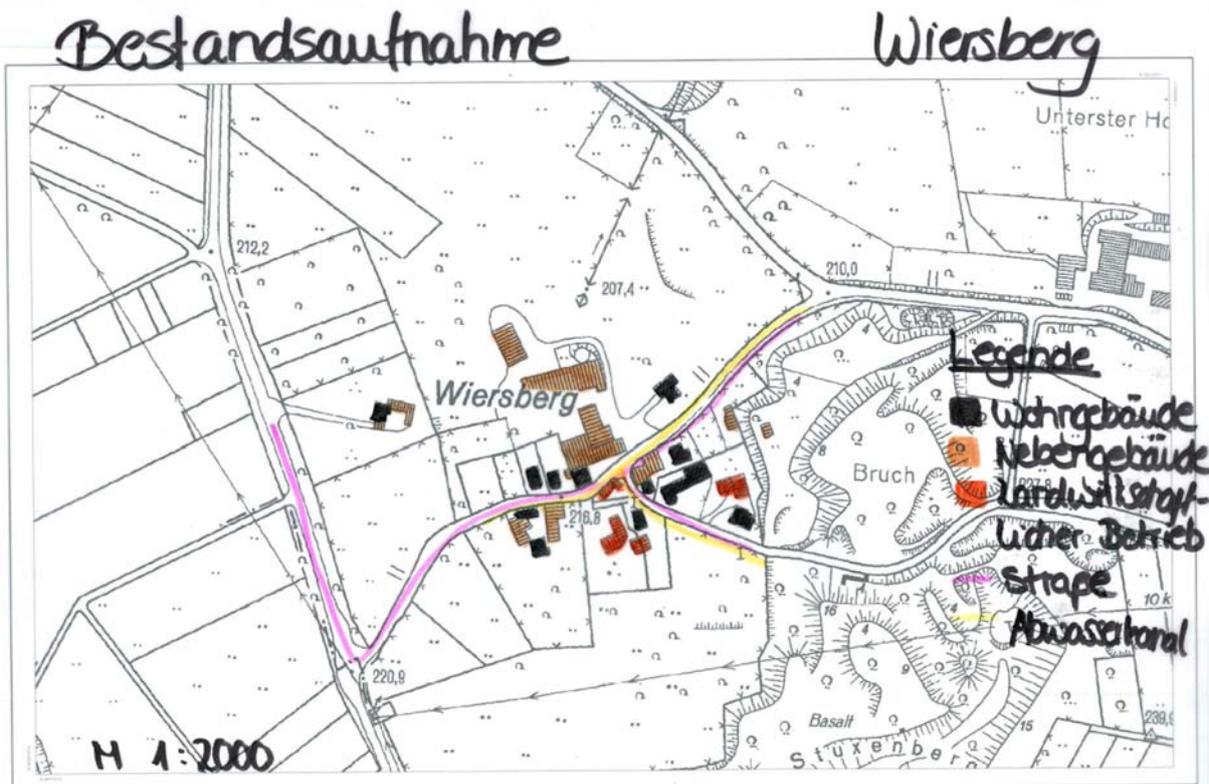
Deutsche Grundkarte (Quelle: GISNET)

2. Darstellung im FNP-Entwurf

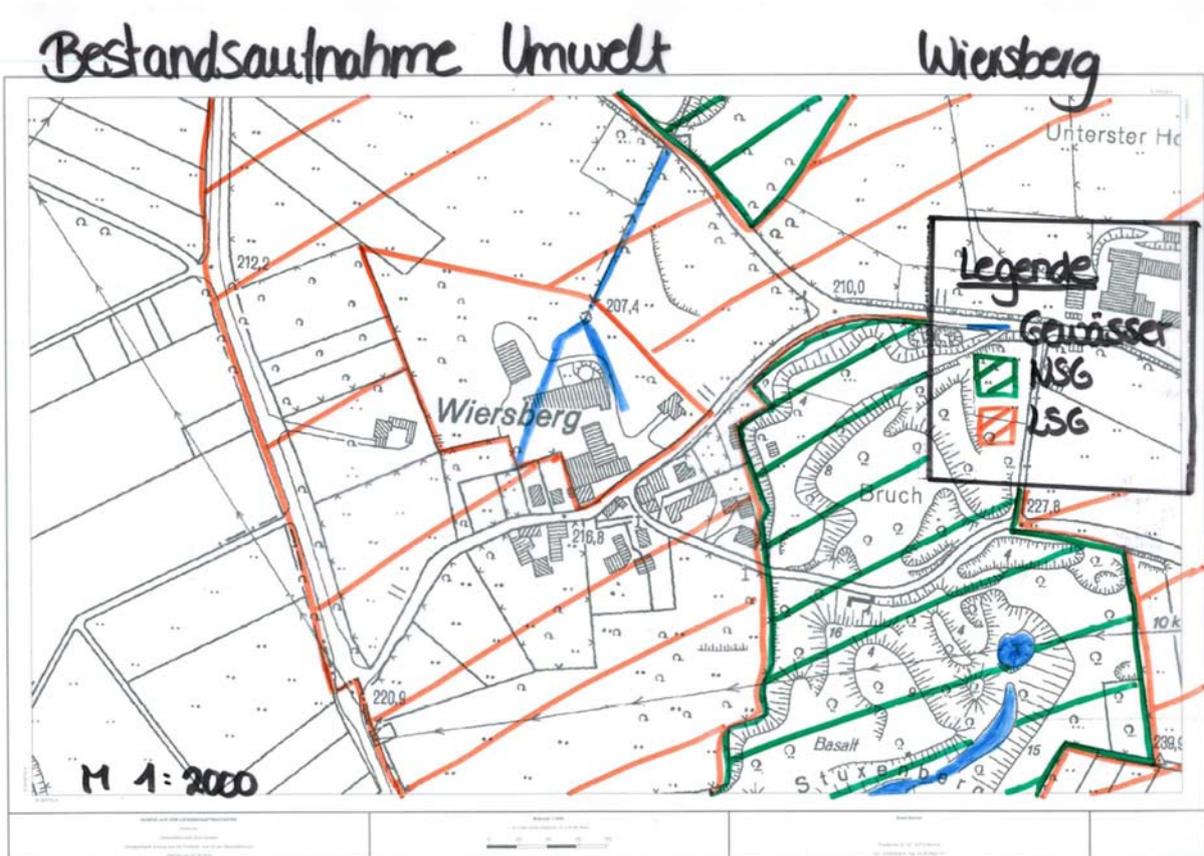


FNP-Entwurf, Stand Januar 2016

3. Skizze Bestandsaufnahme Bebauung



4. Skizze Bestandsaufnahme Umwelt

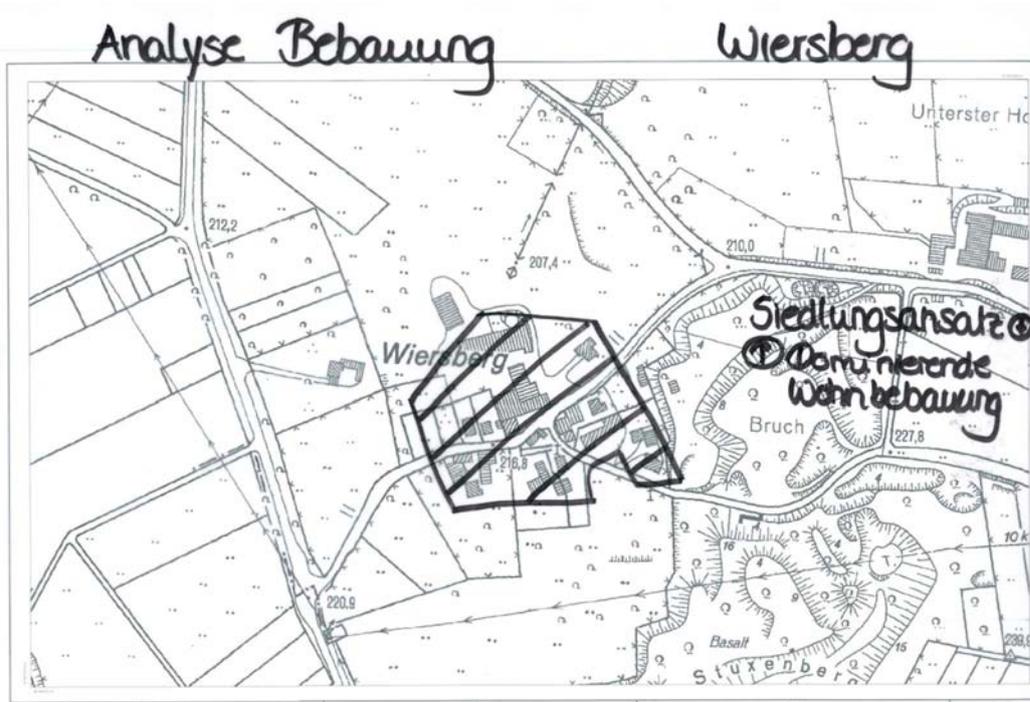


5. Zusammenfassung der Rahmenbedingungen

Einwohnerzahl	42
Zahl der Wohngebäude	12 (abzüglich der zu den landwirtschaftlich Betrieben gehörenden Wohngebäude)
Landwirtschaftliche Betriebe	2
Anbindung an das Wassernetz	Keine Anbindung an das Rhenag Wassernetz
Möglichkeit der Abwasserbeseitigung	Anbindung an den zentralen Abwasserkanal
Natura 2000-Gebiet	-
Naturschutzgebiet	Östlich grenzt ein NSG
Landschaftsschutzgebiet	Ja nach LP 9 des RSK, die vorhandene Bebauung liegt teilweise in dem LSG
Überschwemmungsgebiet	-

II. Analyse Wiersberg in Hinblick auf Voraussetzungen des § 35 VI BauGB

1. Skizze



2. Erläuterung

Fraglich ist zunächst, ob Wiersberg die Voraussetzung „bebauter Bereich mit einer Wohnbebauung von einigem Gewicht“ erfüllt. Im bebauten Bereich ist ein siedlungsstruktureller Ansatz erkennbar, der in der obigen Skizze schwarz schraffiert ist. Die vorhandene Bebauung weist auch eine Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit auf. Jedoch lassen sich aufgrund der Dichte der vorhandenen Gebäude nur wenige Baulücken erkennen. Damit scheint die Bebauung nicht bzw. nur geringfügig zur baulichen Verdichtung geeignet. Abgesehen davon ist auch die Voraussetzung einer „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ i.S.d. § 35 VI problematisch. Dies erfordert nämlich, dass die Wohnbebauung gegenüber der anderweitigen Nutzung eine übergeordnete Rolle einnimmt. Vorliegend ist neben den zwei landwirtschaftlichen Betrieben auch eine hohe Zahl an Nebengebäuden, die eine große Fläche einnehmen, erkennbar. Die Wohnbebauung dominiert damit nicht gegenüber der sonstigen Nutzung. Damit ist die Voraussetzung „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ nicht erfüllt.

III. Ergebnis

Eine Außenbereichssatzung nach § 35 VI kommt für Wiersberg aus den oben genannten Gründen nicht in Betracht.