

# STADT HENNEF (SIEG)

## Außenbereichssatzung AS 12.18 Hennef (Sieg) – Sommershof

Muster



### Begründung

Entwurf gem. § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch  
(BauGB)



Stadt Hennef (Sieg)

Amt für Stadtplanung und -entwicklung

Stand: 2018

## Inhalt

1. Allgemeines .....	3
2. Planungsgegenstand .....	3
2.1 Anlass .....	3
2.2 Voraussetzungen .....	3
2.3 Lage .....	4
2.4 Räumlicher Geltungsbereich .....	5
3. Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen.....	6
3.1 Landschaftsschutzgebiet.....	6
3.2 Sonstige Schutzgebietes.....	7
3.3 Vorhandene Flächennutzung .....	7
4. Planinhalt .....	8
3.1 Art der Bebauung: .....	9
3.2 Maß der Bebauung, Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche .....	9
3.3 Dachform/-neigung.....	9
3.4 Anzahl Wohneinheiten .....	9
5. Erschließung / Ver- und Entsorgung .....	9
6. Eingriffsregelung .....	9
7. Hinweise .....	9
8. Verfahren .....	10
9. Rechtsgrundlagen .....	10
10. Anlagen .....	10

## 1. Allgemeines

Die Gemeinde kann gem. § 35 Abs. 5 BauGB eine Außenbereichssatzung für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, aufstellen. Durch diese Satzung wird bestimmt, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben 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

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- 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
- 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.

Die Außenbereichssatzung ändert nichts an den Schutzgebietsfestsetzungen, hier vor allem am Landschaftsschutz. Die Flächen, die nach dem Landschaftsplan Nr. 9 „Stadt Hennef – Uckerather Hochfläche“ unter Schutz stehen, bleiben weiterhin im Landschaftsschutz, auch wenn sie dann innerhalb der Außenbereichssatzung liegen. Daher ist es unabdingbar, im Baugenehmigungsverfahren jeweils die Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen.

## 2. Planungsgegenstand

### 2.1 Anlass

In der Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 25.03.2015 wurde die Verwaltung beauftragt, ein Konzept zu erstellen, das die zukünftige Gestaltung der Dörfer und Weiler, die aufgrund ihres fehlenden Gewichtes im neuen Flächennutzungsplan nicht als Baufläche dargestellt werden können, untersucht. Das „Konzept für Außenbereichssatzungen nach § 35 VI BauGB in der Stadt Hennef“, Stand November 2017 wurde in der Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 07.03.2018 beschlossen. In diesem Konzept werden die Weiler Hennefs analysiert, die sich städtebaulich für eine Außenbereichssatzung anbieten. Nach Abschluss des Flächennutzungsplan-Verfahrens werden nun nach diesem Konzept für diese Weiler sukzessive Satzungen aufgestellt.

### 2.2 Voraussetzungen

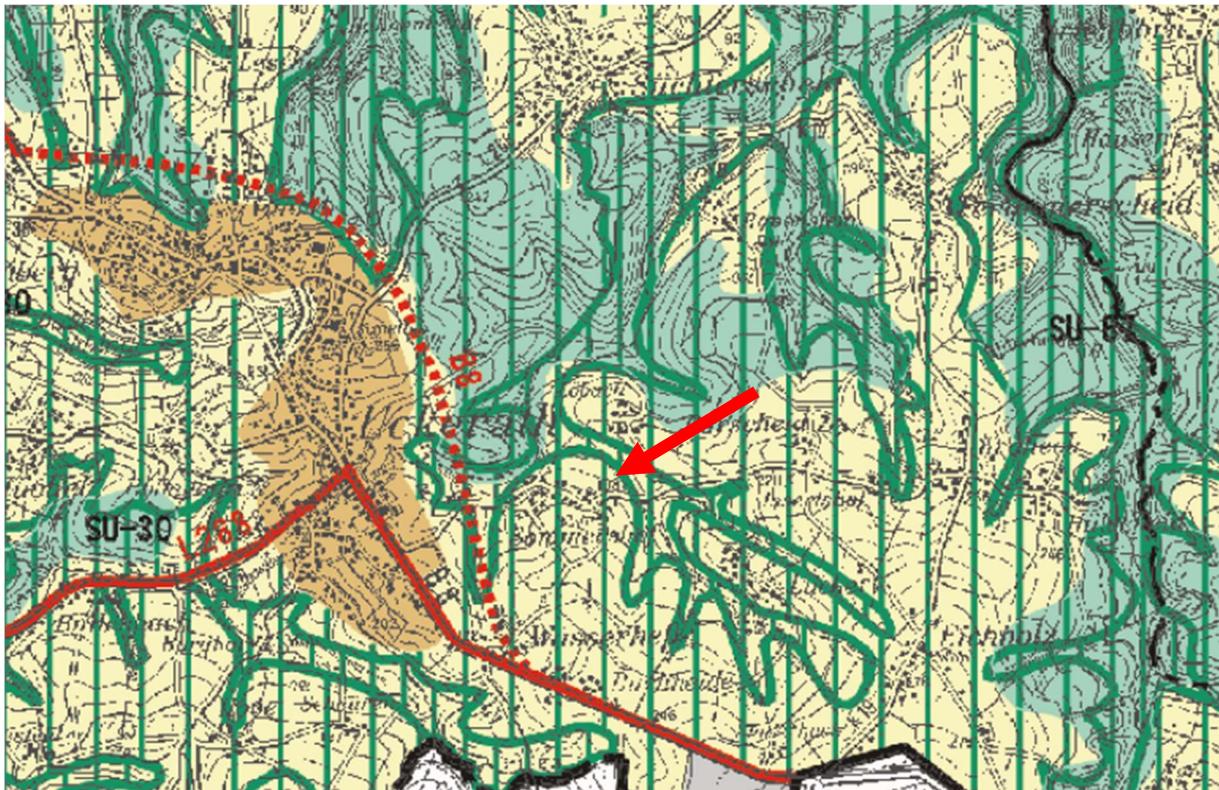
Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung gem. §35 Abs. 5 BauGB	Bestand / Planung
nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt (§35 Abs1 BauGB)	2 landwirtschaftliche Höfe, einer am Ortsrand mit Rinderhaltung, Stallanlage entfernt, kein Vollerwerb nach der Liste der Landwirtschaftskammer NRW
Mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar §35 Abs. 4 Nr. 1	Keine Erweiterung der vorhandenen Splittersiedlung in den Außenbereich Möglichkeit von Abwasserbeseitigung, Anschluss an das Straßennetz Weitere Steuerung im Baugenehmigungsverfahren

Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden	28 Wohnhäuser
Keine Begründung der Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens durch die Satzung gem. §35 Abs. 5 Nr. 2 BauGB	Zulässigkeit von Wohnvorhaben und kleineren Handwerksbetrieben wird erleichtert. Für UVP-pflichtige Vorhaben gilt weiterhin § 35 BauGB
Keine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen, von Schutzgütern der Natura 2000-Gebiete i.S.d. BNatSchG, § 35 VI 4 Nr. 3 BauGB	Die genannten Schutzgüter sind nicht betroffen
Keine Planung, bei der Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 BImSchG zu beachten wären	Nicht vorgesehen

### 2.3 Lage

Der Regionalplan aus dem Jahr 2003 stellt für das westlich angrenzende Uckerath einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Sommershof selbst liegt einen Kilometer östlich von Uckerath.

Eine sehr gute Erreichbarkeit des Nebenzentrums Uckeraths mit Nahversorgung und sozialer sowie medizinischer Infrastruktur ist gegeben.



Auszug aus dem Regionalplan Stand 2003

Der Flächennutzungsplan Neu der Stadt Hennef stellt den Geltungsbereich der Satzung als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.





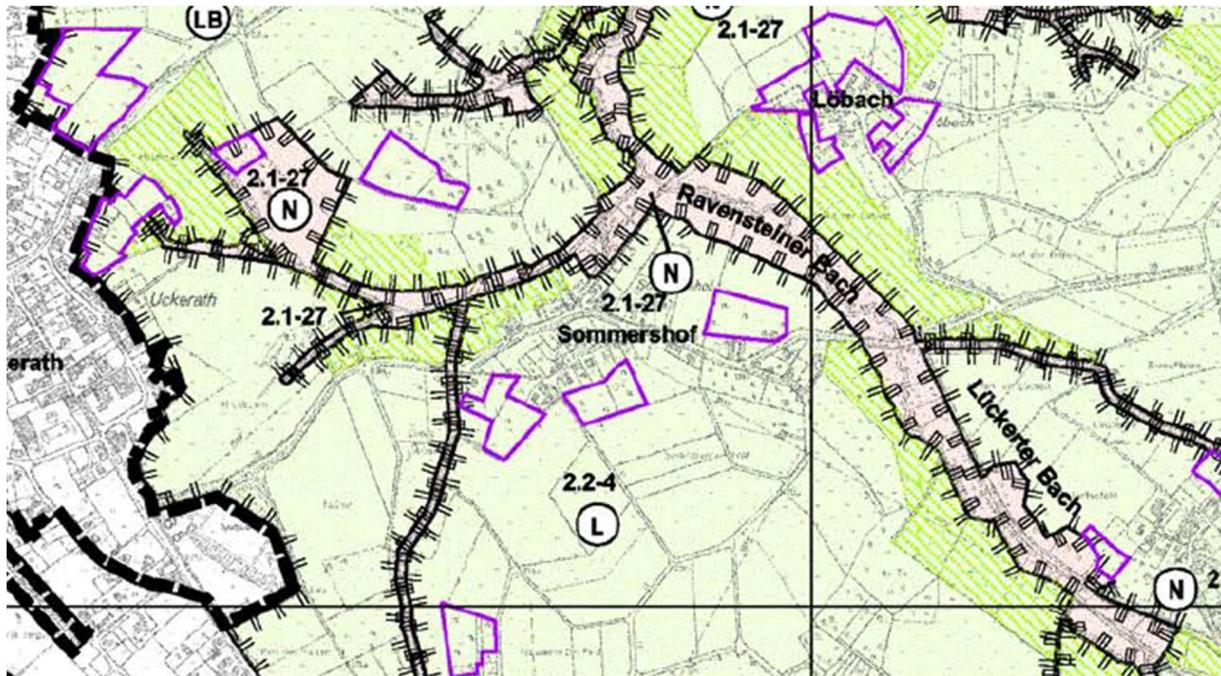
Luftbild 2016

### **3. Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen**

#### **3.1 Landschaftsschutzgebiet**

Sommershof liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet (Landschaftsplan Nr. 9 Hennef – Uckerather Hochfläche) “ des Rhein-Sieg-Kreises. Nördlich grenzt das Naturschutzgebiet „Ravensteiner Bach an.

Oberhalb von Sommershof sind nach dem Landschaftsplan 9 besonders geschützte Streuobstwiesen (lila umrandet) festgesetzt, für die im Landschaftsplan spezielle Festsetzungen getroffen sind. Zwischen Sommershof und dem Naturschutzgebiet Ravensteiner Bach ist nach dem Landschaftsplan als Ziel ein Maßnahmenraum zur Anlage naturnaher Lebensräume (grüne Schraffur) festgelegt. Diese Flächen liegen außerhalb der Satzung.



Auszug aus dem Landschaftsplan Nr. 9 Hennef – Uckerather Hochfläche

### 3.2 Sonstige Schutzgebietes

FFH-Gebiet

FFH-Gebiete werden von der Planung nicht berührt.

Es befinden sich keine denkmalgeschützten Objekte innerhalb des Plangebietes. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

### 3.3 Vorhandene Flächennutzung

Das Landschaftsbild ist geprägt durch die leichte Hanglage, leicht abfallend vom Hochplateau Uckeraths Richtung dem nördlich gelegenen Tal des Ravensteiner Baches. Das Plangebiet umfasst den Ortsteil Sommershof, beidseits der Ortsdurchfahrt „Im Tal“. Die Bebauung orientiert sich an den Höhenlinien und dem Bachlauf. Bei den vorhandenen Häusern handelt es sich überwiegend um max. zweigeschossige Gebäude mit geneigtem (Sattel-) Dach. Fast die Hälfte der Bebauung sind Fachwerkhäuser älterem Datums, teilweise noch mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden, die allerdings kaum noch ihrem eigentlichen Zweck entsprechend genutzt werden.

Die ursprünglich prägende landwirtschaftliche Nutzung in Sommershof ist mittlerweile überwiegend aufgegeben. Einzig der am Ortsrand gelegene Hof am Ende der Straße „Zum Hochbusch“ hält noch Rindvieh. Außerdem weidet am westlichen Ortseingang eine Damwildherde.



landwirtschaftliche Nutzung: Hof am südlichen Ortsrand



Damwildhaltung am westlichen Ortseingang

Diese Einheit von dörflicher Bebauung und landwirtschaftlich genutzter, freier Landschaft soll erhalten bleiben. Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sollen vorhandenen, ehemals bäuerlichen Hofstellen, in denen zwischenzeitlich der landwirtschaftliche Erwerb aufgegeben wurde, nachgenutzt und weiterentwickelt werden können. Diese ortsbildprägenden Gebäude wie Stallungen, Scheunen stehen derzeit teilweise leer und könnten zu Wohnen oder für Kleingewerbe-/Handwerksbetrieben umgenutzt werden.



Ehemalig landwirtschaftliche Höfe entlang der Straße Im Tal



Ab der 1960er Jahre begann in Sommershof eine Abkehr von traditionellen zu neuen Bauformen. Insbesondere entlang der Straße „Zum Hochbusch“ entstanden neue, maximal zweigeschossige Einfamilienwohnhäuser.



Wohnbebauung entlang der Straße „Im Tal“



Zum Hochbusch“

#### **4. Planinhalt**

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 Landschaftsschutzgebiet liegen, sodass bei geplanten Bauvorhaben innerhalb des vorgeschlagenen Satzungsgebiets eine Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde unabdingbar ist. Der Landschaftsschutz ist kein öffentlicher Belang, 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 BauGB erfüllt.

Die Neubebauung ist analog der umliegenden Bebauung als Wohnbebauung (als Einfamilienhausbebauung) mit Nebengebäuden geplant. Da auf Grundlage des „Einfügens“ nach §34 BauGB kaum Einfluss auf die Gebäudegestaltung genommen werden kann, wurden zusätzli-

che Festsetzungen zu grundlegenden Gestaltungsmerkmalen aufgenommen, um ein den dörflichen Strukturen angepasstes Bauen zu erreichen. Dies betrifft insbesondere die Festsetzungen zu Dachform und Dachausrichtung. Eine einheitliche Dachlandschaft prägt den Ort entscheidend.

### **3.1 Art der Bebauung:**

Die Satzung bezieht neben Wohnvorhaben auch auf Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, mit ein, um Nutzungsänderungen der ehemals landwirtschaftlich geprägten Hofanlagen zu ermöglichen.

### **3.2 Maß der Bebauung, Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche**

Innerhalb der Satzungserweiterung werden maximal zweigeschossige Einzelhäuser in offener Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen der Einbindung in die vorhandene Siedlungsstruktur und sollen das Entstehen unmaßstäblicher Baukörper vermindern.

### **3.3 Dachform/-neigung**

In dem Änderungsbereich sind nur Satteldächer zulässig. Die Hauptfirstrichtung der Baukörper orientiert sich entlang der vorhandenen Erschließung. Ein insgesamt ruhiges Erscheinungsbild des Dorfes wird erreicht.

### **3.4 Anzahl Wohneinheiten**

Zur Verhinderung einer unerwünschten Entwicklung der vorhandenen dörflichen Struktur durch eine ortsuntypische Verdichtung wird die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten auf zwei je Wohngebäude beschränkt. Mit der Begrenzung der maximalen Anzahl der Wohneinheiten sind auch die Erschließungsanlagen ausreichend.

## **5. Erschließung / Ver- und Entsorgung**

Geplante Bauvorhaben sind nur genehmigungsfähig, wenn die Erschließung ausreichend gesichert ist. Die Prüfung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. In diesem ist auch die Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung des Grundstücks, rechnerisch nachzuweisen.

Sommershof ist über die Gemeindestraße „Im Tal“ an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die vorhandene Bebauung ist an das zentrale Abwasserentsorgungsnetz angeschlossen. In einzelnen Teilabschnitten liegt zudem ein Regenwasserkanal.

Ggf. sind neue Regenwasserkanäle zu bauen. Ausnahmen gelten für kleinere Grundstücke mit bis zu 800m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche. Nach DIN 1986 ist ein Überflutungsnachweis der öffentlichen Bereiche im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen. Eine Ableitung des Regenwassers auf öffentliche Flächen (Straßen) oder Nachbargrundstücke ist nicht zulässig

## **6. Eingriffsregelung**

Eine Umweltprüfung ist durch das BauGB für eine Außenbereichssatzung nicht vorgeschrieben.

## **7. Hinweise**

Der Einbau von Recyclingstoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“, anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Gem. § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Die Berücksichtigung der Energieeffizienz bei Baumaßnahmen sowie der Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom werden daher im Satzungsgebiet ausdrücklich begrüßt.

## **8. Verfahren**

## **9. Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

## **10. Anlagen**

aufgestellt:  
Amt für Stadtplanung und -entwicklung  
53773 Hennef, den .2018