STADT HENNEF (SIEG)

Außenbereichssatzung AS 12.13 Hennef (Sieg) – Bierth / Adscheider Weg

Begründung

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

Hennef
DER BÜRGERMEISTER

Stadt Hennef (Sieg)
Amt für Stadtplanung und –entwicklung

Stand: 07.11.2019

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 Landschaftsschutz 6
3.2 Sonstige Schutzgebiete 7
3.3 Vorhandene Flächennutzung 7
4. Planinhalt 8
4.1 Art der Bebauung: 9
4.2 Maß der Bebauung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 9
4.3 Dachform/-neigung 9
4.4 Anzahl Wohneinheiten 9
5. Erschließung / Ver- und Entsorgung 9
6. Eingriffsregelung 10
7. Hinweise 10
8. Verfahren 10
9. Rechtsgrundlagen 10
10. Anlagen 10

1. Allgemeines

Die Gemeinde kann gem. § 35 Abs. 6 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 Abs. 6 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

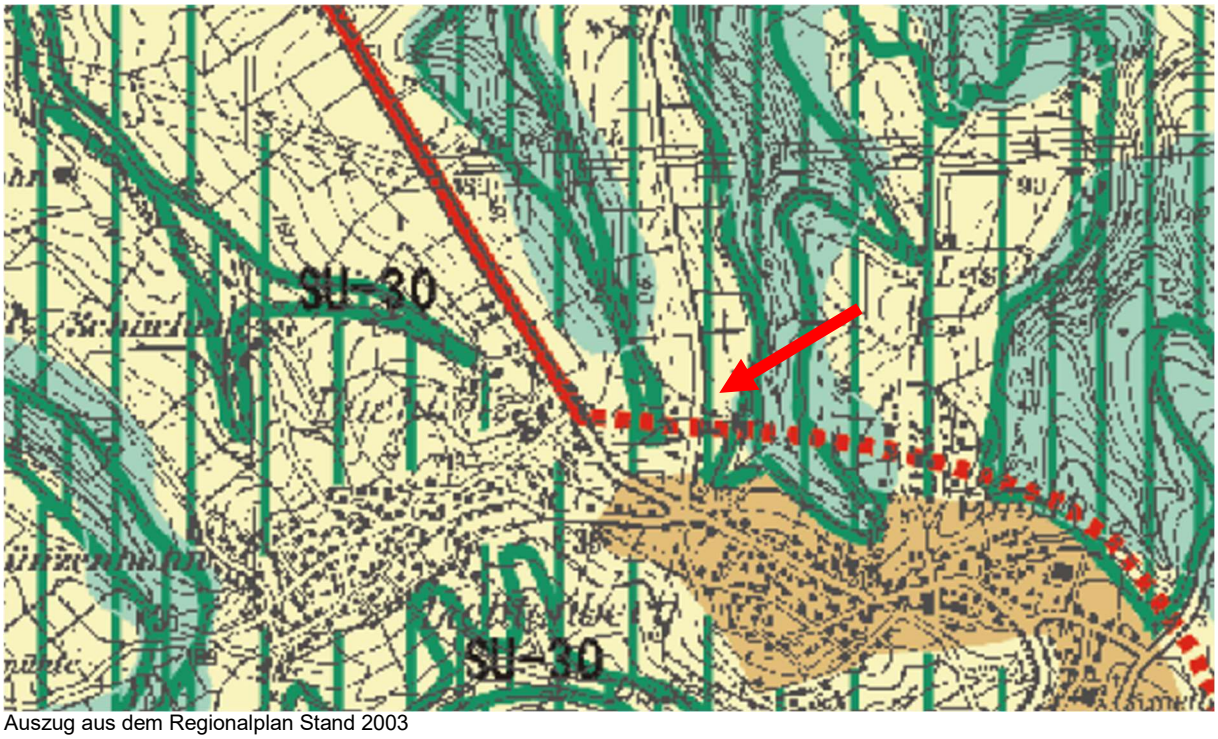
Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB	Bestand / Planung
nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt (§ 35 Abs. 1 BauGB)	keine landwirtschaftlichen Betriebe vorhanden
mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (§ 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB)	- keine Erweiterung der vorhandenen Splittersiedlung in den Außenbereich - Möglichkeit von Abwasserbeseitigung, Anschluss an das Straßennetz - weitere Steuerung im Baugenehmigungsverfahren
Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden	18 Wohnhäuser

keine Begründung der Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens durch die Satzung gem. § 35 Abs. 6 Nr. 2 BauGB	Die 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 Abs. 6 S. 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

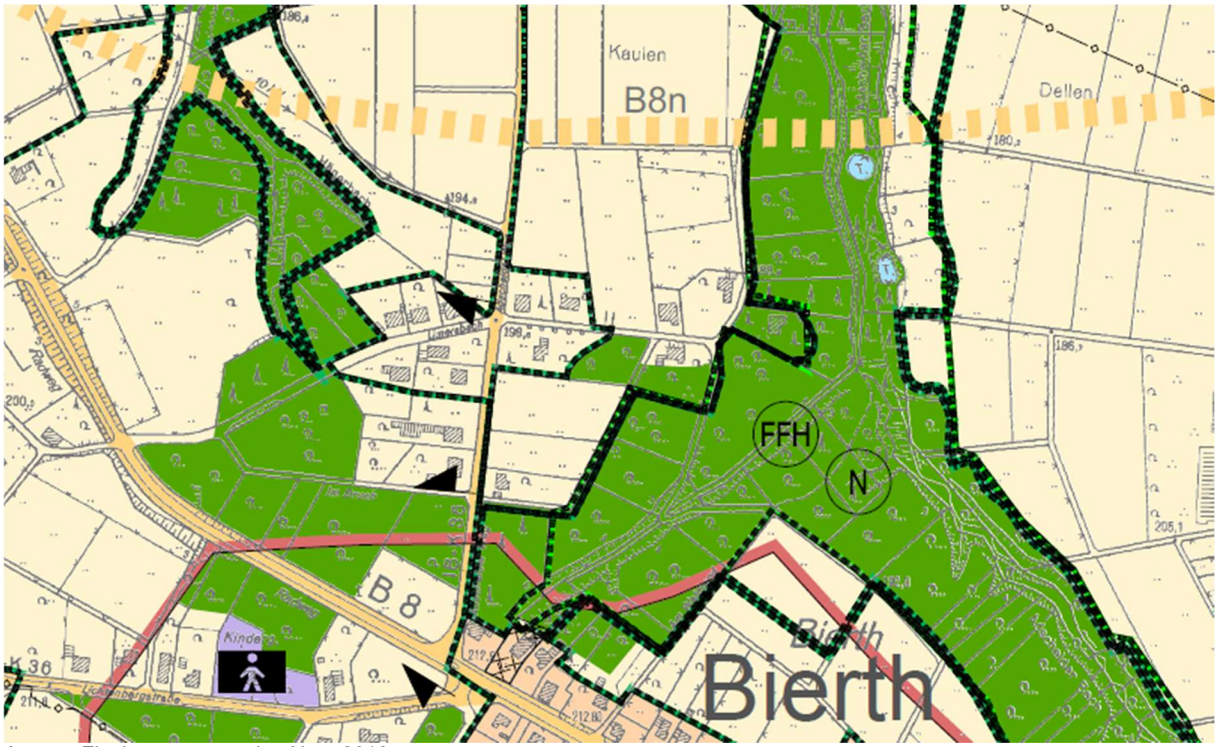
Der Regionalplan aus dem Jahr 2003 stellt für das direkt südlich angrenzende Bierth einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Der Bereich Bierth/Adscheider Weg selbst liegt max. einen Kilometer nördlich von Bierth.

Eine sehr gute Erreichbarkeit des Nebenzentrums Uckeraths mit Nahversorgung und sozialer sowie medizinischer Infrastruktur wie des Zentralortes 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.



Auszug Flächennutzungsplan Neu, 2018

2.4 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst den Bestand der Gebäude des Ortsteils Bierth/Adscheider Weg. Die genaue Abgrenzung ist in dem Plan, der Bestandteil dieser Satzung ist, ersichtlich. Die im Osten gelegenen einzelnen (Wochenend)-häuser werden nicht in die Satzung einbezogen. Die Flächen zwischen Geltungsbereich und diesen sind keine Baulücke mehr. Zudem handelt es sich um Wald, direkt danach in das Naturschutzgebiet Adscheider Tal übergeht.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:
Gemarkung Adscheid, Flur 15, die Flurstücke 71tw., 135tw., 136tw., 137, 138, 140, 15, 16tw., 128, 129, 115, 76, 116, 117, 127tw., 54tw., 78, 86, 87, 88, 89 und in der Gemarkung Adscheid, Flur 16, die Flurstücke 82, 83, 54tw., 70, 72, 27tw., 78, 63tw. Der Abgrenzungsbereich ist im beigefügten Übersichtsplan kenntlich gemacht.

Luftbild 2016

3. Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

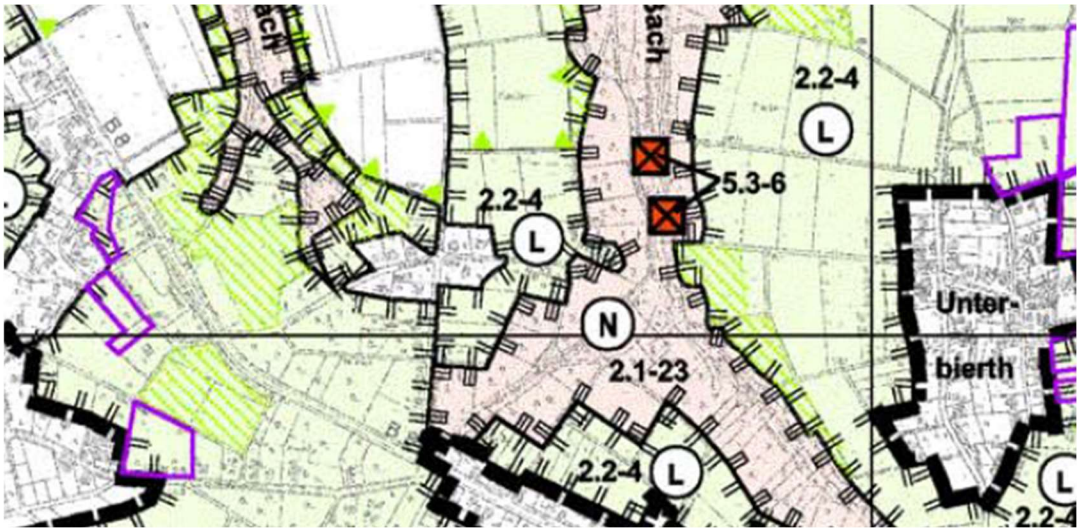
3.1 Landschaftsschutz

Der Bereich Bierth/Adscheider Weg liegt überwiegend nicht im Landschaftsschutzgebiet (Landschaftsplan Nr. 9 Hennef – Uckerather Hochfläche) des Rhein-Sieg-Kreises. Die Flurstücke entlang des Weges „Limersbach“ liegen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Nordwestlich des Bereiches Bierth/Adscheider Weg ist nach dem Landschaftsplan 9 als Ziel ein Maßnahmenraum zur Anlage naturnaher Lebensräume (grüne Schraffur) festgelegt. Diese Fläche liegt außerhalb der Satzung.

Bestandsaufnahme Grün

Östlich grenzt das Naturschutzgebiet Ahrenbach / Adscheider Tal an, nordwestlich liegt ein weiteres Naturschutzgebiet. Auch diese Flächen liegen außerhalb der Satzung. Durch die Satzung werden aufgrund der Flächengröße und getroffenen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vorhaben keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet.

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



Auszug aus dem Landschaftsplan Nr. 9 Hennef – Uckerather Hochfläche

3.2 Sonstige Schutzgebiete

Direkt östlich grenzt das FFH-Gebiet Adscheider Tal an.
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 das Hochplateau Bierths, das nördlich Richtung Adscheid abfällt. Das Plangebiet umfasst den Ortsteil Bierth/Adscheider Weg, beidseits der Straße „Adscheider Weg“. Die Bebauung orientiert sich entlang der Straße nach Adscheid und dem parallel verlaufenden Adscheider Bach. Bierth wird heute im Wohnplatzverzeichnis der Stadt Hennef nicht mehr gesondert als eigener Ortsteil ausgewiesen, sondern gehört zu Uckerath.

Bestandsaufnahme Gebäude

Weg Limersbach

Prägend für diese Splittersiedlung ist der direkte Übergang zum Wald des NSGs Adscheider Tal. Einzelne Waldflächen im östlichen Teil entlang des Weges „Limersbach, werden nicht in die Satzung einbezogen. Eine Bebauung dieser Waldgrundstücke ist aus ökologischer Sicht nicht gewünscht. Auch entsprechen diese Flächen nicht mehr dem gem. §35 Abs. 6 BauGB erforderlichen Charakter einer Splittersiedlung. Die noch weiter östlich gelegenen (Wochenend) –Häuser sind nicht in den Geltungsbereich einbezogen, weil diese deutlich abgerückt von der eigentlichen Bebauung im Wald liegen und direkt an das Naturschutzgebiet „AdscheiderTal“ angrenzen.

Die Bebauung ist ausschließlich neueren Datums. Bei den vorhandenen Häusern handelt es sich überwiegend um max. zweigeschossige Gebäude mit geneigtem (Sattel)-Dach. Das Grundstück Adscheider Weg 5 ist rückwärtig mit einer Gewerbehalle bebaut.

Wohnbebauung entlang der Straße „Adscheider Weg“

„Limersbach“

4. Planinhalt

Mit einer Zahl von 18 Wohngebäuden kann die Voraussetzung „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ bejaht werden. Eine überwiegend landwirtschaftliche Prägung ist nicht erkennbar. Hinsichtlich der Vereinbarkeit einer Außenbereichssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung i.S.d § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 1 BauGB bestehen keine Bedenken. Zudem besteht auch nicht die Gefahr der Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder von europäischen Vogelschutzgebieten i.S.d. § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 3 BauGB. Zu beachten bleibt jedoch, dass der Bereich Bierth/Adscheider Weg bzw. die vorhandene Bebauung und das vorgeschlagene Satzungsgebiet zum Teil in einem Landschaftsschutzgebiet liegen, sodass bei geplanten Bauvorhaben innerhalb des Landschaftsschutzes eine Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde unabdingbar ist. Der Landschaftsschutz ist kein öffentlicher Belang, den § 35 Abs. 6 BauGB 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 Abs. 6 BauGB erfüllt. Die Außenbereichssatzung ist kein Instrument, eine Splittersiedlung in einer mit §35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB nicht zu vereinbarenden Weise zu erweitern. Die Außenbereichssatzung ist nur auf bebaute Bereich anzuwenden und bietet nun Möglichkeiten der Innenentwicklung.

Plan
Abgrenzung der Außenbereichssatzung

Innerhalb der Satzung können die vorhandenen Baulücken einer zweckmäßigen Wohnbebauung zugeführt werden. Die Neubebauung ist analog der umliegenden Bebauung als Wohnbebauung (als Einfamilienhausbebauung) mit Nebengebäuden auszuführen. Bauvorhaben innerhalb der Außenbereichssatzung unterliegen weiterhin den üblichen Prüfungskriterien nach § 35 BauGB. Dies bedeutet, dass für die Beurteilung von Bauvorhaben §34 BauGB, der verlangt, dass sich Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen haben, nicht anwendbar ist. Da auf Grundlage des „Einfügens“ kaum Einfluss auf die Gebäudegestaltung

genommen werden kann, wurden zusätzliche Festsetzungen zu grundlegenden Gestaltungsmerkmalen aufgenommen, um ein den dörflichen Strukturen angepasstes Bauen zu erreichen. Dies betrifft insbesondere die Festsetzungen zur traditionellen Dachform Satteldach. Eine einheitliche Dachlandschaft prägt den Ort entscheidend.

4.1 Art der Bebauung:

Die Satzung bezieht neben Wohnvorhaben auch auf Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, mit ein. Damit wird die bestehende kleingewerbliche Nutzung weiterhin möglich.

4.2 Maß der Bebauung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Nach § 35 Abs. 6 BauGB kann in der Satzung nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Bauvorhaben getroffen werden. Diese Möglichkeit wird aufgegriffen, um städtebaulichen Problemen vorzubeugen.

Vorhandene Baulücken (circa)

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

Damit der Baulückenschluss in einer dem vorhandenen Bebauung angepassten Maß erfolgt, wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Städtebauliches Ziel ist es, eine den Außenbereich schonende Bebauung zu erzielen.

Darüber hinaus wird eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt, um eine lockere Bebauung zu erzielen, die sich in die umliegende Bebauung einfügt. Die vorhandenen Baulücken sind alle mindestens 500m² groß.

4.3 Dachform/-neigung

Im Satzungsbereich sind nur Satteldächer zulässig. Die Hauptfirstrichtung der Baukörper orientiert sich entlang der vorhandenen Erschließung. Ein insgesamt ruhiges Erscheinungsbild dieses Ortsteils wird erreicht.

4.4 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. Entlang der Kreisstraße Adscheider Weg liegt sowohl Schmutzwasser als auch Regenwasserkanal. Die Straße Limersbach ist nur durch einen Schmutzwasserkanal erschlossen.

Der Bereich Bierth/Adscheider Weg ist über die Kreisstraße K36 (Adscheider Weg) an das überörtliche Verkehrsnetz, hier die B8 angebunden. Die Bushaltehaltestelle Uckerath, Adscheider Weg wird von mehreren Buslinien angefahren. Somit ist dieser Ortsteil auch durch ÖPNV gut versorgt. Die vorhandene Bebauung ist an das zentrale Abwasserentsorgungsnetz angeschlossen. In einzelnen Teilabschnitten liegt zudem ein Regenwasserkanal.

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

In der Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Hennef (Sieg) am 20.11.2018 wurde der Aufstellungsbeschluss für die Außenbereichssatzung AS 12.13 Hennef (Sieg) – Bierth / Adscheider Weg gefasst.

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

- Abgrenzungsplan
- Textliche Festsetzungen

aufgestellt:
Amt für Stadtplanung und -entwicklung
53773 Hennef, den .2019