



Hennef
DER BÜRGERMEISTER

Teil I

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der hier näher bezeichneten Sitzung lade ich Sie herzlich ein.

Die Tagesordnung ist beigefügt.

Hennef, 20.05.2021

Mit freundlichen Grüßen

Elisabeth Keuenhof
Ausschussvorsitzende

Gremium
Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz

Wochentag	Datum	Uhrzeit
Dienstag	01.06.2021	17:00

Sitzungsort
Mehrzweckhalle Gesamtschule, Meiersheide 20, 53773 Hennef

Die Sitzung kann auf Grund der aktuellen Corona Pandemie kurzfristig abgesagt werden.

Vorbehaltlich der Zustimmung der Mitglieder des Ältestenrates am 10.02.2021, werden die Sitzungen der Ausschüsse in der Mehrzweckhalle Meiersheide stattfinden.

Bitte informieren Sie sich im Internet oder telefonisch unter der 02242/888-0.

Sofern die Sitzung stattfindet, müssen besondere Schutzmaßnahmen (Mund-Nase-Bedeckung, Besucherregistrierung, Einzeltische, Händedesinfektion) eingehalten werden.

Sofern Sie die Sitzung besuchen möchten, melden Sie sich bitte bis 01.06.2021, 12:00 Uhr per E-Mail an Janine.Bomm@hennef.de an.

Ausschussmitglieder müssen sich nicht anmelden.

Tagesordnung		
TOP	Beratungsgegenstand	Anlagen
	Öffentliche Sitzung	
1	Beschlussvorlagen	
1.1	Bestellung einer stellvertretenden Schriftführerin	Anlage 1
1.2	2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Hennef (Sieg) – Stadt Blankenberg, Kultur- und Heimathaus / Feuerwehr Ergänzender Beschluss der Begründung zur 2. FNP-Änderung Stadt Blankenberg, Kultur- und Heimathaus / Feuerwehr	Anlage 2
1.3	Bebauungsplan Nr. 15.2 Hennef (Sieg) - Stadt Blankenberg, Kultur- und Heimathaus/Feuerwehr 1. Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (Empfehlung an den Stadtrat) 2. Änderung des Geltungsbereichs 3. Vorstellung und Beschluss des Bebauungsplan-Entwurfs 4. Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	Anlage 3
1.4	Straßenbenennung im Stadtgebiet von Hennef (Sieg) - Stadt Blankenberg	Anlage 4
1.5	Bebauungsplan Nr. 13.11 Hennef (Sieg) - Söven, Feuerwehr 1. Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) (Empfehlung an den Stadtrat) 2. Satzungsbeschluss (Empfehlung an den Stadtrat)	Anlage 5
1.6	Bebauungsplan Nr. 06.2 Hennef (Sieg) Lauthausen, Alte Dorfstraße hier: Vorstellung von Varianten zu Gebäudetypologie, Gebäudehöhen und Geländehöhen	Anlage 6
1.7	Aufhebung von Aufstellungsbeschlüssen zu Bebauungsplänen der Stadt Hennef (Sieg): 1. BP Nr. 02.2, Allner Dorf, 7. vereinfachte Änderung 2. BP Nr. 02.4, Allner, Siegburger Straße 3. BP Nr. 04.3A, Teilbereich 2, Bröl, Flutgraben 4. BP Nr. 12.4, Uckerath - Pantaleon-Schmitz-Platz / Kantelberg 5. BP Nr. 13.6, Söven-Südost 6. BP Nr. 13.8, Söven - Steinenkreuz / Felderhauser Straße 7. BP Nr. 13.8/1, Söven - Steinenkreuz / Oberpleiser Straße 8. BP Nr. 14.1, Lanzenbach 9. BP Nr. 16.1B Teil 2, Happerschoß-Ost 10. BP Nr. 16.3, Happerschoß - Wahnbachweg, 6. vereinfachte Änd. 11. BP Nr. 17.2, Heisterschoß, 7. vereinfachte Änd. 12. BP Nr. 17.2, Heisterschoß, 8. vereinfachte Änd. 13. BP Nr. 17.2, Heisterschoß, 9. Änderung 14. Satzung S-09.2, Greuelsiefen, 1.Änd. 15. Satzung S-12.3, Uckerath, 2. Änd.	Anlage 7
1.8	Aussenbereichssatzung AS 12.13 Hennef (Sieg) – Bierth/Adscheider Weg 1. Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 214 Abs. 4 BauGB (Empfehlung an den Stadtrat) 2. Erneuter Satzungsbeschluss (Empfehlung an den Stadtrat)	Anlage 8

Teil 1

Teil 2

Teil 1

Teil 3

Teil 1

1.9	Aussenbereichssatzung AS 012.18 Hennef (Sieg) – für den Ortsteil Sommershof 1. Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 214 Abs. 4 BauGB (Empfehlung an den Stadtrat) 2. Erneuter Satzungsbeschluss (Empfehlung an den Stadtrat)	Anlage 9
1.10	Aussenbereichssatzung AS 07.4 Hennef (Sieg) – für den Ortsteil Niederhalberg 1. Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 214 Abs. 4 BauGB (Empfehlung an den Stadtrat) 2. Erneuter Satzungsbeschluss (Empfehlung an den Stadtrat)	Anlage 10
1.11	Außenbereichssatzung AS 12.17 Hennef (Sieg) - Meisenbach 1. Vorstellung und Beschluss des Entwurfs 2. Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 35 Abs. 6 Satz 5 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 2 und 3 Bau-gesetzbuch (BauGB)	Anlage 11
2	Anfragen	
2.1	Anfrage der SPD-Fraktion vom 08.03.2021: Bebauungsplanverfahren Alte Dorfstraße in Lauthausen	Anlage 12 Nachtrag
3	Mitteilungen	
	Nicht öffentliche Sitzung	
4	Beschlussvorlagen	
5	Anfragen	
6	Mitteilungen	

Teil 1



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2021/2872
Datum: 20.05.2021

TOP: 1.1
Anlage Nr.: 1

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz	01.06.2021	öffentlich

Tagesordnung

Bestellung einer stellvertretenden Schriftführerin

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Hennef (Sieg) beschließt:

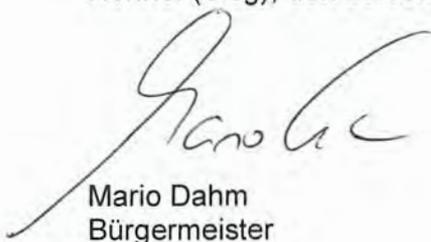
Frau Katja Harperath wird zur stellvertretenden Schriftführerin für die Niederschriften des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz bestellt.

Begründung

Gemäß §52 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) ist über die im Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz gefassten Beschlüsse eine Niederschrift zu fertigen und vom Schriftführer zu unterzeichnen.

Der Schriftführer und seine Stellvertreter werden vom Ausschuss bestellt.

Hennef (Sieg), den 20.05.2021



Mario Dahm
Bürgermeister





Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2020/2502
Datum: 20.05.2020

TOP: 1.2
Anlage Nr.: 2

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz	01.06.2021	öffentlich
Rat	28.06.2021	öffentlich

Tagesordnung

2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Hennef (Sieg) – Stadt Blankenberg, Kultur- und Heimathaus / Feuerwehr

Ergänzender Beschluss der Begründung zur 2. FNP-Änderung Stadt Blankenberg, Kultur- und Heimathaus / Feuerwehr

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz des Rates empfiehlt, der Rat der Stadt Hennef (Sieg) möge beschließen:

Die Begründung zur 2. FNP-Änderung Stadt Blankenberg, Kultur- und Heimathaus / Feuerwehr wird ergänzend zu den Beschlüssen vom 19.03.2020 (Dringlichkeitsentscheidung/Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz), vom 23.03.2020 (Dringlichkeitsentscheidung/Rat) und im Haupt-, Finanz- und Beschwerdeausschuss am 18.05.2020 (Beschluss-Nr. 256) beschlossen.

Begründung

Am 19.03.2020 hat der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz im Wege der Dringlichkeit den Feststellungsbeschluss als Beschlussempfehlung an den Rat der Stadt Hennef (Sieg) beschlossen. Am 23.03.2020 erfolgte der Feststellungsbeschluss durch den Rat per Dringlichkeitsentscheidung. Der Bewilligungsbeschluss der Dringlichkeitsentscheidung durch den Haupt-, Finanz- und Beschwerdeausschuss erfolgte am 18.05.2020 (Beschluss-Nr. 256) gem. Änderung der Gemeindeordnung NRW (Artikel 4 des Epidemie-Gesetzes vom 14.04.2020). Danach kann der Hauptausschuss in Angelegenheiten entscheiden, die der Beschlussfassung des Rates unterliegen, „wenn und solange nach § 11 IfSG-NRW eine epidemische Lage von landesweiter Tragweite festgestellt ist und 2/3 der Mitglieder des Rates einer Delegation an den Hauptausschuss zugestimmt haben“. Das Vorliegen einer „epidemischen Lage von landesweiter Tragweite“ hat der Landtag ebenfalls festgestellt. Die

Mitglieder des Ältestenrates sowie 2/3 der Ratsmitglieder stimmten diesem Verfahren im Rahmen eines Umlaufverfahrens zu.

Im Anschluss wurden die Verfahrensunterlagen an die Bezirksregierung Köln zur Bewilligung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans geschickt.

Die Genehmigung der 2. FNP-Änderung konnte nicht erteilt werden, da die Bezirksregierung das Vorliegen eines Abwägungsdefizits sieht. Der Antrag auf Erteilung der 2. FNP-Änderung wurde daraufhin zurückgezogen. Das Vorliegen des Abwägungsdefizits betrifft die Herausnahme des Flurstücks 11 (Wohnhaus Scheurengarten 8) aus dem Geltungsbereich. Das Flurstück befand sich in der Vorentwurfsplanung zur 2. FNP-Änderung im Geltungsbereich mit der Darstellung einer gemischten Baufläche (inkl. des angrenzenden separaten Gartengrundstücks). In der weiteren Planung hat sich gezeigt, dass sich die dargestellte Flächenausweisung nicht umsetzen ließ. Da eine andere Nutzung, als die eines Wohngebäudes nicht vorgesehen ist, die Flächengröße aber auch für die Darstellung der Wohnbaufläche zu gering dimensioniert ist und auch die angrenzende Spielplatznutzung nicht grundlegend verändert wird, wurden beide Flächen aus dem Geltungsbereich zum Planungsstand „Entwurf“ herausgenommen.

In der Beschlussvorlage der Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 20.11.2019 wurde zur Änderung des Geltungsbereichs folgendes ausgeführt:

„Der Geltungsbereich der 2. FNP-Änderung wurde im Entwurf überarbeitet. Die Fläche des vorhandenen Spiel-/Bolzplatzes sowie das angrenzende Wohngebäude wurde aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da sich in der weiteren Bearbeitung gezeigt hat, dass eine Änderung der bestehenden Flächendarstellung nicht mehr erforderlich ist.“

Durch die Herausnahme des Flurstücks 11 aus dem Geltungsbereich bleibt es bei der Darstellung als landwirtschaftliche Fläche, so wie im wirksamen Flächennutzungsplan von 2018. Da für die südlich angrenzenden Flächen statt der bisherigen Darstellung als landwirtschaftliche Fläche in der 2. FNP-Änderung eine Nutzung als private und als öffentliche Grünflächen vorgesehen ist, käme es durch den Verbleib des Flurstücks 11 zu einer „Insellösung“ mit der Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“.

Die Bezirksregierung führte hierzu in Gesprächen aus, dass die Umsetzung dieser Planungsabsicht nicht anhand der eingereichten Unterlagen nachvollzogen werden könne, somit liege ein Abwägungsdefizit vor.

Es ist zutreffend, dass die Flächengröße des Flurstücks 11 für die klassische Landwirtschaft unzureichend ist. Gem. § 201 BauGB i. V. m. § 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB fällt unter den Begriff der Landwirtschaft auch die berufsmäßige Imkerei. Zur Freiflächenkonzeption des Kultur- und Heimathauses gehört auch die Anlegung eines Lehrgartens, indem auch eine Imkerei mit untergebracht werden soll. Als Ergänzung hierzu wäre als längerfristiges Planungsziel auch die berufsmäßige Imkerei auf dem Flurstück 11 möglich.

Deshalb wurde, in Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln, unter Punkt 2.1 ein entsprechender Absatz in die Begründung aufgenommen. Die Genehmigung der 2. FNP-Änderung, nach erfolgter Ergänzung der Begründung und erneuter Beschlussfassung, wurde seitens der Bezirksregierung Köln in Aussicht gestellt.

Durch den Beschluss der geänderten Begründung zur 2. FNP-Änderung im zuständigen Fachausschuss und im Rat werden erst die Voraussetzungen geschaffen, dass die Genehmigung der 2. FNP-Änderung erteilt werden kann.

Nach erfolgter Beschlussfassung werden die Verfahrensunterlagen erneut an die Bezirksregierung zur Genehmigung gesandt.

Auswirkungen auf den Haushalt

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Keine Auswirkungen | <input checked="" type="checkbox"/> Kosten der Maßnahme |
| | Sachkosten: 5.000 € |
| <input type="checkbox"/> Jährliche Folgekosten | Personalkosten: € |
| <input type="checkbox"/> Maßnahme zuschussfähig | Höhe des Zuschusses €
% |
| <input type="checkbox"/> Ausreichende Haushaltsmittel vorhanden, | HAR: € |
| Haushaltsstelle: | Lfd. Mittel: € |
| <input type="checkbox"/> Bewilligung außer- oder überplanmäßiger | Betrag: € |
| Ausgaben erforderlich | |
| <input type="checkbox"/> Kreditaufnahme erforderlich | Betrag: € |
| <input type="checkbox"/> Einsparungen | Betrag € |
| <input type="checkbox"/> Jährliche Folgeeinnahmen | Art: |
| | Höhe: € |
| <input type="checkbox"/> Bemerkungen | |

Bei planungsrelevanten Vorhaben

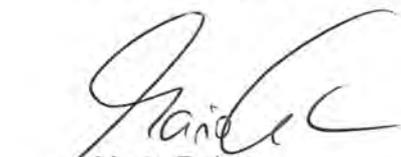
Der Inhalt des Beschlussvorschlages stimmt mit den Aussagen / Vorgaben

- | | | |
|---------------------------|----------------------------------|---|
| des Flächennutzungsplanes | <input type="checkbox"/> überein | <input type="checkbox"/> nicht überein (siehe Anl.Nr.) |
| der Jugendhilfeplanung | <input type="checkbox"/> überein | <input type="checkbox"/> nicht überein (siehe Anl.Nr.) |

Mitzeichnung:

Name:	Paraphe:	Name:	Paraphe:
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

Hennef (Sieg), den 20.05.2021


Mario Dahm
Bürgermeister



Anlagen

-Begründung zur 2. FNP-Änderung Stadt Blankenberg, Kultur- und Heimathaus +
Feuerwehr, Rechtsplan

Verfasser: Planungsbüro Dittrich, 53577 Neustadt (Wied)

Stand: 14.05.2020

-2. Änderung des Flächennutzungsplans (Rechtsplan)

Verfasser: Planungsbüro Dittrich, 53577 Neustadt (Wied)

Stand: 14.05.2020

STADT HENNEF (SIEG)

2. Änderung des Flächennutzungsplanes - Hennef (Sieg) – Stadt Blankenberg – Kultur- und Heimathaus / Feuerwehr

Begründung - Rechtsplan -

Ergänzungen / Änderungen nach der Offenlage sind kursiv und unterstrichen gedruckt.

Stand: 14.05.2020

**Stadt Hennef (Sieg)
Amt für Stadtplanung und –entwicklung**

1. Anlass der Änderung des Flächennutzungsplans / Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Stadt und Burg Blankenberg, dieser markant über dem Siegtal gelegene befestigte Ort mit Resten einer mittelalterlichen Burg, einem historischen Ortskern und einer fast durchgängig erhaltenen Stadtmauer, bilden ein bekanntes regionales Ausflugsziel. Obschon der Ausflugsverkehr und das Besucheraufkommen nur an besonderen Wochenenden und Sonderveranstaltungen überschaubare Größenordnungen übersteigen, wird der Tourismus vor allem im Bereich des dichten historischen Ortskerns auch als Belastung für die Lebens- und Wohnqualität wahrgenommen.

Gleichzeitig sieht sich die Dorfentwicklung mit den typischen Herausforderungen von Ortschaften im ländlichen Raum konfrontiert, der Sicherung der Nahversorgung im Ort, dem Erhalt der bestehenden Gastronomie, der Nachwuchssicherung der freiwilligen Feuerwehr, der Anschluss an den ÖPNV und der Digitalisierung.

Die Stadt Hennef hat im Rahmen der Aufstellung eines Integrierten Handlungskonzeptes eine Strategie erarbeitet, einerseits das denkmalwürdige und identitätsstiftende Erscheinungsbild und die historische Kultur- und Naturlandschaft in und um Stadt und Burg Blankenberg in Wert zu setzen und andererseits das Dorf als lebenswerten und attraktiven Wohnstandort zu stärken.

Wesentliche Zielsetzung des Integrierten Handlungskonzeptes ist, dass Maßnahmen, die die regionale Attraktivität von Stadt und Burg Blankenberg stärken, möglichst auch einen Beitrag leisten für die Lebensqualität und Identifikation vor Ort. Das Integrierte Handlungskonzept bietet hierfür eine längerfristig angelegte Gesamtstrategie, in der die Inwertsetzung der Stadtmauer verknüpft werden

- mit Fragestellungen der Besucher- und Wegeführung,
- mit der verkehrlichen Erschließung und einer zukunftsorientierten Mobilität (unter Einbezug der E-Mobilität),
- mit Maßnahmen der Aufwertung des Ortskerns,
- mit der Umsetzung des Brandschutzbedarfsplans für Stadt Blankenberg und die umgebenden Dörfer,
- mit Themen der Landschaftsplanung und -ökologie, sowie
- mit Fragestellungen der Geschichts- und Erlebnispädagogik und der Baukulturvermittlung, auch unter Verwendung digitaler Technologien und Kommunikationsmittel.

Zentraler städtebaulicher Kristallisationspunkt der sich aus den übergeordneten Zielen für Stadt Blankenberg konkret ergebenden Projekte ist die bauliche Entwicklung des Bereichs „Ober dem Ufer“ unmittelbar südlich der historischen Wehranlage des Hohlwegs „Scheurengarten“. In zwei Bauabschnitten sollen hier ein neues Feuerwehrgerätehaus und ein Gemeinschaftshaus und Besucherzentrum, das „Kultur- und Heimathaus“, für Stadt Blankenberg realisiert werden. Im Zuge der Standortdiskussion und der Erstellung einer Machbarkeitsstudie für das Kultur- und Heimathaus (KHH) wurden verschiedene Bestandsgebäude und Grundstücke in der Neustadt Stadt Blankenbergs auf deren Eignung für das KHH untersucht und untereinander abgewogen.

Nur im Plangebiet findet sich genügend Fläche für alle Nutzungen: Raum für das Kultur- und Heimathaus, für das Feuerwehrhaus mit den Anforderungen gemäß dem Brandschutzbedarfsplan sowie ausreichend Freifläche für Besucher um u.a. auch die notwendigen Stellplätze für ein solches Haus unterbringen zu können.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes soll den sich aus dieser Strategie ergebenden neuen städtebaulichen Zielen für Stadt Blankenberg fokussiert für das Plangebiet am südöstlichen Ortsausgang der Neustadt von Stadt Blankenberg Rechnung tragen und diese planungsrechtlich umsetzen. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist dies die Dar-

stellung der geplanten Nutzungen als „Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung Feuerwehr“ und „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und der dazu gehörenden Grün- und Parkflächen.

Zur Umsetzung der vorbereitenden Bauleitplanung der 2. FNP-Änderung in die verbindliche Bauleitplanung wird im Parallelverfahren der BP Nr. 15.2 Hennef (Sieg) Stadt Blankenberg – „Kultur- und Heimathaus + Feuerwehr“ aufgestellt.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie

Das Plangebiet befindet sich südlich der Neustadt und der Eitorfer Straße. Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebietes beträgt etwa 2,2 ha. Der nördliche Bereich liegt auf einer Höhe von etwa 178 m üNN (Normal Höhennull). Das Gelände fällt zum Scheurengarten sowie zur Eitorfer Straße hin ab, wobei der Scheurengarten nördlich des Plangebietes in einem bis zu 11 m tiefen Einschnitt verläuft. Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke: Gemarkung Blankenberg

Flur: 007 Flurstücke: 9, 10, 21, 46-50, 54-60, 67, 140, 161, 167, 192, 193, 747 (teilweise), 1061 (teilweise)

Gegenüber dem Vorentwurf zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes verringert sich der Geltungsbereich um die süd-westlich an die Flächen für Gemeinbedarf (kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) anschließenden Flächen. Die öffentliche Grünfläche (Parkanlage/Spielplatz) sowie die gemischte Baufläche (Wohngebäude Scheurengarten 8) wurden aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da sich in der weiteren Bearbeitung der Grün- und Freiflächenplanung gezeigt hat, dass sich hinsichtlich der grundsätzlichen Konzeption der Grünfläche kein Handlungsbedarf ergibt. Der bebaute Grundstücksteil Scheurengarten 8 wurde ebenfalls aus dem Geltungsbereich herausgenommen. In Vorbereitung auf die Auslobung des Wettbewerbes „Ober dem Ufer“ fand u. a. ein intensiver Austausch mit dem Rhein-Sieg-Kreis statt, in dem auch die Konzeption des Lehrgartens thematisiert wurde. Im Auslobungstext zum Wettbewerb „Ober dem Ufer“ heißt es:

„Ein wichtiges Teilprojekt dieses Handlungsfelds ist der Lehrgarten am neuen Kultur- und Heimathaus. Er vergegenwärtigt anhand von historischen Obst- und Fruchtsorten und einem Arboretum für Wildobst die Überformung und Entstehung der heutigen Kulturlandschaft und die damit zusammenhängende Wirtschafts- und Sozialgeschichte des ländlichen Raums. Der Lehrgarten bildet damit ein Bindeglied zum Heimatmuseum im Katharinenturm, das die Sozial- und Wirtschaftsgeschichte Stadt Blankenbergs anhand von bäuerlichen und handwerklichen Geräten ausstellt und entsprechende Handwerkstraditionen wiederaufleben lässt. Der Lehrgarten am Kultur- und Heimathaus ist über die Erlebniswege mit naturräumlich und kulturhistorisch wichtigen Landschaftsbereichen (historische Weinberge, artenreiche Wiesen im Ahrenbachtal, Naturdenkmal Stadtmauer, Burggarten, Siegaue, u. a.) vernetzt. Er bildet den Ausgangspunkt für Kooperationen und Aktivitäten mit regionalen Partnern und die Entwicklung eines umweltpädagogischen Programms für alle Generationen im Rahmen der übergeordneten Ausstellungskonzeption. Der Lehrgarten am Kultur- und Heimathaus bildet beispielsweise den Ausgangspunkt für eine enge Kooperation mit dem Rhein-Sieg-Kreis, u. a. mit dem Projekt Chance7 und der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises.

...

Darüber hinaus soll der Lehrgarten für die Erweiterung dieser Aktivitäten genutzt werden, durch umweltpädagogische Angebote und Aktivitäten rund um die Themen Wildobst, Weinbau, Wildkräuter, Imkerei und Insekten.“

Es hat sich gezeigt, dass die Fläche „Scheurengarten 8“ für die Nutzung als gemischte Baufläche zu gering dimensioniert ist. Denkbar wäre auf der Grundstücksfläche, dass diese ebenfalls einer Imkereिनutzung zur Verfügung stehen könnte. Insofern wurde ein Teil der Gesamtgrundstücksfläche aus dem Geltungsbereich der 2. FNP-Änderung herausgenommen. Für das Grundstücksteil, auf dem sich das Wohnhaus befindet, gilt demnach auf der Grundlage des wirksamen FNP 2018 weiterhin die Darstellung als landwirtschaftliche Fläche. Gem. § 201

BauGB i. V. m. § 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB fällt unter den Begriff der Landwirtschaft auch die berufsmäßige Imkerei, so dass auf der verhältnismäßig kleinen Grundstücksfläche auch eine landwirtschaftliche Nutzung grundsätzlich möglich ist.

2.2 Regionalplan

Bei der Bauleitplanung sind die Ziele der übergeordneten Planung zu berücksichtigen, so dass die Aussagen und Zielsetzungen der Landesentwicklungsplanung und des Regionalplanes in die Bauleitplanung mit einfließen. Im Landesentwicklungsplan NRW ist Hennef als Mittelzentrum dargestellt. Hennef liegt in einer großräumigen Achse von europäischer Bedeutung.

Das Plangebiet ist als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“¹ ausgewiesen. Siedlungsflächen sind im Plangebiet zeichnerisch nicht dargestellt. Daher hat sich der Umfang von Bauflächenausweisungen für Stadt Blankenberg am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung (natürliche Bevölkerung und Belegungsdichte) zu orientieren.

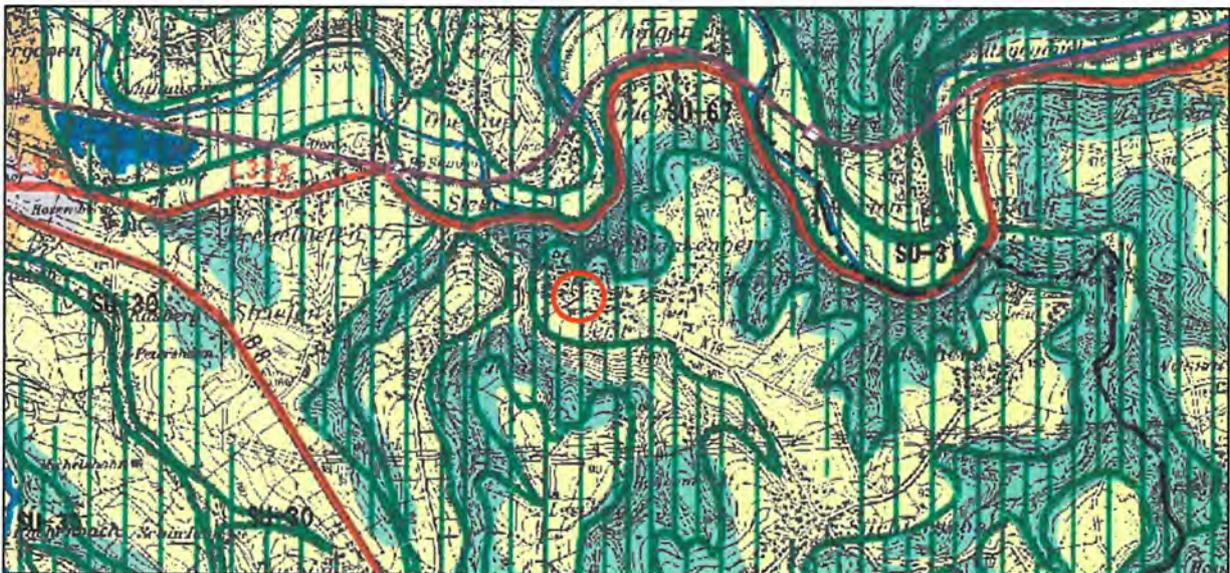


Abb. 1: Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg, 2. Auflage, Köln 2009, zeichnerische Darstellung (Quelle: Website Bezirksregierung Köln NRW)

2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan der Stadt Hennef wurde im Jahr 2018 rechtswirksam. Im FNP 2018 ist der überwiegende Teil des Ortskerns (Neustadt) Stadt Blankenberg als Wohnbaufläche dargestellt. Ausgenommen sind die Bereiche der Feuerwehr, der Sankt Katharinenkirche und des Kindergartens, die als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt sind.

Nach dem Brandschutzbedarfsplan des Rhein-Sieg-Kreises sind für die Feuerwehr im Stadtgebiet Hennef insgesamt neue Standorte zu finden bzw. einzelne, vorhandene Standorte auszubauen. Dazu gehört auch der Standort der Löschgruppe Stadt Blankenberg. Deshalb wurde im FNP 2018 eine Erweiterung der Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr, Richtung Süden vorgesehen.

¹ Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg, 2. Auflage, Köln 2009, zeichnerische Darstellung

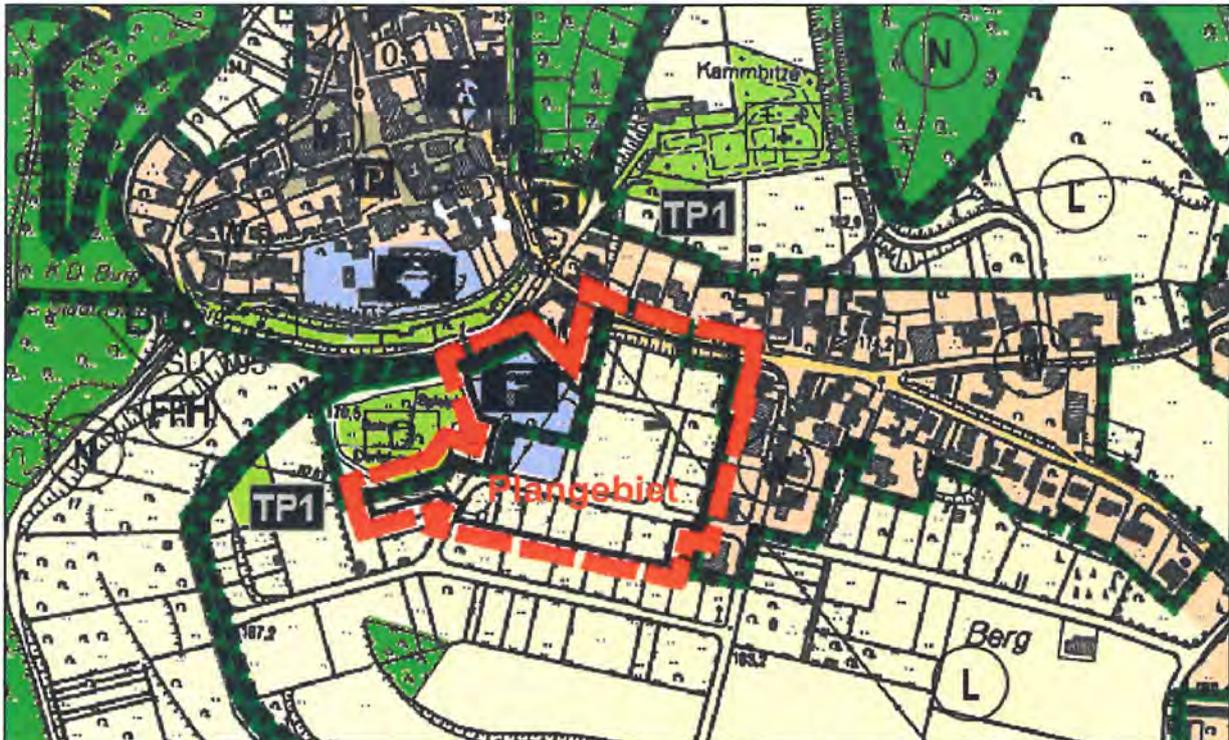


Abb. 2 Darstellung im Flächennutzungsplan 2018 (Quelle: Stadt Hennef)

Die Teile des Plangebiets der 2. Änderung, die nicht bereits als Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehr“ ausgewiesen wurden, sind im FNP 2018 als „Fläche für die Landwirtschaft“ und als „Straßenverkehrsfläche, sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt.

Knapp außerhalb des Plangebiets, an dessen südwestlichem Rand, ist im FNP 2018 eine Fläche als Grünfläche, Zweckbestimmung „Temporäres Parken“ dargestellt. Anlass für diese Ausweisung ist die unzureichende Parkplatzsituation bei Großveranstaltungen in Stadt Blankenberg. Der Ausweisung liegt eine Anregung des Heimatvereins während der Öffentlichkeitsbeteiligung im FNP-Aufstellungsverfahren zugrunde, wonach nach geeigneten Parkplatzflächen zu suchen sei und diese auszuweisen seien. Der historische Ortskern Stadt Blankenbergs bedingt ein eingeschränktes Parkplatzangebot mit gleichzeitig hohem touristischem Besucherverkehr. Öffentliche Parkplätze stehen innerhalb der Stadtmauer kaum zur Verfügung. Daher wurden um Stadt Blankenberg drei Flächen für Temporäres Parken (an maximal 20 Tagen im Jahr) dargestellt. Durch diese Einrichtung, die ausschließlich für die Sonderveranstaltungen zur Verfügung stehen, wird versucht, dem Parkdruck an diesen Tagen entgegen zu kommen. Die Nutzung Parken darf nur an max. 20 Tagen im Jahr erfolgen.

2.4 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

Landschaftsplan

Der Änderungsbereich liegt teilweise innerhalb des rechtskräftigen Landschaftsplanes Nr. 9 „Stadt Hennef - Uckerather Hochfläche“. Der östliche und südliche Teil sowie ein kleiner Bereich im Norden des Plangebiets liegen im Landschaftsschutzgebiet 2.2-4 „Uckerather Hochfläche“.

Durch die Aufstellung der 2. FNP-Änderung muss der Schutzstatus der überplanten LSG-Fläche teilweise aufgehoben werden. Nach den Festsetzungen des Landschaftsplanes Nr. 9 „Stadt Hennef Uckerather Hochfläche“ treten widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes mit dem In-Kraft-Treten des entsprechenden Bauleitplanverfahrens außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren nicht widersprochen hat. Mit Stellungnahme vom 09.05.2019 wurden keine Anregungen vorgebracht. Damit liegt kein Widerspruch vor.

Umfang und Lage der beabsichtigten Änderung der LSG-Abgrenzung wird im Bauleitplanverfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abgestimmt.

Schutzgebiete



Abb. 3: FFH-Schutzgebiete (blau), Naturschutzgebiete (gelb), Landschaftsschutzgebiete (lila)
(Quelle: geoportal.nrw)

FFH-Gebiete

Das FFH-Gebiet DE-5210-302 „Ahrenbach, Adscheider Tal“ grenzt an der nordöstlichen Grenze unmittelbar an den Geltungsbereich der vorliegenden 2. FNP-Änderung an. Aufgrund der Lage im Nahbereich des FFH-Gebiets wird eine FFH-Vorprüfung erstellt. Im Rahmen der FFH-Vorprüfung wird überschlägig ermittelt, ob durch das Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes ausgelöst werden können.

Die FFH-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass zum aktuellen Zeitpunkt erhebliche Beeinträchtigungen der FFH-Gebiete DE-5210-302 „Ahrenbach, Adscheider Tal“ und DE-5210-303 „Sieg“ in seine für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteile ausgeschlossen werden können, wenn Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen während der Bauzeit vorgesehen werden. Nach Konkretisierung der Teilprojekte und Fertigstellung der Landschaftspflegerischen Fachbeiträge sowie der Fachbeiträge Artenschutz einschließlich Artenschutzprüfung der Stufe II (ASP II) können weitere landschaftspflegerische Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, zum Schutz, zur Begrünung und zum Ausgleich formuliert werden.

Sowohl für sich genommen als auch im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten ist durch die 6. Änderung des BP Nr. 15.1 und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15.2 aktuell keine erhebliche Beeinflussung der Erhaltungsziele oder der für die Schutzzwecke maßgeblichen Bestandteile der Schutzgebiete möglich. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist daher aktuell nicht erforderlich (Auszug aus der FFH-Vorprüfung, Stand Frühzeitige Beteiligung).

Naturschutzgebiete

Es befinden sich zwei Naturschutzgebiete im Nahbereich des Plangebiets. Westlich und nordwestlich grenzt unmittelbar das NSG 2.1-23 „Ahrenbach und Adscheider Tal“ an. In einem

Abstand von ca. 75 m Entfernung liegt nordöstlich das NSG 2.1-21 „Siegthänge“. Eine Überschneidung des Geltungsbereiches der vorliegenden 2. FNP-Änderung mit den Grenzen der Naturschutzgebiete besteht nicht.

Geschützte Biotope gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 42 Landesnaturschutzgesetz NW

Es befinden sich keine geschützten Biotope innerhalb des Plangebiets.

Biotopkataster Nordrhein-Westfalen

Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalen (LANUV-Biotopkartierung schutzwürdiger Bereiche) zeigt den schutzwürdigen Biotop „Biotopkomplex Ahrenbach, Adscheidertal“ (BK-5210-057), der unmittelbar im Westen an das Plangebiet angrenzt. Ein Teilbereich der Biotopkatasterfläche BK-5210-0043 „Streuobstflächen, mageres Grünland und Hecke südlich und östlich Stadt Blankenberg“, liegt innerhalb des Änderungsbereiches.

Biotopverbundflächen

Innerhalb des Plangebietes befindet sich keine Biotopverbundfläche. Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzt nordwestlich des Plangebiets die Biotopverbundfläche VB-K-5210-006 „Biotopkomplex Siegzuflüsse Ahrenbach und Adscheiderbach“ (VB-K-5210-006) an.

Naturpark

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Naturparks Bergisches Land.

Besonders oder streng geschützte Arten

Im Umweltbericht werden dazu folgenden Aussagen getroffen:

Als Ergebnis des Fachbeitrags Artenschutz Stufe I ist festzuhalten, dass das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG für einige potenziell vom Eingriff betroffenen Vogel- und Säugetierarten nicht ausgeschlossen werden kann. Eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände im Rahmen einer ASP der Stufe II ist erforderlich. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Stadt Hennef wurden deshalb 2019 zusätzliche faunistische Untersuchungen durchgeführt. Nach bisherigem Kenntnisstand zeichnet sich ab, dass bei Umsetzung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG durch die Vorhaben ausgelöst werden. Im weiteren Verfahren werden die abschließenden Ergebnisse der Gutachten auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert. Nach den o. g. Richtlinien und Verordnungen geschützte Pflanzen sind im Wirkungsbereich des Planvorhabens nicht vorhanden.

Bodendenkmäler

Nordwestlich angrenzend an den Änderungsbereich schließt sich das Bodendenkmal BD Nr. 105 „Burg, Stadt Burg, Mittelschloss, Alt- und Neustadt“ an.

Denkmalbereiche

Der Änderungsbereich liegt außerhalb des gem. § 5 DSchG NRW mit Satzung geschützten Denkmalbereiches „Stadt Blankenberg“.

Altlasten

Laut Altlastenkarte der Stadt Hennef sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

Kulturdenkmale/Kulturlandschaftsbereiche

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Grenzen der Denkmalbereichssatzung für die Historische Kulturlandschaft „Unteres Siegtal: Stadt Blankenberg-Bödingen“.

Es wurde 2007 ein Denkmalpflegerischer Begleitplan Historische Kulturlandschaft „Unteres Siegtal: Stadt Blankenberg – Bödingen“ mit dem Schwerpunktbereich I Stadt und Burg Blan-

kenberg erstellt. Aufbauend für den Denkmalpflegerischen Begleitplan wurde 2007 durch die Untere Naturschutzbehörde ein Kulturlandschaftskonzept erstellt.

Der Geltungsbereich liegt in der Kulturlandschaft „Nutscheid-Sieg“ innerhalb des landesbedeutsamen Kulturlandschaftsbereiches KLB 30.01 „Nutscheidstraße-Siegtal-Bödingen/ Blankenberg“.

Historische Ortskerne NRW

Am 09.05.1990 erfolgte die Aufnahme des Ortsteiles Stadt Blankenberg in das Programm „Historische Ortskerne NRW“. Im Rahmen dieses Programms wurde 1992 die Rahmenplanung Historischer Ortskern Stadt Blankenberg (Wolters Partner, Architekten, Stadtplaner, Coesfeld) als Grundlage für die Städtebauförderung des Landes erstellt. Die Ausweisung eines städtebaulichen Sanierungsgebietes im vereinfachten Verfahren nach § 142 BauGB erfolgte 1993. *Da die Sanierung inzwischen abgeschlossen ist, wurde die am 15.02.1993 beschlossene Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Historischer Ortskern Stadt Blankenberg“ am 11.10.2019 aufgehoben.*

Für einen Teilbereich der Ortslage Stadt Blankenberg wurde am 02.12.2019 im Rat die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Stadt Blankenberg“ gem. § 142 BauGB inkl. einer Sanierungssatzung beschlossen. Mit der Sanierungssatzung wird das Ziel verfolgt, umfangreiche Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung sowohl des historischen Ortskerns als auch der unmittelbaren Umgebung zu ermöglichen.

2.5 Vorhandene Flächennutzung

Der Geltungsbereich der vorliegenden 2. FNP-Änderung umfasst neben dem bestehenden Feuerwehrgelände insbesondere Grünland-, Brach- und Gartenflächen sowie umfangreiche Gehölzbestände. Die ans Plangebiet grenzende Wohnbebauung entlang der Straße „Auf dem Berg“ wird durch die hinter ihr liegenden unbebauten und stark eingegrünten Grundstücke, weitestgehend vom Plangebiet abgeschirmt. Am nördlichen Rand des Plangebietes an der Eitorfer Straße liegt ein noch in Betrieb befindliches Trafohaus.



Abb. 4: Ist-Situation im Plangebiet (Quelle: geoportal.nrw)



Abb. 5: Vorhandene Flächennutzung (oben links: Spielplatz/Bolzplatz; oben rechts: Feuerwehrhaus; unten: Weideflächen)

Im bestehenden Flächennutzungsplan ist der Großteil des Änderungsbereiches als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Flächen dienen heute überwiegend lediglich für eine extensive Weidenutzung. Wahrscheinlich in der Hoffnung auf zukünftiges Bauland wurden die Flächen in der Vergangenheit bereits in einer Weise parzelliert, dass sich in der Parzellenstruktur eine Erschließung und Einzelparzellen für eine Wohnbebauung andeuten. In der Änderung des FNPs sollen diese Flächen entweder als Flächen für Gemeinbedarf oder als private und öffentliche Grünflächen dargestellt werden. Der Entzug dieser Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung ist weder in ihrer Art noch in ihrem Umfang existenziell bedeutsam für die Landwirtschaft im gesamten Stadtgebiet der Stadt Hennef. Bereits heute werden diese Flächen bei Großveranstaltungen als zusätzlicher Parkraum genutzt.

2.6 Standortalternativen, Denkmalschutz

2.6.1 Feuerwehr

Im Plangebiet befindet sich mit der Löschgruppe Stadt Blankenberg ein Standort der Freiwilligen Feuerwehr Hennef mit dem Feuerwehrhaus Stadt Blankenberg. Bereits im November 2013 zeigte eine Untersuchung der FORPLAN Forschungs- und Planungsgesellschaft für Rettungswesen, Brand- und Katastrophenschutz, Bonn erstmals Mängel in der räumlichen Struktur des Feuerwehrhauses Stadt Blankenberg auf.

Das Feuerwehrhaus Stadt Blankenberg wurde 1960 als Schule erbaut, wurde dann als Kindertagesstätte umgenutzt und gehört seit 1976 zur Feuerwehr. 1991 erfolgte ein Anbau an das Feuerwehrhaus. Das Gerätehaus verfügt über 3 Hallenstellplätze (3 Einsatzfahrzeuge und 3 Anhänger) für die Einsatzfahrzeuge. Die Parkmöglichkeiten der Einsatzkräfte sind nicht ausreichend. Das Feuerwehrhaus ist für Alarmkräfte nur über eine kurvenreiche Zufahrt zu erreichen. Hier kann es im Einsatzfall zu erheblichen Behinderungen und gefährlichen Querungen der Einsatzkräfte kommen. Weiterhin steht der Wehr keine ausreichende Übungsfläche zur Verfügung. Die Stellplatzsituation (Höhe und Breite) in der Fahrzeughalle ist ebenfalls ausgereizt und für das zukünftige Fahrzeugkonzept nicht ausreichend.

Insgesamt wurde festgestellt, dass in der Löschgruppe Stadt Blankenberg die Rahmenbedingungen der DIN 14092 und UVV (GUV-I 8554) derzeit nur zum Teil eingehalten werden. Für Feuerwehrhäuser ist sicherzustellen, dass die Aktiven ohne Eigengefährdung in den Einsatz gehen. Hierzu zählen geeignete Zugangswege zum Feuerwehrhaus, die unabhängig von den Stellplätzen der Einsatzfahrzeuge gestaltet sein müssen. Außerdem muss in den Feuerwehrhäusern genügend Bewegungs-, Aufbewahrungs- und Lagerfläche für Einsatzkräfte und Gerät vorhanden sein.

Im Ergebnis der Voruntersuchung wurde der bestehende Standort des Feuerwehrhauses der Feuerwehr Stadt Blankenberg weiterhin als bedarfsgerecht angesehen. Er sollte am aktuellen Standort erhalten bleiben und an die aktuellen Anforderungen angepasst werden. Aufgrund der optimalen Lage des Standortes wurde festgestellt, dass eine schnelle Erreichbarkeit der Einsatzkräfte im Einsatzfall möglich ist. Ebenfalls wurde aufgrund der festgestellten Risiken sowie der kontinuierlichen hohen Frequentierung durch Touristen eine Erhaltung am jetzigen Standort als zwingend notwendig angesehen.

Mit dem Brandschutzbedarfsplan der Stadt Hennef (Verabschiedung im Rat 07.03.2016) wurden die Anforderungen aus der Untersuchung von 2013 bestätigt. Dieser stellt Mängel in der Stellplatzsituation in der Zu- und Abfahrt, im Flächenumfang sowie bei der Größe der zur Verfügung stehenden Übungsfläche für den Standort Stadt Blankenberg fest, die einen Ausbau erforderlich machen.

Im Ergebnis dieser Planungen und Untersuchungen kam es zur Beibehaltung der Darstellung des Feuerwehrstandortes Stadt Blankenberg als Fläche für „Gemeinbedarf Zweckbestimmung Feuerwehr“ inklusive einer Flächenerweiterung nach Süden im FNP 2018.



Abb. 6: Blick auf das Feuerwahrgerätehaus von Süden (Quelle: neubighubacher)

Auf diesen Grundlagen wurden von einer Planungsgruppe in 2017 zwei Ausbauvarianten des bestehenden Feuerwahrgerätehauses untersucht. Zeitgleich hat die Stadt Hennef mit Beschluss des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz vom 15.03.2017 mit der Erstellung eines Integrierten Handlungskonzepts für Stadt Blankenberg begonnen.

Die Ausbauvarianten Feuerwehr von 2017 boten allerdings keine Antworten auf die im Integrierten Handlungskonzept erarbeiteten Fragestellungen der Entflechtung von Feuerwehr- und Besucherverkehr. Durch den Ausbau des Bestandsgebäudes wären zudem die Spielräume für städtebauliche Einbindung und Herstellung einer guten Auffindbarkeit der im Zuge der Aufstellung des Integrierten Handlungskonzeptes entwickelten Idee eines Kultur- und Heimathauses stark eingeeengt und der Feuerwehr untergeordnet worden.

Im Rahmen der Fortschreibung für die Brandschutzbedarfsplanungen, wurde auf Veranlassung von Feuerwehr und Verwaltung, durch das Gutachterbüro eine Standortanalyse durchgeführt. Hierbei wurden alle bestehenden Feuerwahrgerätehäuser auf ihre Lage überprüft und

der optimale Standort für einen in der Zukunft anstehenden Neubau gesucht. Zu den zugrundeliegenden Kriterien gehören: Wohnorte der Mitglieder, Topographie, Siedlungsdichte, besonders gefährdete Bereiche und die Erreichung der Schutzziele bzw. Hilfsfristen.

Die Standortanalyse, die am 08.07.2019 im Rat beschlossen wurde, gilt als Anhaltspunkt für die zukünftigen Planungen. Werden die Standorte entsprechend umgesetzt, ist es weiterhin möglich, die Stadtgebiete mit rein ehrenamtlichen Standorten abzudecken und die einschlägigen Hilfsfristen einzuhalten.

2.6.2 Kultur und Heimathaus

In einem zweiten Schritt erfolgte daher eine Gesamtbetrachtung beider Bauaufgaben FW und KHH im Hinblick auf ein Gesamtraumprogramm und auf eine Anordnung beider Funktionen, die die verschiedenen Ansprüche erfüllt, im Rahmen einer Machbarkeitsstudie. Hier wurden zunächst in Betracht kommende Liegenschaften im historischen Ortskern (Neustadt) Stadt Blankenbergs untersucht, die sich allerdings als ungeeignet erwiesen, um die Anforderungen u.a. an Größe, Erreichbarkeit und Barrierefreiheit an ein solch multifunktionales Gebäude umzusetzen. Kosten und Nutzung standen hier nicht im Verhältnis.

Daher wurde auch der Bereich der Flur „Ober dem Ufer“ südlich des Hohlwegs „Scheurengarten“ in die Standortauswahl einbezogen. Allerdings überlagern sich hier Anforderungen an die verkehrliche Erschließung, die städtebauliche Integration und die zukünftige Besucherführung mit Fragestellungen einer markanten Topographie (Zugangsbereich), des Bodendenkmalschutzes (Scheurengarten, Eitorfer Straße) und der Logistik (Feuerwehrstandort), des Landschaftsschutzes und des Schallschutzes gegenüber der Wohnbebauung in der Nachbarschaft.

Das Kriterium Denkmalschutz steht in Stadt Blankenberg in einem besonderen Fokus, da große Teile des Ortes unter Denkmalschutz stehen. Auch im gewählten Plangebiet werden Denkmalschutzbelange tangiert.

Im Gespräch mit Vertretern des LVR zeigte sich deutlich, dass die Sichtbarkeit und Außenwahrnehmung des künftigen KHH von besonderer Bedeutung für Besucher*Innen und Bewohner*Innen ist. Sofern das KHH im Alltag nur für einzelne und ausgewählte Personengruppen sichtbar ist, gestaltet sich auch die Funktionsfähigkeit des KHH im Alltag schwierig. Ebenso ist in diesem Fall mit einer geringeren Frequentierung zu rechnen. Daher wurde das Thema „Sichtbarkeit“ als ein Stichkriterium für die Bewertung der einzelnen Standortuntersuchungen ausgewählt. Im Gegenzug ist ein Eingriff durch Neubauten in die Böschung des Bodendenkmals des Hohlwegs Scheurengarten unerwünscht. Lage und Anordnung von Neubauten sind so zu wählen, dass der Neubau die obere Böschungskante, die in etwa dem Verlauf der Flurstücksgrenze zum Scheurengarten entspricht und die Grenze der künstlichen Abgrabung dieser historischen Wehranlage bildet, nicht überschreitet.

Im Rahmen einer Flächenmoderation und einer städtebaulichen Testplanung konnte die Eignung des Projektbereichs belegt werden. Der Standort erwies sich auch im Hinblick auf die zukünftige Verkehrsführung des Besucherverkehrs als optimal. Gleichzeitig gelang es, die funktionalen Erwartungen an das Kultur- und Heimathaus klar zu definieren. Das im Zuge der Machbarkeitsstudie entwickelte Bauprogramm liefert nicht nur Antworten zum Raumprogramm, sondern auch zu den Fragen

- des Besucherparkens,
- der verkehrlichen Entflechtung von Feuerweherschließung und Zufahrt für das Kultur- und Heimathaus
- der Wegeführung für Besucher*innen
- der Vermittlung des Geschichtserlebnisses
- der Begrenzung des Eingriffs in das Denkmalensemble und die Topographie, auch unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit
- der Synergien zwischen den beiden Bauaufgaben bei Anordnung ein einem übergeordneten Lösungsansatz

- der landschaftsverträglichen Einbindung der baulichen Eingriffe am Ortsrand.

Für die Dorfgemeinschaft erfüllt das Kultur- und Heimathaus den Wunsch nach einem zeitgemäßen und bedarfsgerechten Raumangebot für Vereine und Dorfveranstaltungen. Auch der Heimatverein, als Betreiber des Heimatmuseums im Katharinenturm, wird von der neuen Möglichkeit, Veranstaltungen, Workshops und Kolloquien zu heimatkundlichen Themen durchzuführen, profitieren. Zudem erfüllt der Neubau den Bedarf an Depotflächen. Durch die Lage des Veranstaltungszentrums und Anlaufpunkts für Besucher*innen außerhalb der Stadtmauer geht nicht zuletzt eine spürbare Erhöhung der Wohnqualität für Bewohner*innen im Ortskern einher.

Zusätzlich stellte sich heraus, dass die Alarmausfahrt der Feuerwehr zur Eitorfer Straße heraus erfolgen muss und nicht über die Zufahrt „Auf dem Berg“ erfolgen kann.

Neben der Nähe zur denkmalgeschützten Stadtmauer sind im Rahmen des Neubaus der Rampe für die Zufahrt der Feuerwehr Eingriffe in einen bestehenden Hohlweg nötig, denn die Feuerwehr muss zum einen für die Einsatzkräfte schnell und gut zu erreichen sein, sowie eine direkte Ausfahrt für Feuerwehrfahrzeuge bieten.

Im Auslobungstext zum Wettbewerb „Ober dem Ufer“ heißt es:

„Der Hohlweg ist als historisches Relikt der Kulturlandschaft in der Karte der entsprechenden Satzung eingetragen. Es handelt sich darüber hinaus um einen historischen Prozessionsweg, worauf die Einzeldenkmäler des Wegestocks an der Eitorfer Straße 4 und das Wegekreuz Ecke Scheurengarten hinweisen. Der Charakter des Hohlwegs wurde durch die Umsetzung der Wohnbebauung nordseitig der Eitorfer Straße bereits erheblich beeinträchtigt, indem hier die vormals steile Böschung topographisch abgeschliffen wurde. Umso achtsamer gilt es, die geplante neue Einmündung der Zu- und Ausfahrt der Feuerwehr in die Eitorfer Straße zu integrieren. Angestrebt wird eine Einmündung, die den Eingriff in die Topographie insgesamt minimiert.“

Ein Eingriff in den Hohlweg Eitorfer Straße lässt sich nach den zuvor gemachten Ausführungen nicht verhindern. Da sich die Entscheidungsgremien der Stadt Hennef der denkmalpflegerischen Sensibilität bewusst sind, werden im Rahmen der konkreten Projektplanung alle Möglichkeiten ausgeschöpft, den Eingriff auf das absolut Notwendige zu minimieren. Im Gegenzug wird der Hohlweg Scheurengarten von einer Erschließungsstraße in einen Fußweg umgewandelt.

In der Gesamtbetrachtung liefert somit die Machbarkeitsstudie die städtebaulichen Grundlagen für die Darstellung der 2. FNP-Änderung.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Verkehrserschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Eitorfer Straße / K19 aus weiter über die städtische Straße „Auf dem Berg“ und ist ausreichend leistungsfähig. Die innere Erschließung des Plangebietes wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung BP Nr. 15.2 Hennef (Sieg) Stadt Blankenberg – „Kultur- und Heimathaus + Feuerwehr“ geregelt.

Ergänzend zum Vorentwurf ist im Entwurf zur Offenlage eine direkte Anbindung an die Eitorfer Straße / K19 für die Feuerwehr vorgesehen. Die Gehölzbestände beiderseits einer funktionsgerechten Zufahrt auf den Böschungen bleiben selbstverständlich erhalten.

3.2 Flächen für Gemeinbedarf und Bauflächen

Den Bauflächendarstellungen der 2. FNP-Änderung liegt eine Machbarkeitsstudie des integrierten Handlungskonzeptes Stadt Blankenberg inklusive Nutzungs- und Erschließungskonzept zu Grunde, in der die potenzielle Erschließung und die einzelnen Nutzungsbereiche räumlich zugeordnet und abgegrenzt sind. Für Stadt Blankenberg und als Portal ins Siegtal wird ein

„Kultur- und Heimathaus“ geschaffen, um die kulturelle Identität des Ortes und das gesellschaftliche Leben in Stadt Blankenberg zu fördern. Das KHH ist ein öffentlicher neuer Anlaufpunkt, der ausreichend Platz für unterschiedliche öffentliche Nutzungen mit sich bringt. Zudem soll das Feuerwehrhaus neu gebaut werden, nachdem bereits 2013 eine Untersuchung Mängel in der räumlichen Struktur aufgezeigt hat.

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie² wurden mehrere Standorte überprüft sowie verschiedene Nutzungskonzepte dargestellt. Die Vorzugsvariante sieht den Neubau der Feuerwehr im östlichen Teil des Plangebietes auf der grünen Wiese vor. Die alte Feuerwehr soll dann durch einen Neubau ersetzt werden, welches das Kultur- und Heimathaus beinhaltet.

In der Machbarkeitsstudie wurden verschiedene Kriterien wie die Auffindbarkeit, das Planungsrecht, Stellplätze und Erschließung, die Besucherführung sowie Nachbarschaftsverträglichkeit berücksichtigt.

Um die Realisierung des Kultur- und Heimathauses sowie den Neubau der Feuerwehr umzusetzen, werden für beide Bauwerke inklusive ihrer Außenanlagen und notwendigen Stellplätze Flächen für Gemeinbedarf ausgewiesen und mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehr“ und „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ gekennzeichnet. Um den Eingriff in den Hohlweg der Eitorfer Straße so gering wie möglich zu halten, wurde die Baufläche für die FW soweit wie möglich von der Böschungskante nach Süden abgerückt. Lediglich die Ein- und Ausfahrt der FW unmittelbar zur Eitorfer Straße muss diese Böschungskante schneiden und wird dementsprechend in der 2. FNP-Änderung noch als zugehörig zur Gemeinbedarfsfläche FW dargestellt.



Abb. 7: Vorzugsvariante der Neugestaltung im Rahmen der Machbarkeitsstudie (Quelle: Machbarkeitsstudie Kultur- und Heimathaus, Neubighubacher)

² Stadt Hennef: Machbarkeitsstudie Kultur- und Heimathaus im Rahmen des Integrierten Handlungskonzepts Stadt Blankenberg, Dezember 2018

3.3 Ergebnisse des Wettbewerbs

Ein interdisziplinärer Planungswettbewerb für die bauliche Entwicklung des Bereichs „Ober dem Ufer“ war ein erster Schritt zur Konkretisierung der Teilprojekte. Der Wettbewerb umfasste den Neubau der Feuerwehr Stadt Blankenberg und des Kultur- und Heimathauses. Zentrale Themen für die landschaftsplanerische Konzeption waren der geplante Lehrgarten und die Besucherführung. Auch der bestehende Spielplatz war von den Teilnehmern in die freiraumplanerischen Überlegungen mit einzubeziehen.

Im Rahmen des Wettbewerbs galt es einen Lösungsansatz für einen städtebaulichen Bearbeitungsbereich von ca. 6 ha zu entwickeln. Das Wettbewerbsergebnis bildet die Grundlage für die Qualifizierung weiterer Projekte, darunter die geplante Fußgängerbrücke und das Ausstellungskonzept.

Bei dem Wettbewerb wurde folgendes Projekt durch eine Jury zum Favoriten bestimmt.



Abb. 8: 1. Preis des Wettbewerbes – Graphische Darstellung (Quelle: Dietrich | Untertrifaller Architekten GmbH, München)



Abb. 9: 1. Preis des Wettbewerbes – Grundkonzept (Quelle: Dietrich | Untertrifaller Architekten GmbH, München)

Im Erläuterungsbericht wird zu dem Entwurf folgendes formuliert:

Die Neubebauung nimmt südlich der historischen Stadtmauer die Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung auf. Hierzu werden die wesentliche Funktionsbereiche des Kultur- und Heimathaus und der freiwilligen Feuerwehr räumlich voneinander getrennt. Das neue Kultur- und Heimathaus wird als Nord-Süd orientiertes Volumen südlich des Hohlwegs Scheurengarten situiert. Durch die bauliche Trennung der Kulturscheune und des Gemeindehauses öffnet sich der öffentliche Freiraum zwischen den beiden Bauwerken. Durch die topografische Freiraumkante im Süden wird der neue Quartiersplatz abschließend gefasst.

Durch die Setzung der Neubauten wird der Blick auf die historische Stadtmauer, Altstadt und die Pfarrkirche St. Katharina geöffnet. Gleichzeitig wird die neu geschaffene Fußgängerbrücke mit eingebunden und bindet das öffentliche Wegenetz entlang des Scheurenwegs und des Panoramawegs entlang der Stadtmauer mit ein. Die Landschaftseinbindung als südliche Raumkanten schafft die Situation eines gemeinschaftlichen Amphitheaters. Sie bildet den räumlichen Abschluss und schafft gleichzeitig eine hohe Aufenthaltsqualität zur Aktivierung des Quartiersplatzes.

Die städtebauliche Körnung der Umgebung wird formal nochmals durch die Dachstrukturierung des Gemeindehauses aufgenommen. Hierbei wird das Motiv des Satteldachs weitergeführt und schafft eine Maßstäblichkeit der Neubauten, welche den umgebenden historischen Bauten entspricht. Die Freiwillige Feuerwehr mit den erforderlichen Freiflächen wird im Süd-östlichen Planungsbereich angeordnet. Hierdurch ist eine optimale Anbindung an die Eitorfer Straße gewährleistet und die Anforderungen der ortsübergreifenden Brandschutzbedarfsplanung sichergestellt. Der Neubau ist als raumgreifender Nutzbau konzipiert. Die Wagenhalle ist um 90° gegenüber dem dienenden Trakt verschwenkt. Hierdurch ist die Schallemission gegenüber der anschließenden Wohnbebauung abgeschirmt.

Das Volumen der Wagenhalle sowie der dienenden Räume wird ebenfalls topografisch präzise in das Gelände eingeschnitten. Hierdurch wird die Maßstäblichkeit gegenüber den östlich angrenzenden Nachbarn respektiert. Die Volumetrie der Wagenhalle tritt hierbei als 1-geschossiger Nutzbau in der südlichen Weidenlandschaft in Erscheinung. Der Funktionstrakt wird ebenfalls mit einer offenen Satteldachkonstruktion ausgebildet.

Dieses Projekt entwickelt sich konzeptionell nachvollziehbar aus der Analyse vorhandener Typologie, Raumbildung und Maßstäblichkeit des historischen Ortskerns. Des Weiteren wird in der Würdigung des Preisgerichts angeführt, dass für eine angemessene Einordnung der neuen Baumassen in den Landschaftsraum und seine sensible Topographie die Programme von Kultur- und Heimathaus und Feuerwehr entflichtet und als unterschiedliche Gebäudestrukturen unabhängig voneinander in verschiedene Zonen bestehender Besiedlungsstruktur eingeordnet, die folgend über das Freiraumkonzept locker vernetzt werden.

Insgesamt bietet die Arbeit einen Lösungsvorschlag, der nicht nur in seiner funktionalen und technischen Durcharbeitung überzeugt, sondern auch hinsichtlich der Angemessenheit des architektonischen und freiräumlichen Auftritts in exponierter Lage.

3.4 Grünflächen und Verkehrsflächen

Die Bauflächendarstellung des KHH und der FW sind im Plangebiet fast vollständig von Grünflächendarstellung umgeben.

Südlich des KHHs findet sich eine neue Grünflächendarstellung mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“. Hintergrund dieser Grünflächendarstellung ist der geplante Lehrgarten am neuen Kultur- und Heimathaus. Er soll anhand von historischen Obst- und Fruchtarten und einem Arboretum für Wildobst die Überformung und Entstehung der heutigen Kulturlandschaft und die damit zusammenhängende Wirtschafts- und Sozialgeschichte des ländlichen Raums vergegenwärtigen. Der Lehrgarten bildet damit ein Bindeglied zum Heimatmuseum im Katharinenturm, das die Sozial- und Wirtschaftsgeschichte Stadt Blankenbergs anhand von bäuerlichen und handwerklichen Geräten ausstellt und entsprechende Handwerkstraditionen wiederaufleben lässt.

Der Lehrgarten am Kultur- und Heimathaus soll über die Erlebniswege mit dem nahegelegenen Spielplatz und darüber hinaus mit den naturräumlich und kulturhistorisch wichtigen Landschaftsbereichen (historische Weinberge, artenreiche Wiesen im Ahrenbachtal, Naturdenkmal Stadtmauer, Burggarten, Siegaue, u.a.) vernetzt werden.

Nördlich der Feuerwehr wird die Böschungfläche zur Eitorfer Straße bis zur Darstellung der Kreisstraße als Hauptverkehrsstraße im FNP als Grünfläche Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt, um die denkmalrechtlichen Belange des Schutzes dieses historischen Hohlweges planungsrechtlich zu sichern.

Die ans Plangebiet grenzende Wohnbebauung entlang der Straße „Auf dem Berg“ wird durch die hinter ihr liegenden unbebauten und stark eingegrünt Grundstücke weitestgehend vom Plangebiet abgeschirmt. Diese Privatgrundstücke, die im Landschaftsschutzgebiet liegen, werden in der 2. FNP-Änderung ihrer jetzigen Nutzung entsprechend als private Grünflächen dargestellt. Grund dieser Darstellung ist, dass die Abschirmwirkung dieser Grundstücke planungsrechtlich gesichert wird und eine zukünftige Inanspruchnahme dieser Flächen für Wohnen und damit ein Heranrücken von Wohnbebauung an die Feuerwehr ausgeschlossen werden soll.

Um den Parkplatzbedarf Stadt Blankenbergs an hochfrequentierten Tagen (v.a. an sonnigen Wochenenden) zu decken, wird südlich der Baufläche für die Feuerwehr eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Überlaufparkplatz“ ausgewiesen. Diese dient als Auffangparkplatz für den touristischen Wochenendverkehr, (Flurstücke 48 und 49) mit 40-45 Stellplätzen (sowie 3 Wohnmobilstellplätzen). Der Stellplatz soll als Teil des Lehrgartens gestaltet und stark eingegrünt werden. Grundlage der Dimensionierung dieser Flächendarstellung ist das Verkehrskonzept zum Integrierten Handlungskonzept Stadt Blankenberg, in dem auf der Basis von Verkehrszählungen der Touristenverkehr in seinem Umfang und seiner zeitlichen Verteilung erfasst und hinsichtlich der vorhandenen und neuen Nutzungen der benötigte Stellplatzbedarf dimensioniert wurde. Daher unterscheidet sich diese Darstellung von den o.g. Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Temporäres Parken“ aus dem FNP 2018, da diese maximal an 20 Tagen im Jahr zur Verfügung gestellt werden.

3.5 Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB

3.5.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten)

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

3.5.2 Baugrundvorerkundung

Im Rahmen der Erstellung des InHK Stadt Blankenberg wurde für den Neubau des Kultur- und Heimathauses sowie für den Neubau der Feuerwehr ein Baugrundgutachten erstellt (Verfasser: Kühn Geoconsulting GmbH, Bonn, Stand: 28.02.2019). Das Baugrundgutachten beschreibt u. a. die Gründungssituation und gibt Gründungsempfehlungen sowie Hinweise zur Bauausführung. Das Baugrundgutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens Nr. 15.2 Stadt Blankenberg, Kultur- und Heimathaus / Feuerwehr. Eine Vertiefung der Untersuchung bzw. Überarbeitung wird im Rahmen der Projektplanung erfolgen.

3.5.3 Grundwasserschutz

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes hat keine relevanten Auswirkungen auf den Grundwasserschutz.

Im Umweltbericht werden dazu folgenden Aussagen getroffen:

Die Neuversiegelung des Bodens infolge der geplanten Bebauung führt zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und zu einer Verminderung der Grundwasserneubildungsrate. Kleinflächig kommt es bei der geänderten Darstellung von Fläche für den Gemeinbedarf in Grünfläche zu einer Entlastung. Aktuell weist das Plangebiet eine Vorbelastung durch versiegelte, verdichtete, anthropogen überprägte Böden auf.

Auf das Grundwasserdargebot und die Qualität des Grundwassers hat die Flächennutzungsplanänderung voraussichtlich nur einen geringen Einfluss, so dass erhebliche Beeinträchtigungen nicht erkennbar sind. Im Plangebiet erfolgt keine Einleitung in Oberflächengewässer. Aussagen zur Entwässerung erfolgen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse sind bei dem derzeitigen Planungsstand keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wassers zu erwarten.

3.6 Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Als nachrichtliche Übernahmen sind im Flächennutzungsplan die Grenzen von FFH-Gebieten, Natur- und Landschaftsschutzgebieten sowie Denkmalbereichen dargestellt, die teilweise auch den Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung berühren.

3.7 Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung erfolgen gesonderte Fachplanungen, deren Ergebnisse in das Bebauungsplanverfahren sowie in die Planung der Erschließung einfließen.

3.8 Immissionen

Gemäß der Schalltechnischen Ersteinschätzung durch das Büro Graner + Partner (02/2019) wird die normale tägliche Nutzung an Werktagen, Sonn- und Feiertagen aus schalltechnischer Sicht für den Betrieb des Kultur- und Heimathauses (KHH) sowie der Feuerwache (Regelbetrieb) unproblematisch sein. Während des Nachtzeitraums sind weitergehende Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Entsprechende Maßnahmen werden im weiteren Planverfahren im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erläutert und konkretisiert.

Die Untersuchungen zum Verkehr auf öffentlichen Straßen sind gemäß Gutachten von Graner + Partner zu dem Ergebnis gekommen, dass sowohl die Orientierungswerte gem. DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte gem. 16. BImSchV tagsüber und nachts unter Berücksichtigung der angesetzten Frequentierungen eingehalten werden.

3.9 Klimaschutz / Klimaanpassung

Im Umweltbericht werden dazu folgenden Aussagen getroffen:

Die Lage des Plangebiets im verdichteten Siedlungsbereich bewirkt charakteristische klimatische und lufthygienische Verhältnisse. Laut Klimatopkarte des LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen) ist das Plangebiet überwiegend dem Freiland- und Vorstadtklima zuzuordnen. Unter Klimatopen versteht man räumliche Einheiten, die mikroklimatisch einheitliche Gegebenheiten bzgl. der Parameter Flächennutzung, Bebauungsdichte, Versiegelungsgrad, Oberflächenstruktur, Relief und Vegetationsart aufweisen.

Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb eines Klimawandel-Vorsorgebereichs. Konkrete Daten zur Luftqualität liegen für den Planbereich nicht vor. Um die Auswirkungen von Emissionen aus dem Vorhabenbereich beurteilen zu können, wäre die Erstellung von Spezialgutachten erforderlich, die den für die Erstellung dieses Fachbeitrags zumutbaren Aufwand deutlich übersteigen würden. Konkrete Aussagen zu den Auswirkungen von Emissionen können daher nicht getroffen werden.

Klimatisch entstehen durch die Ausweisung der Gemeinbedarfsflächen voraussichtlich keine Barrierewirkungen für den Austausch von Luftströmungen. Vorhandener, größerer zusammenhängender Gehölzbestand soll weitestgehend erhalten bleiben. Es kommt zu keiner Inanspruchnahme von Klima-Vorsorgebereichen. Das Umfeld des Eingriffsvorhabens wird durch einen relativ hohen Grünanteil und nicht durch bebaute/versiegelte bzw. befestigte Flächen im Umfeld des Eingriffsvorhabens geprägt. Es wird nicht zu einer erheblichen Veränderung der lokalklimatischen Verhältnisse durch erhöhte Wärmerückstrahlung sowie zu einer Erhöhung der Lufttemperatur noch zu einer erheblichen Verminderung der Frischluftproduktion oder zu einer erheblichen Beeinträchtigung der klimaregulierenden Ausgleichsfunktion / Kaltluftentstehung kommen. Die Immissionsschutzfunktion angrenzender Waldflächen bleibt erhalten.

Das Vorhaben trägt nicht erheblich zum Klimawandel bei. Auch führen die Folgen des Klimawandels nicht zu erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen für die Planung. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind bei Durchführung des Vorhabens nicht erkennbar.

4. Hinweise

Der Bereich der 2. Änderung befindet sich überwiegend innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 2.2-4 „Uckerather Hochfläche“ sowie vollständig innerhalb der Grenzen der Denkmalsbereichssatzung für die Historische Kulturlandschaft „Unteres Siegtal: Stadt Blankenberg-Bödingen“.

5. Wesentliche Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes / Abwägung Umweltbericht

Der Umweltbericht ist der Begründung als Teil 2 beigefügt. In diesem werden die umweltbezogenen Auswirkungen auf die von der Planung berührten Schutzgüter beschrieben und bewertet und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation etwaiger Eingriffe dargestellt. Dabei werden auch die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Flächennutzungsplan von Bedeutung sind, berücksichtigt. Die Umweltfachbehörden wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung um relevante Fachinformationen gebeten. Diese Informationen sind in den Plan eingearbeitet.

Er kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Mit der Realisierung der Planung kommt es durch die Inanspruchnahme von Lebensräumen sehr geringer bis mittlerer Bedeutung zu teilweise erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt.

Als Ergebnis des Fachbeitrags Artenschutz Stufe I ist festzuhalten, dass das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG für einige potenziell vom Eingriff betroffenen Vogel- und Säugetierarten nicht ausgeschlossen werden kann. Eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände im Rahmen einer ASP der Stufe II ist erforderlich. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Stadt Hennef wurden deshalb 2019 zusätzliche faunistische Untersuchungen durchgeführt. Nach bisherigem Kenntnisstand zeichnet sich ab, dass bei Umsetzung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG durch die Vorhaben ausgelöst werden. Im weiteren Verfahren werden die abschließenden Ergebnisse der Gutachten auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert. Nach den o. g. Richtlinien und Verordnungen geschützte Pflanzen sind im Wirkungsbereich des Planvorhabens nicht vorhanden.

Weiterhin werden für die Schutzgüter Boden und Fläche teilweise erhebliche Umweltauswirkungen prognostiziert, die insbesondere aus der Neuversiegelung bisher nicht bzw. tw. versiegelter Flächen resultiert. Für das Schutzgut „Kulturgüter/Kulturelles Erbe/Sachgüter“ ergeben sich durch die Zerschneidung des denkmalgeschützten Hohlwegs auf einer Böschungsseite zur Anbindung der Feuerwehr teilweise erhebliche Umweltauswirkungen.

Für die übrigen Schutzgüter ergeben sich bei Umsetzung der Planung voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Sich kumulierende Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern, die eventuell zu einer anderen Erheblichkeitseinstufung bezüglich der Schutzgüter führen, sind nicht erkennbar.

Es wurden in Abstimmung mit der Bezirksregierung, dem Landschaftsverband Rheinland und den verschiedenen Fachdienststellen der Stadt Hennef im Rahmen einer Machbarkeitsstudie durch das Büro Neubig Hubacher (2018) vier Standortvarianten für das KKH und die Feuerwehr untersucht, die im Hinblick auf ihre z.B. Denkmalverträglichkeit, Auffindbarkeit und Orientierung, verkehrlichen Anforderungen und Landschafts- und Ortsbildverträglichkeit untersucht wurden.

Der Umweltbericht wird entsprechend dem zunehmenden Konkretisierungsgrad der Planung im weiteren Verfahren, soweit erforderlich, angepasst.

Abwägung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 7 BauGB:

Betrachtet man die Umweltauswirkungen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, so sind alle für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Standorte auch darstellbar. Negative Auswirkungen der Neuplanung ergeben sich v.a. durch die Versiegelung von Flächen durch bauliche Neubeanspruchung und durch die Zerschneidung des denkmalgeschützten Hohlwegs auf einer Böschungsseite zur Anbindung der Feuerwehr. Die damit verbundenen Effekte

werden schutzgutbezogen beschrieben, was dann in den verbindlichen Bauleitplan zu überführen ist. Gegenüber den Belangen der Feuerwehr als eine der Allgemeinheit dienende bauliche Anlage hinsichtlich Standort und Anschluss an das überörtliche Straßennetz werden die Belange des Denkmalschutzes abgewogen und zurückgestellt.

6. Bodenordnung

Die neuen Flächen für Gemeinbedarf, öffentliche Grünflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung befinden sich im Eigentum der Stadt Hennef. Es ist daher kein Bodenordnungsverfahren erforderlich.

7. Quantitative Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes / Flächenbilanz

Fläche	m²	Anteil
Fläche für den Gemeinbedarf Feuerwehr	7.615	ca. 34 %
Fläche für den Gemeinbedarf Kultur- und Heimathaus	3.296	ca. 15 %
Grünflächen privat	5.416	ca. 24 %
Grünflächen öffentlich	4.617	ca. 21 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz	1.461	ca. 6 %
Gesamtfläche	22.405	

8. Wesentliche Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes werden auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bisherige Darstellungen von Flächen für die Landwirtschaft in Flächen für den Gemeinbedarf, Parkplatz- und Grünflächen umgewidmet sowie bereits ausgewiesene Flächen für den Gemeinbedarf an konkrete Vorhabenplanungen angepasst. Dabei wird die im bisherigen Flächennutzungsplan bereits enthaltene Fläche für die Feuerwehr verlagert und an diesem Standort eine Fläche für kulturellen Zwecken dienende Gebäuden und Einrichtungen ausgewiesen. Daraus ergeben sich zunächst noch keine unmittelbaren Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft sowie für den Menschen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet jedoch die Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der verbindliches Baurecht für die Umsetzung der geplanten Vorhaben schafft. Die Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich erst dann, wenn die Vorhaben realisiert werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist lediglich der erste Schritt, der dazu führen kann, dass die bisherige landwirtschaftliche (Grünland-)Nutzung durch eine Bebauung in Form des geplanten neuen Feuerwehrstandortes sowie des Kultur- und Heimathauses einschließlich Erschließungsanlagen und Freiflächennutzungen ersetzt werden kann. Die geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes sehen dabei auch vor, dass Teilflächen zur nördlich und östlich angrenzenden Wohnbebauung als Grünflächen unbebaut bleiben sollen, um somit einen Abstand zwischen den potenziell schallemittierenden neuen Vorhaben und dem benachbarten Wohnen zu gewährleisten. Darüber hinaus ist eine Fläche ausgewiesen, die am Rande der Bebauung den Standort von Parkplätzen vorgibt, die nicht in ausreichendem Maße auf den Flächen für den Gemeinbedarf errichtet werden können. Auch dieser Standort ist dort aus Immissionsschutzgründen ausgewiesen.

Umweltbelange, wie Schall-, Arten- und Landschaftsschutz, die im Umweltbericht dargelegt sind, stehen der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht entgegen. Eine Bewertung der konkreten Auswirkungen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplan und dem dazu zu erstellenden Umweltbericht.

Hennef, den 14.05.2020
Amt für Stadtplanung und –entwicklung

Gertraud Wittmer

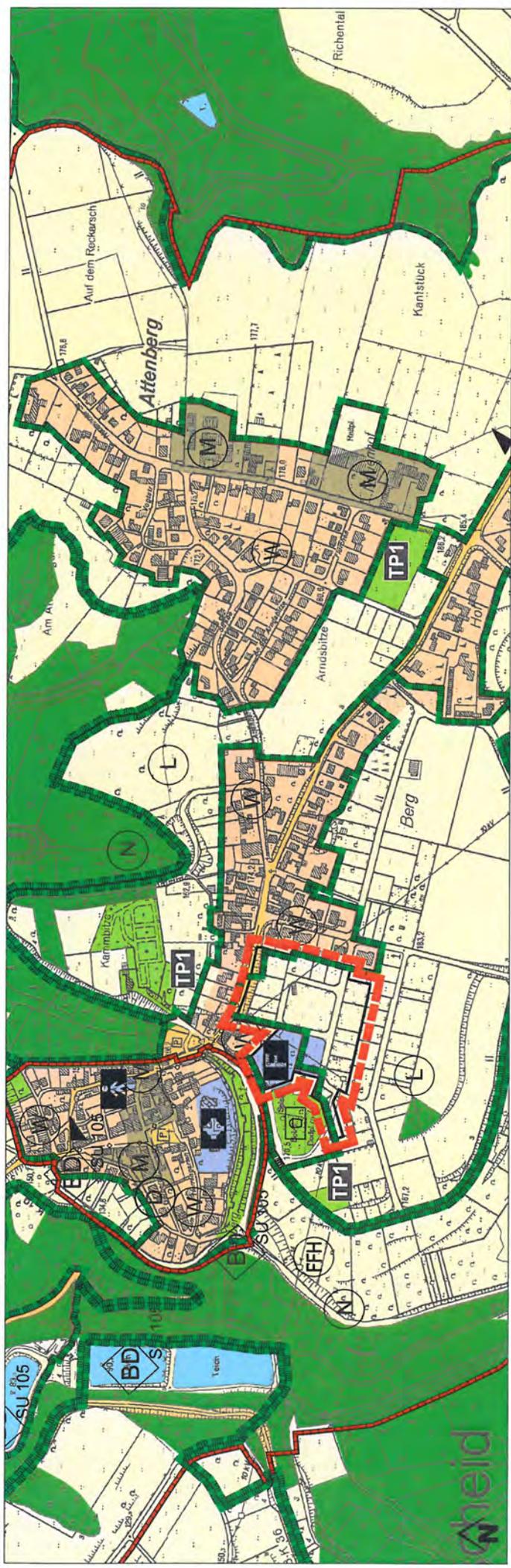
9. Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplanes sind:

Gesonderter Bestandteil der Begründung:

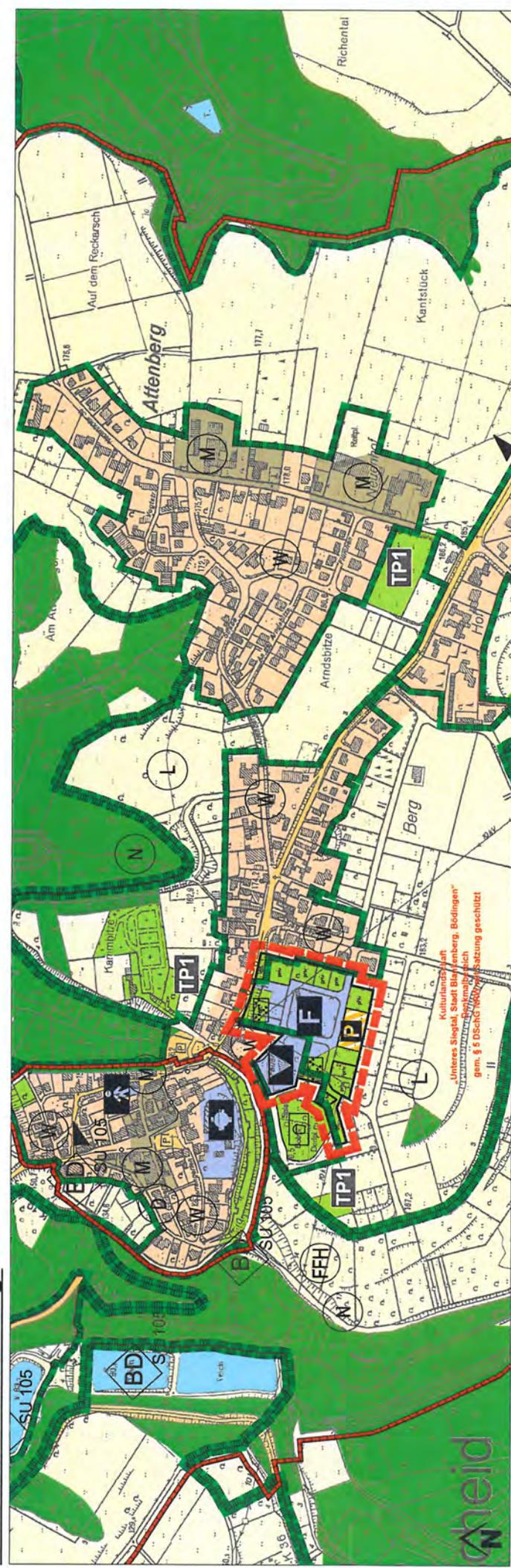
Umweltbericht (Rechtsplan)
Verfasser: HKR Landschaftsarchitekten, Waldbröl
Stand: 02.06.2020

Fachbeitrag Artenschutz einschl. Artenschutzprüfung Stufe I (ASP I) gem. § 44 Abs. 1
BNatSchG zum Bebauungsplan Nr. 15.2 Hennef (Sieg) – Stadt Blankenberg
„Kultur- und Heimathaus + Feuerwehr“
Verfasser: HKR Landschaftsarchitekten, Waldbröl
Stand: 07.03.2019

Bisherige Darstellung:



Geänderte Darstellung:





Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2021/2631
Datum: 01.04.2021

TOP: 1.4
Anlage Nr.: 4

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz	01.06.2021	öffentlich

Tagesordnung

Straßenbenennung im Stadtgebiet von Hennef (Sieg) - Stadt Blankenberg

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Hennef (Sieg) beschließt:

Auf der Grundlage des § 4 Abs. 2 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.1995 (GV. NW. S. 1028), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193) wird folgende Straße neu benannt:

Die im beigefügten Lageplan kenntlich gemachte Stichstraße in Hennef (Sieg) erhält die Bezeichnung „Coenenstraße“.

Begründung

Zurzeit wird der Bebauungsplan Nr. 15.2 Hennef (Sieg) – Stadt Blankenberg, Kultur- und Heimathaus + Feuerwehr. aufgestellt. Das Bebauungskonzept sieht vor, dass die im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke durch eine Stichstraße erschlossen werden. Da diese Stichstraße bislang nicht benannt ist und in der angrenzenden Straße „Auf dem Berg“ nicht mehr genügend Hausnummern frei sind, sollte sie nunmehr einen Namen erhalten (s. beigefügter Planausschnitt).

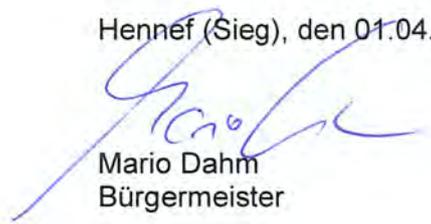
Die alten Flurkarten sehen in diesem Bereich Bezeichnungen vor, die bereits in Straßennamen eingeflossen sind.

Der 1. Vorsitzende vom Heimat- und Verkehrsverein Stadt Blankenberg e.V. schlägt die Bezeichnung „Coenenstraße“ vor

„Benefiziat Martin Hubert Coenen war unmittelbarer Anreger und eigentlicher Gründer“ der
Feuerwehr Stadt Blankenberg. Aus hundert Jahren Blankenberger Feuerwehrgeschichte 1890
– 1990.Hrsg. von der Freiwilligen Feuerwehr Hennef, Löschgruppe Stadt Blankenberg.

Hennef (Sieg), den 01.04.2021

150



Mario Dahm
Bürgermeister

Anlage:
Lageplan

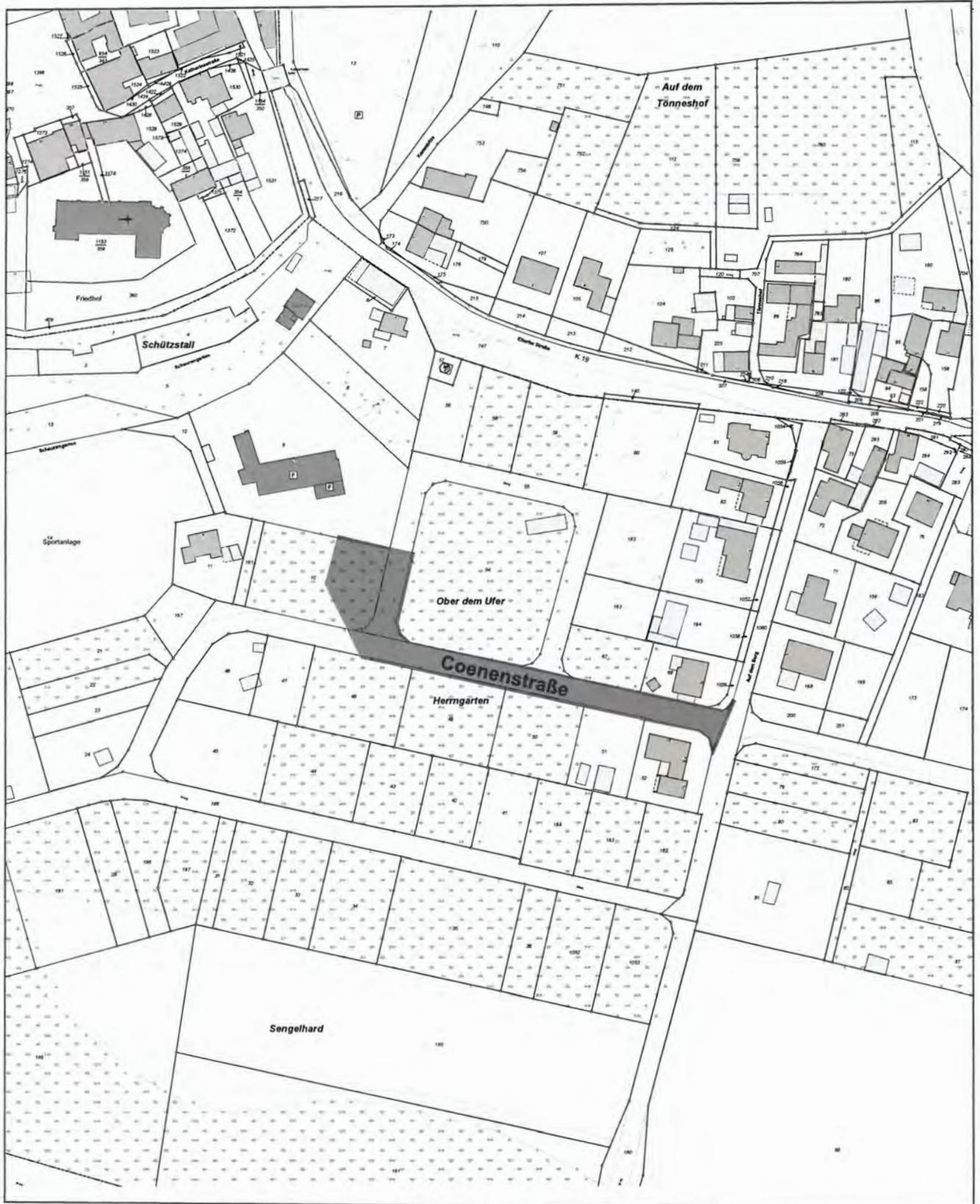


Hennef (Sieg) - Stadt Blankenberg

Amt für Stadtplanung und
-entwicklung

"Coenenstraße"

M. 1:2000





Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2018/1584
Datum: 18.02.2021

TOP: ~~4.3~~ 1.6
Anlage Nr.: ~~2~~ 6

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz	02.03.2021 01.06.2021	öffentlich

Tagesordnung

Bebauungsplan Nr. 06.2 Hennef (Sieg) Lauthausen, Alte Dorfstraße hier: Vorstellung von Varianten zu Gebäudetypologie, Gebäudehöhen und Geländehöhen

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz beschließt:

Die Festsetzungen des Bebauungsplan – Vorentwurfs sind im Sinne von Schnitt 1 Variante 4 und Schnitt 2 Variante 4 zu entwickeln, sofern der Vorhabenträger die Kosten des Verfahrens trägt.

Begründung

Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 06.2 Hennef (Sieg) Lauthausen, Alte Dorfstraße wurde am 07.03.2018 eingeleitet. In gleicher Sitzung wurde beschlossen, dem Ausschuss Skizzen mit verschiedenen Varianten zu Gebäudetypologie, Gebäudehöhen und Geländehöhen vorzulegen.

In der Sitzung erfolgt eine Vorstellung der von Verwaltung und Planungsbüro angestellten Überlegungen zu diesen Themen. Zur Vorbereitung ist als Anlage eine Erläuterung zur städtebaulichen Konzeption beigefügt.

Darin ist auch dargelegt, warum Gutachten zu Lärm und Geruch für das weitere Verfahren erforderlich sind.

Bei entsprechender Beschlussfassung kann das Diskussionsergebnis in die weiteren Planinhalte des Bebauungsplanes einfließen.

Auswirkungen auf den Haushalt

- | | | | |
|--|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Keine Auswirkungen | <input type="checkbox"/> Kosten der Maßnahme | | |
| | Sachkosten: € | | |
| <input type="checkbox"/> Jährliche Folgekosten | Personalkosten: € | | |
| <input type="checkbox"/> Maßnahme zuschussfähig | Höhe des Zuschusses | € | |
| | | % | |
| <input type="checkbox"/> Ausreichende Haushaltsmittel vorhanden, | HAR: € | | |
| Haushaltsstelle: | Lfd. Mittel: € | | |
| <input type="checkbox"/> Bewilligung außer- oder überplanmäßiger | Betrag: € | | |
| Ausgaben erforderlich | | | |
| <input type="checkbox"/> Kreditaufnahme erforderlich | Betrag: € | | |
| <input type="checkbox"/> Einsparungen | Betrag € | | |
| <input type="checkbox"/> Jährliche Folgeeinnahmen | Art: | | |
| | Höhe: € | | |
| <input type="checkbox"/> Bemerkungen | | | |

Bei planungsrelevanten Vorhaben

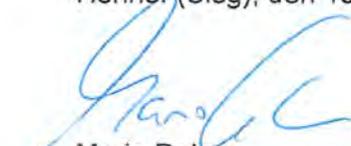
Der Inhalt des Beschlussvorschlages stimmt mit den Aussagen / Vorgaben

- | | | |
|---------------------------|---|---|
| des Flächennutzungsplanes | <input checked="" type="checkbox"/> überein | <input type="checkbox"/> nicht überein (siehe Anl.Nr.) |
| der Jugendhilfeplanung | <input type="checkbox"/> überein | <input type="checkbox"/> nicht überein (siehe Anl.Nr.) |

Mitzeichnung:

Name:	Paraphe:	Name:	Paraphe:
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

Hennef (Sieg), den 18.02.2021


Mario Dahm
Bürgermeister



Anlagen:

Erläuterungen zur städtebaulichen Konzeption
Verfasser: Planungsbüro Dittrich, Neustadt / Wied
Stand: 13.09.2018

Bebauungskonzept
Verfasser: Planungsbüro Dittrich, Neustadt / Wied
Stand: 13.09.2018

Bebauungsplan – Vorentwurf
Verfasser: Planungsbüro Dittrich, Neustadt / Wied
Stand: 13.09.2018

Schnitte – Varianten
Verfasser: Planungsbüro Dittrich, Neustadt / Wied
Stand: 13.09.2018

STADT HENNEF (SIEG)

**Bebauungsplan Nr. 06.2
- Hennef (Sieg) – Lauthausen
„Alte Dorfstraße“**

Erläuterung zur städtebaulichen Konzeption

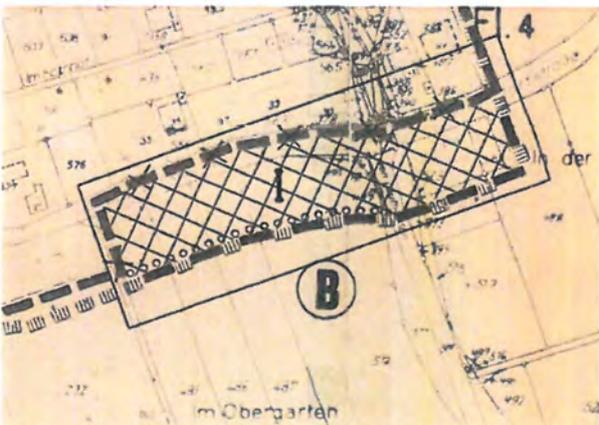
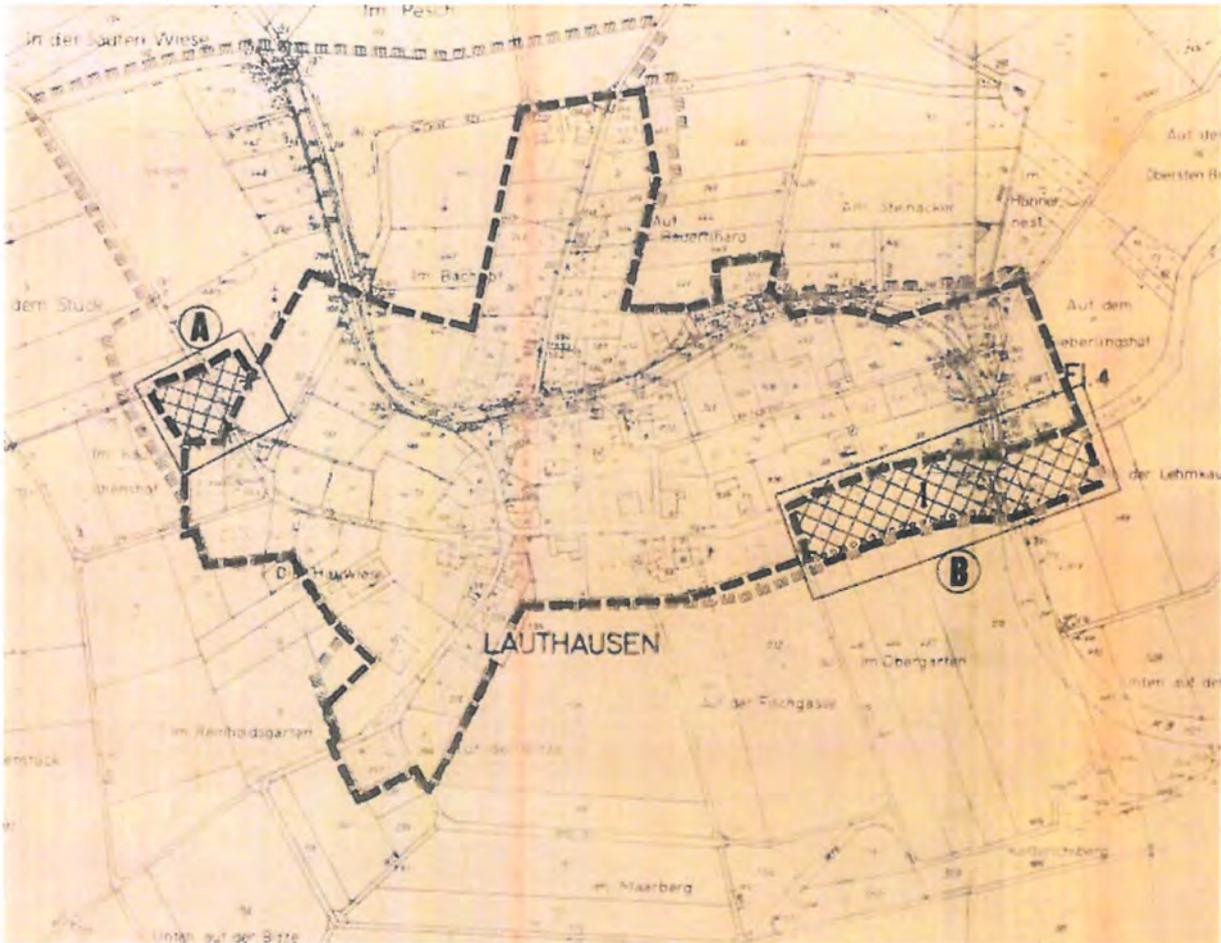
Stand: 13.09.2018

**Stadt Hennef (Sieg)
Amt für Stadtplanung und –entwicklung**

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans / Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Für den Stadtteil Lauthausen besteht eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB (Abgrenzungssatzung), die die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile festlegt.

Für das Plangebiet wurde diese Satzung 1996 um den Teilbereich B gemäß den nachfolgenden Planausschnitten erweitert.



--- ---	Geltungsbereich	I Anzahl der Vollgeschoss
XXXX	Erweiterungsflächen (ausschließlich Wohngebäude zulässig)	
o o o o	Ortsrandeingrünung (s. Text)	
■ ■ ■ ■	Landschaftsschutzgebiet	

Auszüge aus der Satzung von 1996

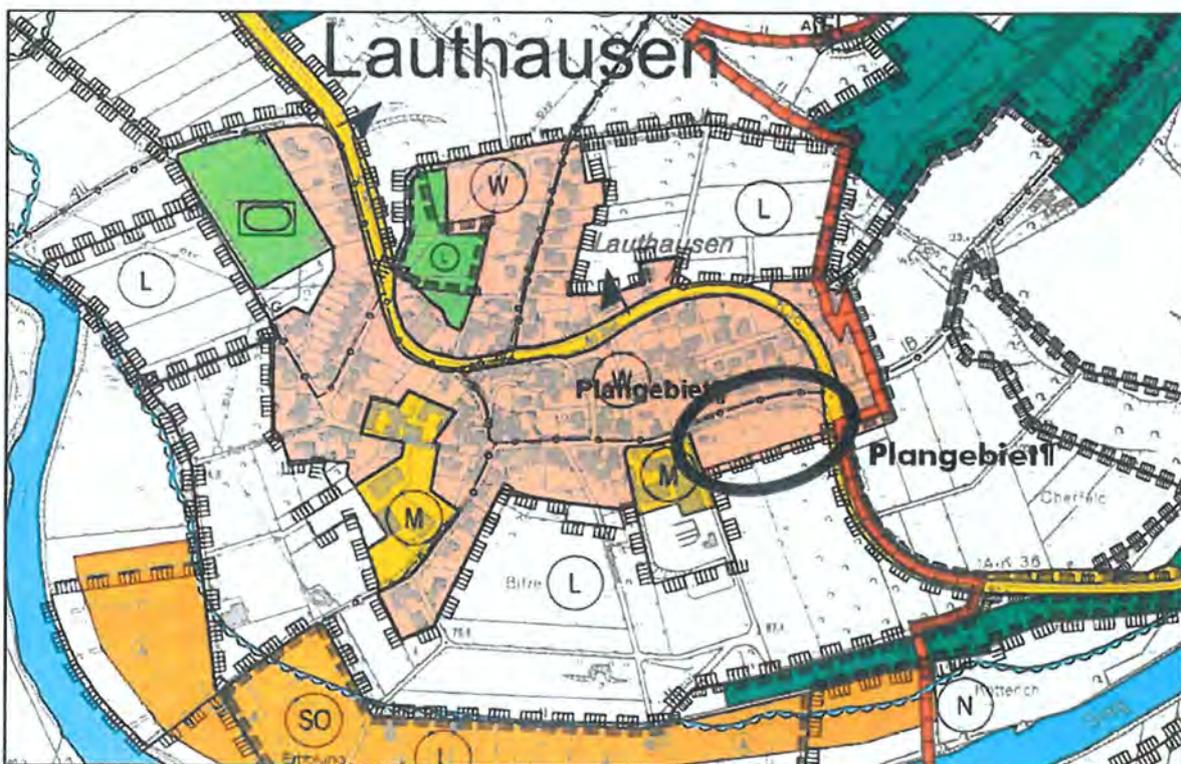
Für den nunmehr von der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes betroffenen Änderungsbereich B trifft die Satzung die Vorgaben, dass dort nur Wohngebäude mit einem Vollgeschoss zulässig sind und an der südlichen Planbereichsgrenze eine Ortsrandeingrünung erfolgen muss. Die südliche Planbereichsgrenze ist zudem deckungsgleich der Abgrenzung des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes.

In der Begründung zur 1. Änderung der Abgrenzungssatzung Hennef (Sieg) – Lauthausen wurde 1996 erläutert:

„Diese Fläche wurde bereits im FNP '72 als Wohnbaufläche dargestellt und im ursprünglichen Satzungsverfahren war diese Fläche bereits enthalten. Sie wurde dann aber zur möglichen Konfliktvermeidung wieder herausgenommen, da der benachbarte landwirtschaftliche Betrieb Emissionen erwarten ließ. Mittlerweile ist dieser landwirtschaftliche Betrieb ausschließlich der Wohnnutzung zugeführt. Von daher können Konflikte ausgeschlossen werden. Die Fläche befindet sich in Ortsrandlage und ist durch die Straße „Alte Dorfstraße“ erschlossen. Der Kanal ist ebenfalls geplant. Als Übergangsfläche zur freien Landschaft wurden Festsetzungen gemäß § 9 BauGB getroffen, um einerseits die Maßstäblichkeit zur umgebenden Bebauung festzusetzen und zum anderen eine Ortsrandeingrünung vorzunehmen, was auch durch das daran anschließende Landschaftsschutzgebiet erforderlich ist. Mit einer Bebauung wird ebenfalls eine neue Ortseingangssituation definiert.“

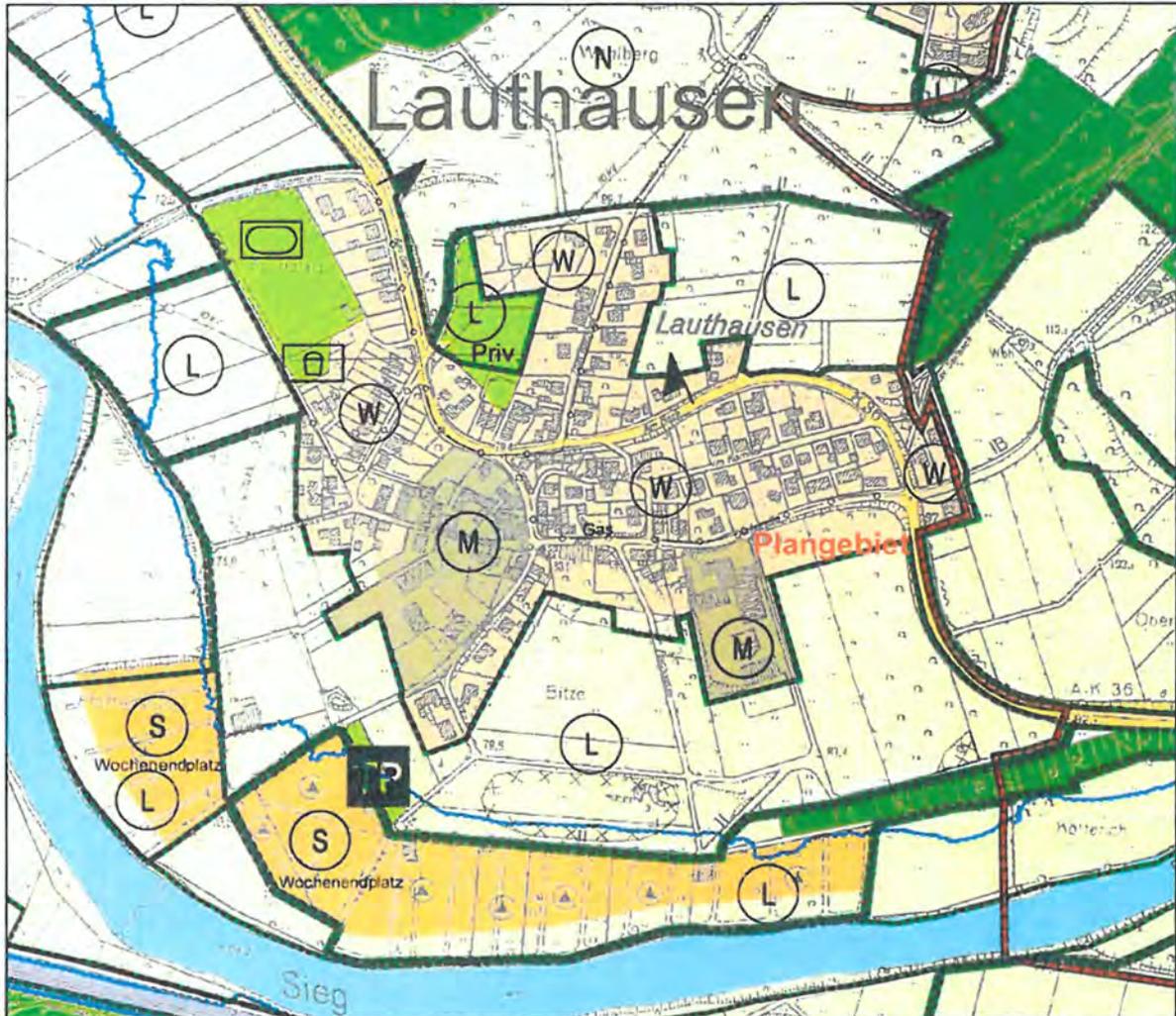
Für die Änderung der Satzung 1996 mit der Einbeziehung des südlichen Streifens an der „Alten Dorfstraße“ waren also zwei Kriterien entscheidend: zum einen, dass der landwirtschaftliche Betrieb eingestellt sei und insofern die an den Betrieb heranrückende Wohnbebauung keine Konflikte erzeugen könne und zum anderen, dass am Ortsrand von Lauthausen eine niedrige Bebauung entsteht.

Im Flächennutzungsplan 1992 (39. Änderung) war das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt.



Flächennutzungsplan-Auszug (von 1992)

Im neuen Flächennutzungsplan von 2018 ist das Plangebiet weiterhin und unverändert als Wohnbaufläche dargestellt. Die westlich angrenzende Mischgebietsfläche ist jedoch deutlich weiter Richtung Süden dargestellt und an den Gebäudebestand angepasst, wie die Darstellungen in der für den Flächennutzungsplan verwendeten Kartengrundlage DGK 5 zeigen.



Flächennutzungsplan-Auszug (von 2018)

Der neue Flächennutzungsplan stellt den gesamten Bereich des landwirtschaftlichen Betriebes einschließlich der Neben- und Wirtschaftsgebäude als „Gemischte Baufläche“ dar. Auch die rückwärtigen Wirtschaftsgebäude und –flächen bilden einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB. Dieser Bebauungszusammenhang bilden nicht nur die straßenseitigen Gebäude des Hofes, sondern auch die rückwärtige Fläche, wie das OVG Münster im Urteil von 1996 hinsichtlich der Genehmigung einer Kompostieranlage auf dieser Fläche feststellte. Der Hof prägt aufgrund seiner erheblichen Dimension die Eigenart der näheren Umgebung. Durch die Darstellung im neuen Flächennutzungsplan als „Gemischte Baufläche“ wird ein angemessener Interessensausgleich gewährleistet, weil auf dieser Fläche verschiedene wohnfremde Nutzungen (Bauhof, Landwirtschaft, Büro), die einer „Wohnbaufläche“ entgegenstehen, stattfinden.

Belästigungen für die angrenzende Wohnnutzung sind nicht ausgeschlossen. Dies können Belästigungen durch Gerüche aufgrund der Verarbeitung des pflanzlichen Materials sein, aber auch Emissionen durch Fahrzeugbewegungen aufgrund der Anlieferung des Kompostiergutes oder durch den Einsatz von landwirtschaftlichem Gerät/Maschinen (z.B. Schredder).

Für das westliche Grundstück (Flurstück 665) des noch unbebauten Areals südlich der Alten Dorfstraße liegen Planungen für ein Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen und einem darüberliegenden Staffelgeschoss mit Flachdach vor, das nach den Vorgaben der Satzung von 1996 so nicht genehmigungsfähig ist.

Der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz hat daraufhin in seiner Sitzung am 10.10.2017 beschlossen, die Satzung S-06-1 entsprechend zu ändern, um ein zweigeschossiges Wohnhaus zu ermöglichen.

Die Verwaltung hat in Folge des Beschlusses die vorliegenden Wohnhausplanungen zum Anlass genommen, zu hinterfragen, ob die Änderung der Satzung von einem auf zwei Vollgeschosse ein Maß und eine Form der baulichen Nutzung zulässt, dass an dieser Stelle des Ortsrandes städtebaulich nicht verträglich und nicht erwünscht sein kann.

Um die Nutzung klarer zu regeln, hat die Verwaltung in der Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 07.03.2018 zur Diskussion gestellt, nicht die bestehende Satzung zu ändern, sondern stattdessen für die noch unbebauten Grundstücke einen Bebauungsplan als Maßnahme der Innenentwicklung in einem Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufzustellen.

Der Ausschuss hat der Aufhebung des Änderungsbeschlusses der Satzung S-06-1 vom 10.10.2017 und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 06.2 Lauthausen „Alte Dorfstraße“ in seiner Sitzung am 07.03.2018 mehrheitlich zugestimmt. Die Verwaltung wurde beauftragt, zusammen mit dem Planungsbüro die mögliche Gebäudetypologie mit Gelände- und Gebäudehöhen anschaulich darzustellen und dem Ausschuss zur weiteren Beratung vorzulegen.

Derzeitige Nutzung

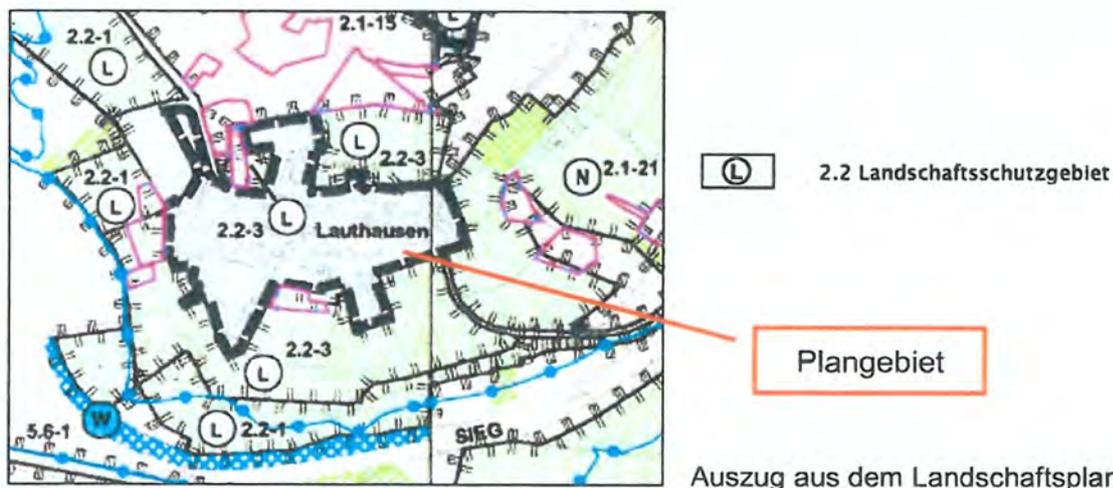


Luftbild (Quelle Geoportal NRW)

Wie der Luftbildausschnitt zeigt, wird das Plangebiet derzeit landwirtschaftlich teils als Grünland und teils als Obstplantage genutzt. Die Baugrundstücke liegen bis zu etwa 1 m tiefer als die Alte Dorfstraße. Die Dorfstraße ist etwa 5 m breit ausgebaut bzw. asphaltiert. Ein befestigter Seitenstreifen am südlichen Fahrbahnrand wird zum Parken genutzt. Einen weiteren Überblick über die derzeitige Situation bietet das nachfolgende Foto.



Das Plangebiet liegt in keinem nationalen Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz oder Landschaftsgesetz NW (LG NW). Es befinden sich weder nach § 62 LG NW geschützte Flächen der landesweiten Biotopkartierung Nordrhein-Westfalen noch im Biotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) erfasste Biotope innerhalb des Plangebietes. Es befinden sich auch keine denkmalgeschützten Objekte innerhalb des Plangebietes. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Im Plangebiet liegen keine nach Wassergesetz (Landeswassergesetz – LG - vom 25. Juni 1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.03.2010) geschützten Objekte oder Flächen. Überschwemmungsgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.



Unmittelbar südlich angrenzend befindet sich das im Landschaftsplan Nr. 9 des Rhein-Sieg-Kreises ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet 2.2-3 „Siegtal-Hänge“.

Ziele der Unterschutzstellung sind insbesondere:

- der Charakter der Landschaft als vielfältiger Übergang der Siegaue zum Mittelsieg-Bergland im Norden und zur Uckerather Hochfläche im Süden, der vielfältige Blickbeziehungen über das Siegtal und in die angrenzenden Landschaftsräume ermöglicht,

- die naturnahen Bäche mit der charakteristischen Gehölz- und Grünlandvegetation ihrer Niederungen als Gliederungselemente in der Landschaft,
- die landschaftsbestimmende Grünlandnutzung an den flacheren Oberhängen im Süden und den Unterhängen im Norden des Siegtales,
- strukturreiche Ortsränder, insbesondere die Streuobstwiesen im Bereich der Ortsränder und Einzelhöfe als kulturhistorisch bedeutsame Strukturen und landschaftsbedeutsame Strukturen und landschaftstypische Einbindung der Siedlungsflächen in die umgebende Landschaft.

Städtebauliche Situation

Auf der Nordseite der Alten Dorfstraße befinden sich ein- und zweigeschossige Wohnhäuser. Bei den drei östlichen Häusern handelt es sich um zweigeschossige Mehrfamilienhäuser. Davon haben die Häuser Nr. 37 und 39 an der Straße gelegene Pkw-Stellplätze, die die Freiflächen zwischen Haus und Straße weitgehend ausfüllen. Das Haus Nr. 41 hat Stellplätze in einer von der Straße „Am Bach“ aus erschlossenen Tiefgarage. Ein befestigter Seitenstreifen am südlichen Fahrbahnrand der Alten Dorfstraße wird zusätzlich zu privaten Parken der Anwohner und ihrer Besucher genutzt. Dieser befindet sich allerdings in Privatbesitz.

Westlich und nördlich davon stehen überwiegend eingeschossige Einfamilienhäuser. An das Plangebiet grenzt zudem westlich ein landwirtschaftlich geprägtes Anwesen mit großen Lagerhallen und Wirtschaftsgebäuden an. Nach der Liste der Landwirtschaftskammer NRW 2014 handelt es sich dabei immer noch um einen landwirtschaftlichen Betrieb.



vorhandene Bebauung (Quelle Google Earth Pro)

Städtebauliches Konzept

Verkehrerschließung

Die Bauplätze im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes werden von der Alten Dorfstraße aus erschlossen. Die Straße ist derzeit auf einer Breite von etwa 5 m asphaltiert. Der südliche Fahrbahnrand ist gefasst und mit Regenabläufen zur Entwässerung versehen.

Auf der nördlichen Straßenseite der Alten Dorfstraße befindet sich vor den Häusern Nr. 27 bis 41 ein durchgehender Seitenstreifen, da die Fahrbahnkante der Straße hier deutlich südlicher gelegen ist als die Parzellengrenze Stadt Hennef – Privateigentum. Der Streifen vari-

iert in der Breite zwischen 1,10 m und 3,20 m. Vor dem Haus Nr. 27 ist dieser Seitenstreifen befestigt und wird für Längsparken genutzt; bei den Häusern Nr. 29 bis 35 ist der Streifen bis auf die Stellplatzzufahrten der jeweiligen Gebäude als Grünfläche angelegt; bei den Häusern Nr. 37 und 39 ist der Streifen befestigt und dient als Zufahrt der unmittelbar an den Grundstücksgrenzen beginnenden Senkrechtstellplätze dieser Häuser; bei Haus Nr. 41 ist der Streifen wiederum Grünfläche. Ein einheitliches Erscheinungsbild und Nutzung dieses Streifen ergibt sich somit nicht; als Gehweg oder Besucher- bzw. Anwohner Parkfläche steht er jedoch nicht zur Verfügung.



Luftbild mit Kataster- und Plangebietsgrenzen (Quelle Geoportal NRW)

Durch die Bebauung auf der Südseite entfallen einerseits die Parkmöglichkeiten der Anwohner auf dem privaten Seitenstreifen auf der Südseite der Alten Dorfstraße gegenüber den Häusern Nr. 37 bis 41, andererseits erhöht sich der Parkdruck durch die Neubebauung, die ihrerseits Parkplätze im Straßenseitenraum für Besucher, Anlieferer und Zweit- oder Drittpkws nachfragen wird. Bei einer Fahrbahnbreite von 5 m ist die Alte Dorfstraße so schmal dimensioniert, das Parken im Straßenraum nicht zulässig ist, wenn nicht eine verfügbare Fahrbahnbreite von 3,50 m für den fließenden Verkehr übrig bleibt. Parken ist somit nur unter Mitnutzung von Seitenstreifen neben der Fahrbahn möglich.

Angeboten werden kann Parkraum in der öffentlichen Fläche in den bisher noch unbefestigten grünen Seitenstreifen vor den Häusern Nr. 29 bis 35. Daher soll dieser in dem aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 06.2 als Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Seitenstreifen (Zufahrten / Parken) festgesetzt werden. Zudem soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes am südlichen Fahrbahnrand vor den neu zu bebauenden Grundstücken die öffentliche Verkehrsfläche so abgegrenzt werden, dass dort ein 2 m breiter Gehweg neben der vorhandenen Fahrbahn angelegt werden kann. Die dafür erforderlichen Flächen befinden sich überwiegend in Privateigentum mit Ausnahme des Streifens vor der mittleren Parzelle Flurstück Nr. 487, der sich im Besitz der Stadt Hennef befindet. Bei der Nutzungsintensivierung auf der Südseite und bei den im Vergleich zu einer Seitenstraße erhöhten Verkehrsaufkommen der „Alten Dorfstraße“, die hier am Dorfrand die Funktion des „Zubringers“ zur K 36 übernimmt, erscheint es nicht als angemessen und sicher, die Hauszugänge und Zufahrten der Neubebauung unmittelbar an der Fahrbahnkante der Alten Dorfstraße anzuschließen. Bei einer Fahrbahnbreite von 5 m ist die Alte Dorfstraße so schmal

dimensioniert, dass ein Begegnungsverkehr von Großfahrzeugen wie Bussen, landwirtschaftlichen Großfahrzeugen oder LKW innerhalb der Fahrbahnbreite nicht möglich ist. Daher sollte Fußgänger eine getrennte sichere Wegführung zur Verfügung stehen, auch im Hinblick auf die Schulwegsicherung. Die vorgeschlagene Gehwegbreite von 2 m bleibt dabei durch die dörfliche Lage bedingt unter der Regelbreite für Gehwege von 2,50 m nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). Im Rahmen des Ausbaus der Alten Dorfstraße ist daher auf der Südseite eine Neuordnung der Grundstücksgrenzen erforderlich. Die neuen Grundstücksgrenzen sollen der Außenkante des Gehweges entsprechen. Geländeangleichungen zwischen der öffentlichen Straße einschließlich Gehweg und den südlich angrenzenden Baugrundstücken sollen auf den privaten Flächen erfolgen.

Straßenbeitragsrechtliche Folgen des Straßenausbaus

Straßenbeitragsrechtliche Folgen eines Straßenausbaus sind zwar nicht Gegenstand eines Bauleitplanverfahrens, werden jedoch zur Vollständigkeit nachfolgend dargelegt. Mit der Endveranlagung vom 27.02.2004 und den zuvor maßgeblichen rechtlichen Voraussetzungen ist die Erschließungsanlage „Alte Dorfstraße“ aus dem Erschließungsbeitragsrecht der §§ 127 ff. BauGB entlassen. Setzt der neue Bebauungsplan in dem Abschnitt der „Alten Dorfstraße“ vom unbenannten Wirtschaftsweg (Flurstück 507) bis zur Kreisstraße „Am Bach“ einen Gehweg und ggfls. einen Parkstreifen fest und werden diese Teileinrichtungen tiefbautechnisch ausgebaut, wird diese Verbesserung des Abschnitts nach § 8 KAG NRW in Verbindung mit der gültigen Straßenbaubeitragssatzung veranlagt. Beitragspflichtig sind die Grundstücke des Abschnitts, die einen Vorteil aus den Verbesserungsmaßnahmen haben.

Bebauung

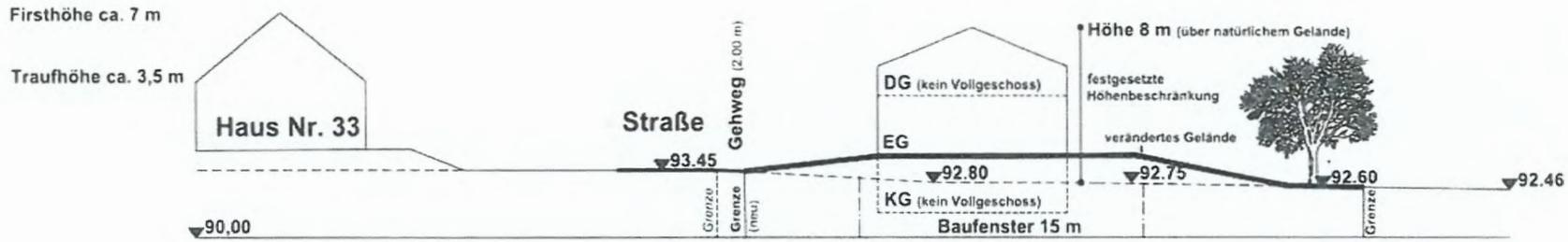
Bebauungskonzept - Hennef (Sieg) - Lauthausen "Alte Dorfstraße"



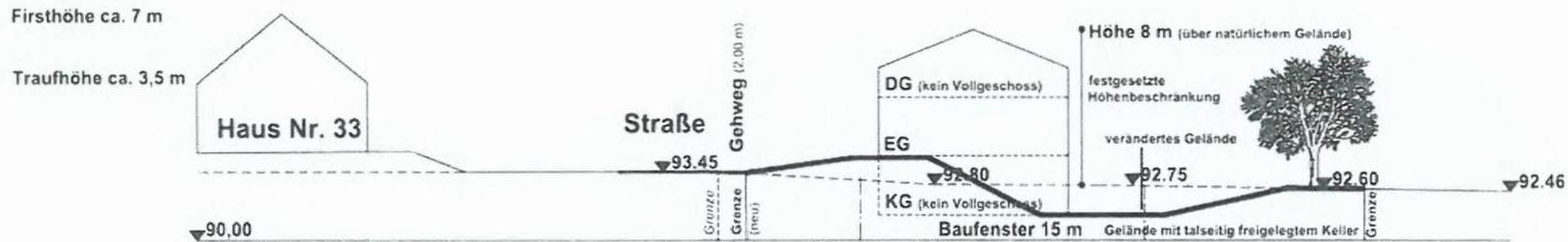
Bebauungskonzept vom 03.07.2018

Wie bereits dargestellt, besteht für die unbebauten Grundstücke südlich der Alten Dorfstraße Baurecht über eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB, die dort nur eingeschossige Wohnhäuser zulässt.

Im Regelfall könnte sich daraus die in den nachfolgenden Geländeschnitten dargestellte Bebauung ergeben.



Schnitt 1 Variante 1 (1 Vollgeschoss + Dachgeschoss)



Schnitt 1 Variante 2 (1 Vollgeschoss + Dachgeschoss)



Schnitt 2 Variante 1 (1 Vollgeschoss + Dachgeschoss)

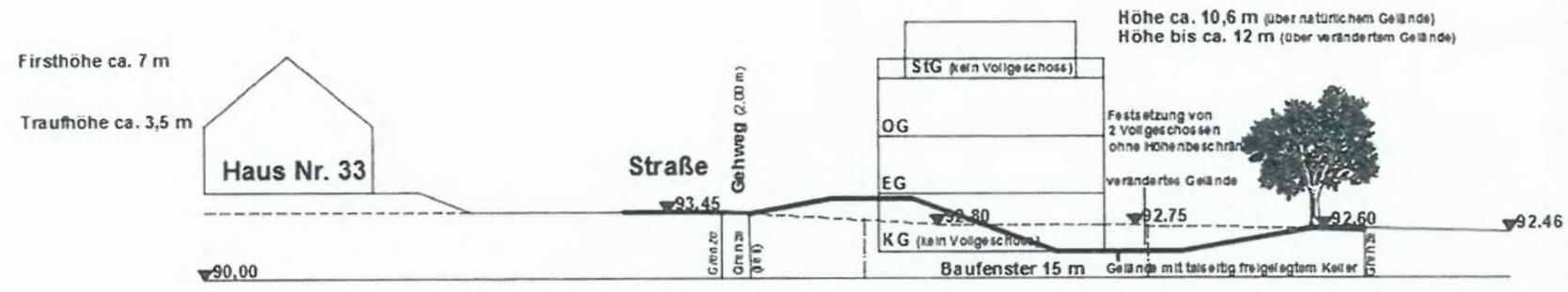


Schnitt 2 Variante 2 (1 Vollgeschoss + Dachgeschoss)

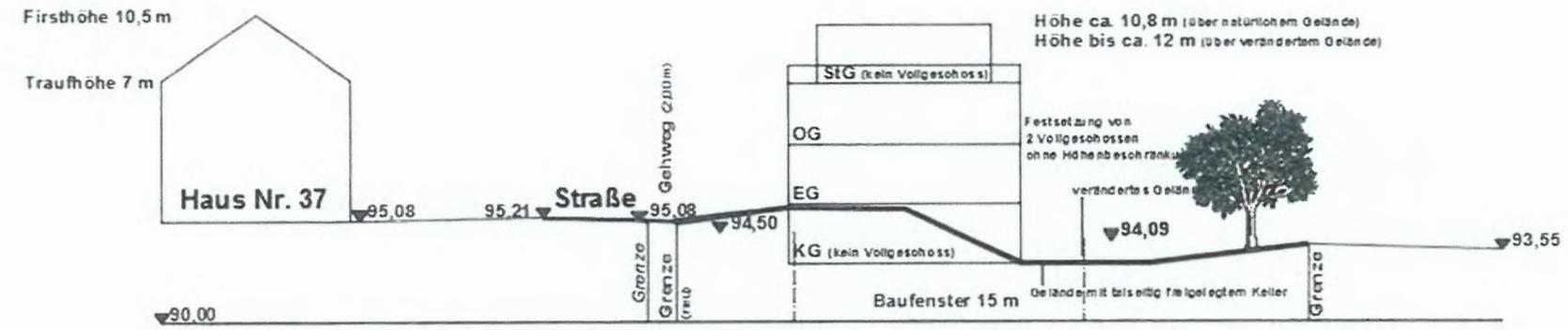
Für die zulässige Bebauung gelten neben der Vorgabe aus der Satzung, dass nur ein Vollgeschoss zulässig ist, im Übrigen die Zulässigkeitskriterien des § 34 Abs. 1 BauGB.

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“ (§ 34 Abs. 1 BauGB)

Würde die Satzung lediglich auf zwei Vollgeschosse geändert und somit die Voraussetzungen für das vorliegende Bauvorhaben ermöglicht, könnte ggf. die in den nachfolgenden Schnitten dargestellte Bebauung entstehen.



Schnitt 1 Variante 3 (2 Vollgeschosse + Staffelgeschoss)



Schnitt 2 Variante 3 (2 Vollgeschosse + Staffelgeschoss)

Es wäre so eine Bebauung denkbar und möglicherweise genehmigungsfähig, die sich nicht in die Umgebung und das Ortsbild von Lauthausen einfügen würde, insbesondere wenn ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen so gestaltet würde, dass es zusätzlich über ein Staffelgeschoss und einen talseitig freigelegten Keller verfügt. Von der Talseite aus wären dann vier Geschosse sichtbar, was sicherlich nicht zur vorhandenen Bebauung passt und städtebaulich keinesfalls erwünscht sein kann.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes soll daher geregelt werden, dass nur Gebäude entstehen können, die auch zweigeschossig wirken, wie die nachfolgenden Schnitte zeigen.

Dafür ist es erforderlich, im Bebauungsplan entsprechende Trauf- und Firsthöhen sowie Dachformen festzusetzen.

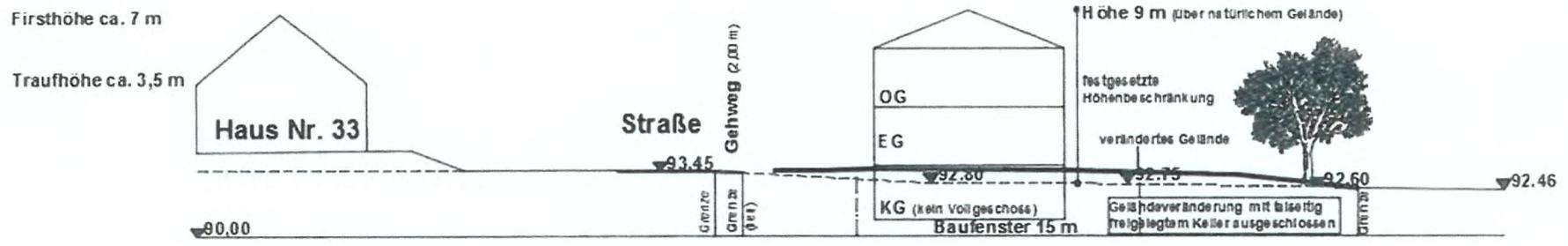
Es sollen nur Sattel- und ggf. Walmdächer mit mindestens 20° Dachneigung zugelassen werden, deren Firstrichtung parallel zur Alten Dorfstraße ausgerichtet ist. Dabei sollen auch Dachaufbauten so eingeschränkt werden, dass das Hauptdach klar erkennbar bleibt. Die Firsthöhe soll maximal 9,00 m über dem natürlichen Gelände liegen. Diese Höhe ist ausreichend, zwei Vollgeschosse mit Satteldach zu errichten und das Gebäude an die höher liegende Straße anzupassen.

Die Traufhöhe soll bezogen auf das veränderte Gelände mit etwa 6 m nur zwei Geschosse sichtbar werden lassen und verhindern, dass ein talseitig freigelegter Keller in der Ansicht ein drittes Geschoss hinzufügt. Durch diese Vorgaben wird nur ein Maß der baulichen Nutzung zugelassen, das sich ins Umfeld und das Ortsbild von Lauthausen einfügt.

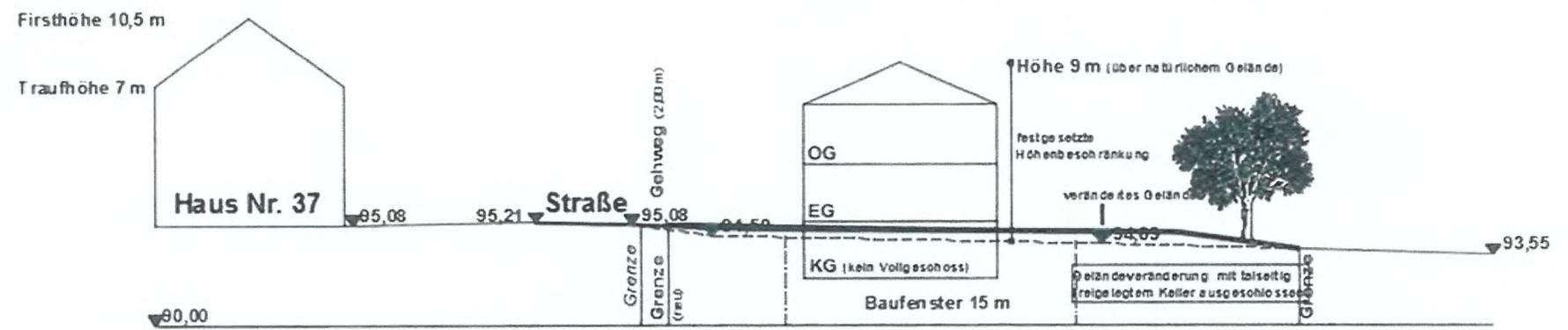
Um die Anzahl der erforderlichen Stellplätze zu beschränken und städtebaulich einer übermäßigen Prägung der neuen Bebauung durch parkende Fahrzeuge entgegen zu wirken, bleibt die Zahl der Wohnungen wie in der Satzung 06.1 bereits festgesetzt, auf zwei je Wohnhaus beschränkt werden. Dadurch wird auch die Kubatur der Gebäude auf ein dem Dorfrand angemessenes Maß beschränkt.

Damit ein nicht zu eng wirkender Straßenraum entsteht, soll mittels Baugrenzen ein Abstand von 6 m zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Gehweg und den zulässigen Gebäuden festgesetzt werden. Die Gebäude sollen jedoch auch nicht zu weit von der Straße abgerückt sein. Die rückwärtige Baugrenze soll daher mit einem Abstand von 21 m zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt werden.

Schließlich soll der Bebauungsplan über die Festsetzung von Baumpflanzungen entlang der südlichen Planbereichsgrenze auch die Einbindung der neuen Bebauung in die Landschaft und zum Siegtal hin gewährleisten.



Schnitt 1 Variante 4 (2 Vollgeschoss) > Planungsziel



Schnitt 2 Variante 4 (2 Vollgeschoss) > Planungsziel

Art des Bebauungsplans

Bislang war ein einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB vorgesehen, ohne Festsetzung der Art der Nutzung. Baugenehmigungen sind bei einem einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB weiterhin an Zulässigkeitskriterien des § 34 Abs. 1 BauGB geknüpft.

Die bisher erarbeiteten Erkenntnisse zeigen jedoch, dass bei der Aufnahme der Flächen auf der Südseite der Alten Dorfstraße in die Satzung durch den Änderungsbereich B von einer Aufgabe des westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs ausgegangen wurde. Stattdessen hat offensichtlich eine Nutzungsintensivierung landwirtschaftlicher oder gewerblicher Art stattgefunden, welche bereits planungsrechtliche Sicherung durch den neuen FNP der Stadt Hennef erfahren hat. Insofern erscheint es als nicht angemessen, den Konflikt zwischen einem wahrscheinlich emittierenden Betrieb und heranrückender Wohnbebauung auf die Ebene der dem Planverfahren nachverfolgender Genehmigungsverfahren zu verschieben. Bei Aufstellung eines Bebauungsplans sind negative Planfolgen zu ermitteln, damit diese anschließend sachgerecht abgewogen werden können und der durch die Planung entstehende Konflikt gelöst werden kann. Im vorliegenden Falle ergibt sich ein zusätzlicher Aufklärungsbedarf hinsichtlich des Immissionsschutzes für die zukünftige Wohnbebauung. Auch der vorhandene Betrieb hat einen Anspruch darauf, in seinem genehmigten Bestand weiterhin wirtschaften zu dürfen und darin nicht durch ruhebedürftige Wohnbebauung eingeschränkt zu werden.

Es wird daher vorgeschlagen, ein **Schallgutachten** zur Klärung der aufgeworfenen Fragen erarbeiten zu lassen. Zudem ist in dem Schallgutachten der Verkehrslärm auf der K 36 zu bewerten. Mit den Ergebnissen des Gutachtens werden ggfs. in dem Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zum Schallschutz getroffen. Wesentlich dazu u.a. ist die Einstufung der neuen Bebauung in die Baugebietskategorien der BauNVO (Art der Nutzung) in einem qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB. Würden z.B. den Vorgaben der bisherigen Satzung entsprechend nur Wohnhäuser zugelassen, müsste ein Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt werden. Ob sich das schalltechnisch mit umliegendem Gewerbe- und Straßenlärm verträgt, wäre gutachterlich zu prüfen. Ebenso ist das Thema **Geruch** gutachterlich zu überprüfen.

Als Fazit schlägt die Verwaltung vor, einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB zu erarbeiten, dessen Festsetzungen u.a. auf der Grundlage entsprechender Gutachten basieren.

Sonstige Planungsbelange

Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsanlagen sind in der Alten Dorfstraße vorhanden. Es besteht über die Satzung bereits Baurecht.

Immissionen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes soll im weiteren Verfahren geprüft werden, ob und ggf. mit welchen Maßnahmen die geltenden Immissionsrichtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes bezogen auf potenzielle Lärmbelastungen durch umliegendes Gewerbe und Verkehr auf der Kreisstraße K 36 eingehalten werden.

Artenschutz

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind im weiteren Verfahren auch die artenschutzrechtlichen Belange zu prüfen. Dazu soll ein Fachgutachter beauftragt werden. Die Ergeb-

nisse der gutachterlichen Untersuchungen und Bewertungen werden im Bebauungsplan zur Offenlage berücksichtigt.

Klimaschutz / Klimaanpassung

Die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel gewinnen zunehmend an Bedeutung. Ansätze zur Bewältigung des Klimawandels gibt es auf internationaler, europäischer und nationaler Ebene. Der Klimawandel hat jedoch auch eine städtebauliche Dimension, so dass es gilt, ihm auch hier Rechnung zu tragen. Um den Klimaschutz bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden zu fördern, wurde er durch die BauGB-Novelle vom 30.07.2011 zum Grundsatz der Bauleitplanung erhoben und ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt zu beachten.

Die geplanten Festsetzungen sollen keinesfalls eine energiesparende Bebauung oder die individuelle Nutzung erneuerbarer Energien ausschließen. Weitere Belange des Klimaschutzes, wie z.B. besondere Formen der Strom- und Wärmeenergieversorgung, lassen sich im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht berücksichtigen oder regeln.

Eingriffe in Natur und Landschaft / Umweltbericht

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach § 13a BauGB. Planverfahren nach § 13a BauGB sind seit dem 01.01.2007 vorgesehen, um Planvorhaben zur Innenentwicklung zu erleichtern. Davon wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht, da sich das Plangebiet innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage befindet und zudem bereits Baurecht über die geltende Satzung besteht. Die bebaubaren Flächen (zulässige Grundfläche) im Geltungsbereich bleibt deutlich unter der Grenze von 20.000 qm des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Das Verfahren ist daher nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig. Dazu gehört auch, dass auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet wird und Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

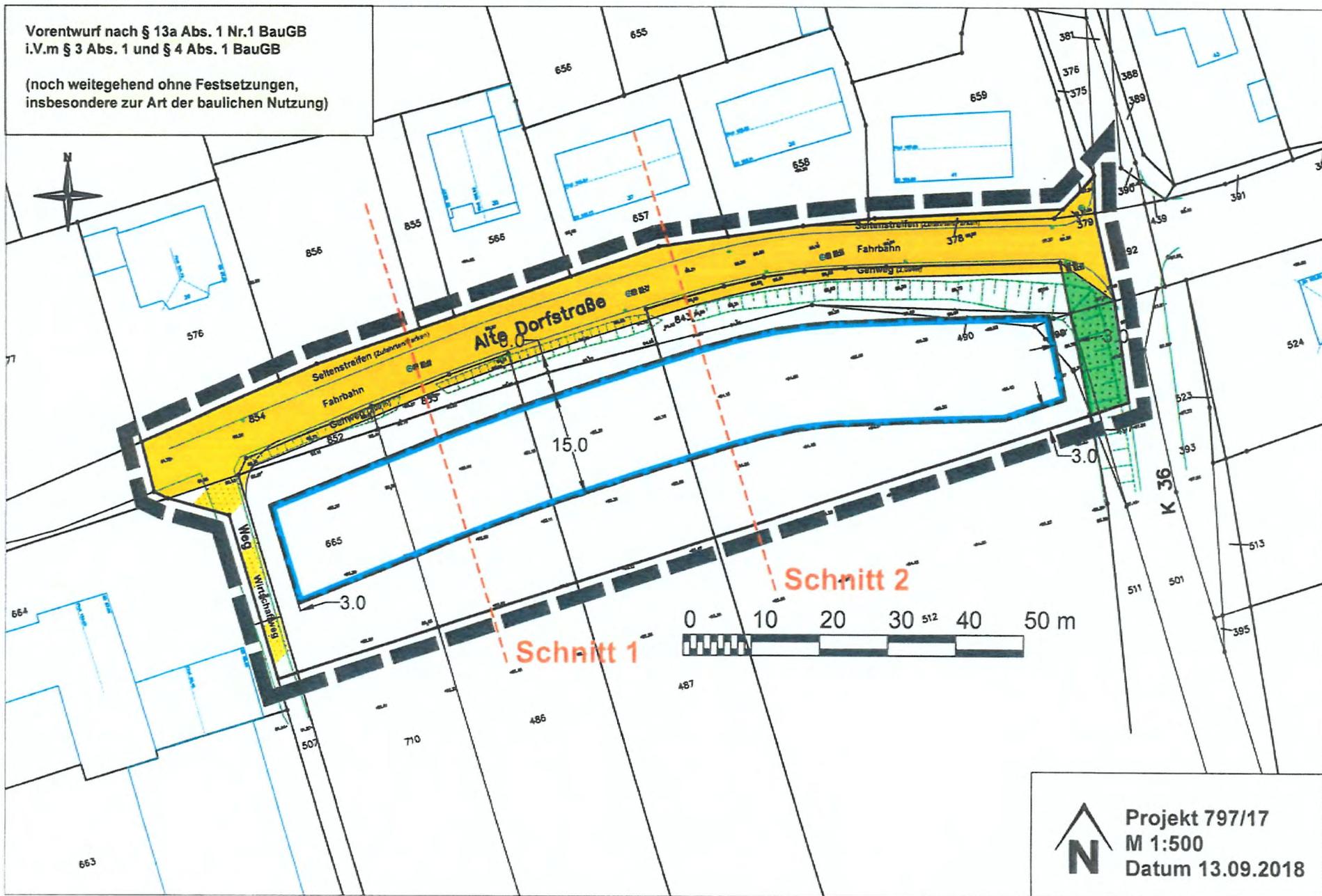
Bebauungskonzept - Hennef (Sieg) - Lauthausen "Alte Dorfstraße"



Bebauungsplan Nr. 06.2 - Hennef (Sieg) - Lauthausen "Alte Dorfstraße"

Vorentwurf nach § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB
i.V.m § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

(noch weitgehend ohne Festsetzungen,
insbesondere zur Art der baulichen Nutzung)

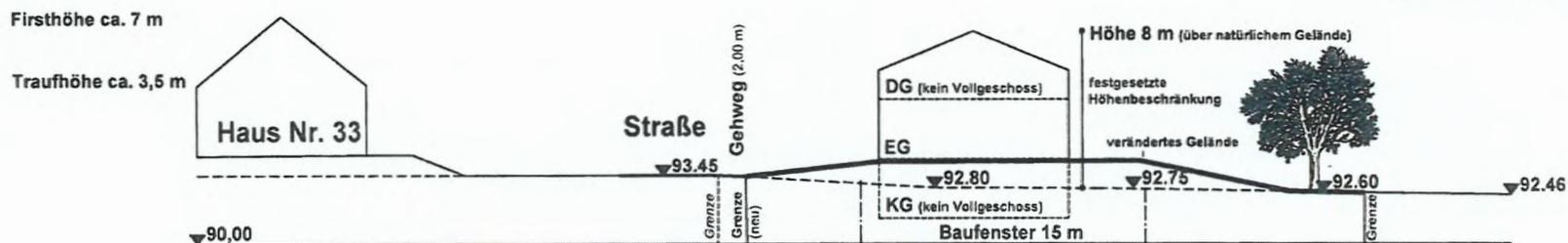


 Projekt 797/17
M 1:500
Datum 13.09.2018

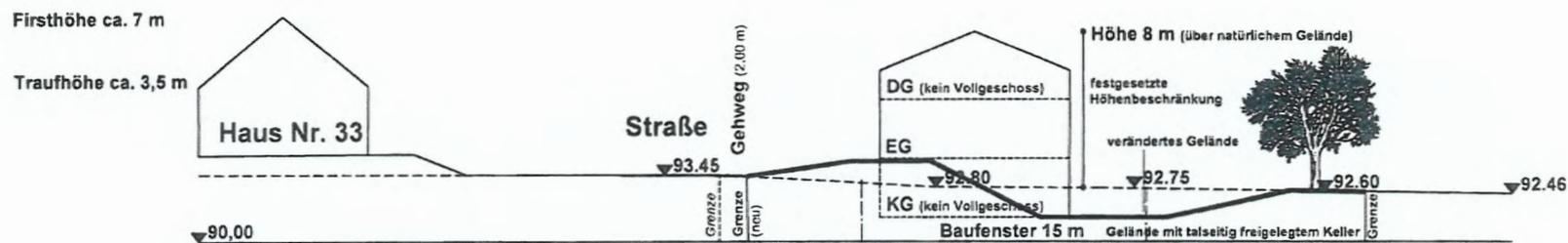
Schnitte mit Bebauungsvarianten - Hennef (Sieg) - Lauthausen "Alte Dorfstraße"



vorhandene Bebauung (1 bis 2 Vollgeschosse + DG)



Schnitt 1 Variante 1 (1 Vollgeschoss + Dachgeschoss)



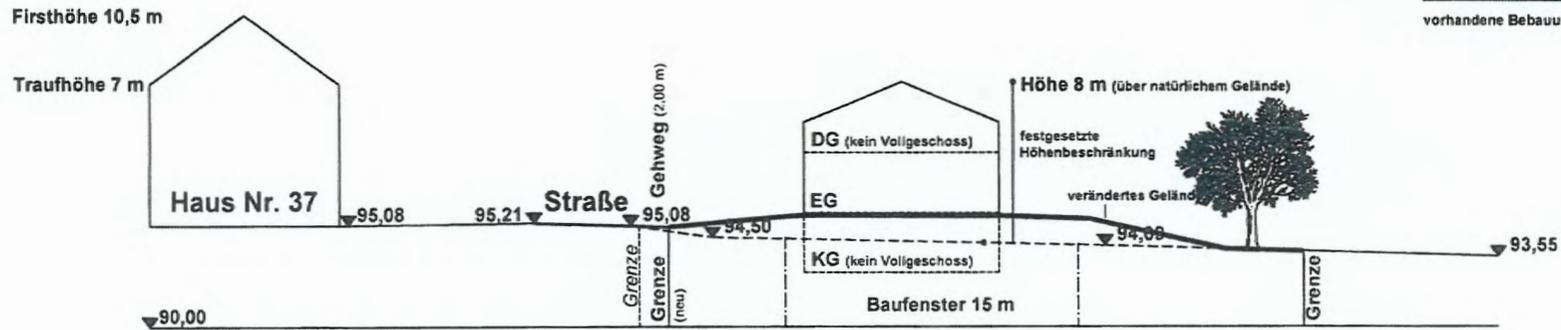
Schnitt 1 Variante 2 (1 Vollgeschoss + Dachgeschoss)


Projekt 797/17
M 1:250
Datum 13.09.2018

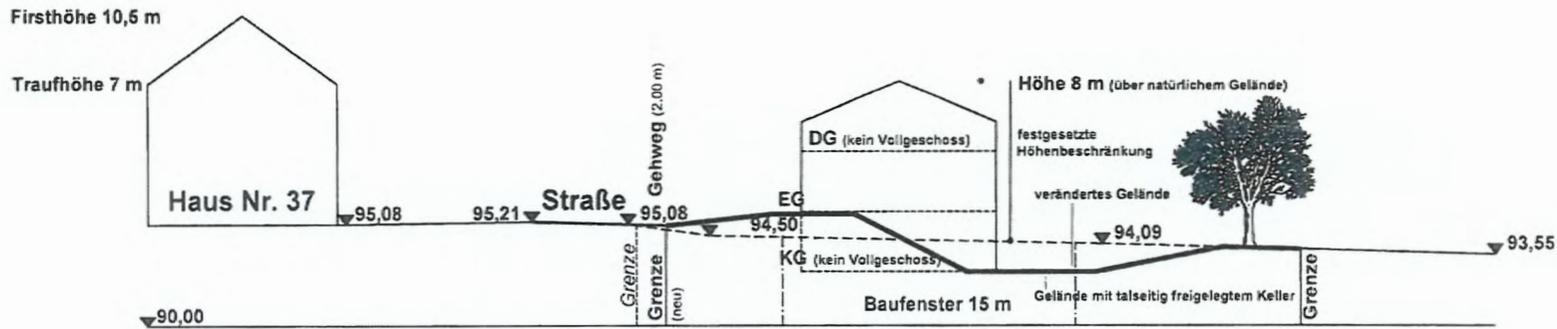
Schnitte mit Bebauungsvarianten - Hennef (Sieg) - Lauthausen "Alte Dorfstraße"



vorhandene Bebauung (1 bis 2 Vollgeschosse + DG)



Schnitt 2 Variante 1 (1 Vollgeschoss + Dachgeschoss)

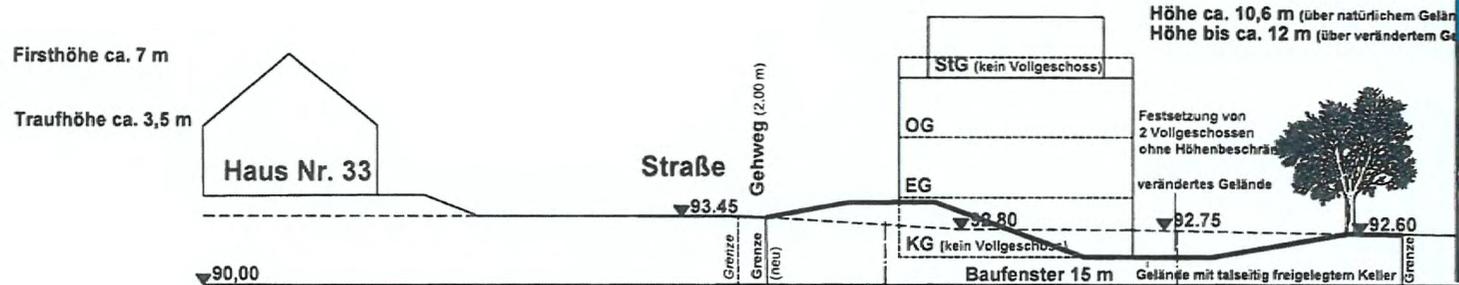


Schnitt 2 Variante 2 (1 Vollgeschoss + Dachgeschoss)



Projekt 797/17
M 1:250
Datum 13.09.2018

Schnitte mit Bebauungsvarianten - Hennef (Sieg) - Lauthausen "Alte Dorfstraße"

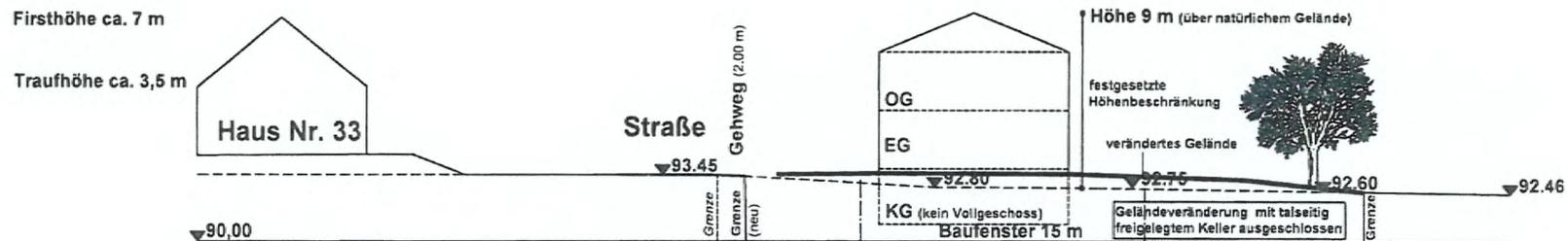


vorhandene Bebauung (1 bis 2 Vollgeschosse + DG)



Beispiel für 2 Vollgeschosse + Staffelgeschoss

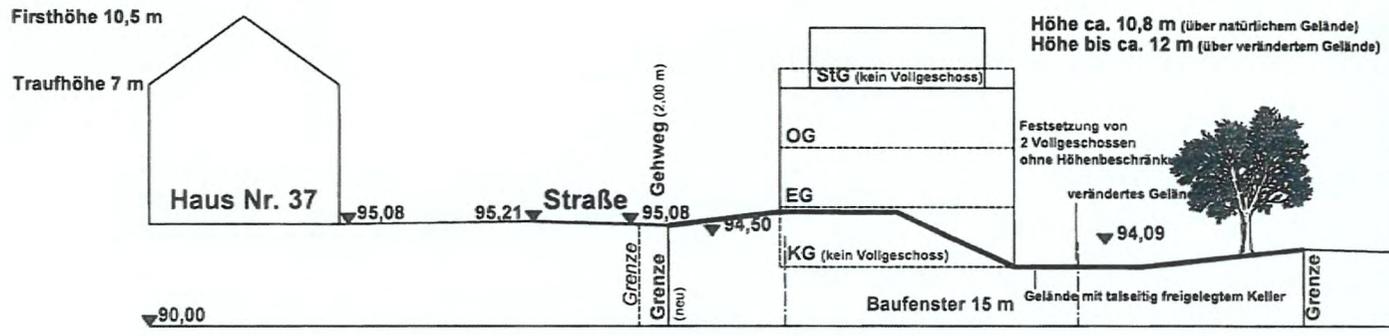
Schnitt 1 Variante 3 (2 Vollgeschosse + Staffelgeschoss)



Schnitt 1 Variante 4 (2 Vollgeschosse) > Planungsziel


 Projekt 797/17
 M 1:250
 Datum 13.09.2018

Schnitte mit Bebauungsvarianten - Hennef (Sieg) - Lauthausen "Alte Dorfstraße"

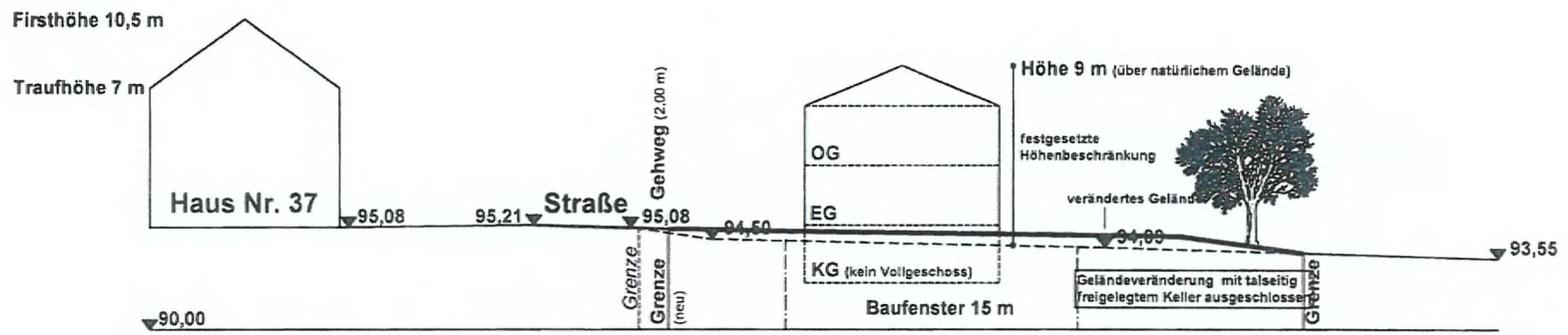


vorhandene Bebauung (1 bis 2 Vollgeschosse + DG)



Beispiel für 2 Vollgeschosse + Staffelgeschoss

Schnitt 2 Variante 3 (2 Vollgeschosse + Staffelgeschoss)



Schnitt 2 Variante 4 (2 Vollgeschoss) > Planungsziel

Projekt 797/17
 M 1:250
 Datum 13.09.2018



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2021/2667
Datum: 20.05.2021

TOP: 17
Anlage Nr.: 7

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz	01.06.2021	öffentlich

Tagesordnung

Aufhebung von Aufstellungsbeschlüssen zu Bebauungsplänen der Stadt Hennef (Sieg):

1. BP Nr. 02.2, Allner Dorf, 7. vereinfachte Änderung
2. BP Nr. 02.4, Allner, Siegburger Straße
3. BP Nr. 04.3A, Teilbereich 2, Bröl, Flutgraben
4. BP Nr. 12.4, Uckerath - Pantaleon-Schmitz-Platz / Kantelberg
5. BP Nr. 13.6, Söven-Südost
6. BP Nr. 13.8, Söven - Steinenkreuz / Felderhauser Straße
7. BP Nr. 13.8/1, Söven - Steinenkreuz / Oberpleiser Straße
8. BP Nr. 14.1, Lanzenbach
9. BP Nr. 16.1B Teil 2, Happerschoß-Ost
10. BP Nr. 16.3, Happerschoß - Wahnbachweg, 6. vereinfachte Änd.
11. BP Nr. 17.2, Heisterschoß, 7. vereinfachte Änd.
12. BP Nr. 17.2, Heisterschoß, 8. vereinfachte Änd.
13. BP Nr. 17.2, Heisterschoß, 9. Änderung
14. Satzung S-09.2, Greuelsiefen, 1.Änd.
15. Satzung S-12.3, Uckerath, 2. Änd.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Hennef (Sieg) beschließt:

1. Der Beschluss zur Aufstellung der 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.2 Hennef (Sieg) – Allner Dorf (Ausschuss für Dorfgestaltung, Denkmal- und Umweltschutz am 21.03.2000, Beschluss-Nr. 55) wird aufgehoben. Die Abgrenzung des vorgesehenen Bebauungsplangebietes ist aus dem beigefügten Übersichtsplan (s. Anl. 1) ersichtlich.
2. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 02.4 Hennef (Sieg) – Allner, Siegburger Straße (Ausschuss für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 22.02.2005, Beschluss-Nr. 14) wird aufgehoben. Die Abgrenzung des vorgesehenen Bebauungsplangebietes ist aus dem beigefügten Übersichtsplan (s. Anl. 2) ersichtlich.

3. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 04.3 Hennef (Sieg) – Flutgraben (Ausschuss für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 15.12.2004, Beschluss-Nr. 3) wird bezogen auf den durch Teilungsbeschluss (Ausschuss für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 12.09.2006, Beschluss-Nr. 151) entstandenen Teilbereich Nr. 04.3A Teilbereich 2 aufgehoben. Die Abgrenzung des vorgesehenen Bebauungsplangebietes ist aus dem beigefügten Übersichtsplan (s. Anl. 3) ersichtlich.
4. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12.4 Hennef (Sieg) – Uckerath – Pantaleon-Schmitz-Platz / Kantelberg (Ausschuss für Dorfgestaltung, Denkmal- und Umweltschutz am 15.04.1997, Beschluss-Nr. 231) wird, mit Ausnahme des Teilbereichs Nr. 12.4 A, aufgehoben. Die Abgrenzung des vorgesehenen Bebauungsplangebietes ist aus dem beigefügten Übersichtsplan (s. Anl. 4) ersichtlich.
5. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13.6 Hennef (Sieg) – Söven - Südost (Ausschuss für Dorfgestaltung, Denkmal- und Umweltschutz am 17.08.1999, Beschluss-Nr. 464) wird aufgehoben. Die Abgrenzung des vorgesehenen Bebauungsplangebietes ist aus dem beigefügten Übersichtsplan (s. Anl. 5) ersichtlich.
6. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13.8 Hennef (Sieg) – Söven – Steinenkreuz / Felderhauser Straße (Ausschuss für Dorfgestaltung, Denkmal- und Umweltschutz am 27.05.1998, Beschluss-Nr. 377) wird aufgehoben. Die Abgrenzung des vorgesehenen Bebauungsplangebietes ist aus dem beigefügten Übersichtsplan (s. Anl. 6) ersichtlich.
7. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13.8/1 Hennef (Sieg) – Söven Steinenkreuz / Oberpleiser Straße (Ausschuss für Dorfgestaltung, Denkmal- und Umweltschutz am 27.05.1998, Beschluss-Nr. 377) wird aufgehoben. Die Abgrenzung des vorgesehenen Bebauungsplangebietes ist aus dem beigefügten Übersichtsplan (s. Anl. 7) ersichtlich.
8. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14.1 Hennef (Sieg) – Lanzenbach (Ausschuss für Dorfgestaltung, Denkmal- und Umweltschutz am 29.08.2000, Beschluss-Nr. 90) wird aufgehoben. Die Abgrenzung des vorgesehenen Bebauungsplangebietes ist aus dem beigefügten Übersichtsplan (s. Anl. 8) ersichtlich.
9. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16.1 Hennef (Sieg) – Happerschoß Ost (Stadtrat am 13.12.1993, Beschluss-Nr. 1325) wird bezogen auf den durch Teilungsbeschluss (Ausschuss für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 16.01.2007, Beschluss-Nr. 184) entstandenen Teilbereich Nr. 16.1B Teil 2 Hennef (Sieg) – Happerschoß Ost aufgehoben. Die Abgrenzung des vorgesehenen Bebauungsplangebietes ist aus dem beigefügten Übersichtsplan (s. Anl. 9) ersichtlich.
10. Der Beschluss zur Aufstellung der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 16.3 Hennef (Sieg) – Happerschoß-Wahnbachweg (Stadtrat am 13.12.1993, Beschluss-Nr. 1324) wird aufgehoben. Die Abgrenzung des vorgesehenen Bebauungsplangebietes ist aus dem beigefügten Übersichtsplan (s. Anl. 10) ersichtlich.
11. Der Beschluss zur Aufstellung der 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 17.2 Hennef (Sieg) – Heisterschoß (Stadtrat am 10.07.1995, Beschluss-Nr. 149) wird aufgehoben. Die Abgrenzung des vorgesehenen Bebauungsplangebietes ist aus dem beigefügten Übersichtsplan (s. Anl. 11) ersichtlich.
12. Der Beschluss zur Aufstellung der 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 17.2 Hennef (Sieg) – Heisterschoß (Stadtrat am 18.12.1995, Beschluss-Nr. 235) wird aufgehoben. Die Abgrenzung des vorgesehenen Bebauungsplangebietes ist aus dem beigefügten Übersichtsplan (s. Anl. 12) ersichtlich.

13. Der Beschluss zur Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17.2 Hennef (Sieg) – Heisterschoß (Ausschuss für Dorfgestaltung, Denkmal- und Umweltschutz am 14.11.1996, Beschluss-Nr. 199) wird aufgehoben. Die Abgrenzung des vorgesehenen Bebauungsplangebietes ist aus dem beigefügten Übersichtsplan (s. Anl. 13) ersichtlich.
14. Der Beschluss zur Einleitung des 1. Änderungsverfahrens der Satzung S-09.2 Hennef (Sieg) – Greuelsiefen (Ausschuss für Dorfgestaltung, Denkmal- und Umweltschutz am 03.05.1994, Beschluss-Nr. 668) wird aufgehoben. Die Abgrenzung des vorgesehenen Satzungsgebietes ist aus dem beigefügten Übersichtsplan (s. Anl. 14) ersichtlich.
15. Der Beschluss zur Einleitung des 2. Änderungsverfahrens der Satzung S-12.3 Hennef (Sieg) – Uckerath (Ausschuss für Dorfgestaltung, Denkmal- und Umweltschutz am 07.06.1994, Beschluss-Nr. 682) wird aufgehoben. Die Abgrenzung des vorgesehenen Satzungsgebietes ist aus dem beigefügten Übersichtsplan (s. Anl. 15) ersichtlich.

Begründung

Derzeit befinden sich in Hennef (Sieg) über 50 Bebauungspläne bzw. Bebauungsplanänderungen und über 10 Satzungsverfahren nach den §§ 34 und 35 Baugesetzbuch (BauGB) im Aufstellungsverfahren. Die Verfahren wurden teilweise bereits ab dem Jahr 1993 eingeleitet und seither aus den unterschiedlichsten Gründen nicht weiterbetrieben. Mittlerweile sind sowohl die planerischen Inhalte veraltet oder erledigt als auch teilweise die Rechtsgrundlagen nicht mehr anwendbar. Die Verfahren wurden nunmehr dahingehend überprüft, ob deren Fortführung aus heutiger Sicht noch sinnvoll bzw. überhaupt möglich ist. Aufgrund dieser Überprüfung wird vorgeschlagen, die nachfolgend genannten Bebauungsplanverfahren nicht weiter zu betreiben. Zu den Gründen im Einzelnen:

1. Bebauungsplan Nr. 02.2, Allner Dorf, 7. vereinfachte Änderung

Ziel der Bebauungsplanaufstellung war es, die auf der Parzelle 94, Flur 18 in der Gemarkung Altenbödingen befindliche Blutbuche zu schützen, indem die überbaubare Fläche dahingehend geändert wird, dass der Wurzelbereich des Baumes berücksichtigt wird. Das Verfahren wurde jedoch bis heute nicht weiterbetrieben. Dafür gibt es mehrere Gründe: Zum einen liegt der Verwaltung für dieses Grundstück bis heute kein Bauantrag vor. Zum anderen unterliegt dieser Baum der Baumschutzsatzung, so dass eine Fällgenehmigung ausgesprochen werden müsste. Darüber hinaus ist er durch das Planzeichen „Pflanzehalt“ in dem seit 1968 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 02.2 Hennef (Sieg) – Allner Dorf geschützt. Schließlich befindet sich in der unmittelbaren Nachbarschaft (Haus Nr. 12) ein eingetragenes Denkmal und ein neues Bauvorhaben bedarf der Abstimmung mit der Denkmalbehörde. Aufgrund dieser „Schutzmechanismen“ wird keine Notwendigkeit gesehen, das Verfahren zum heutigen Zeitpunkt fortzuführen. Es kann eingestellt werden.

2. Bebauungsplan Nr. 02.4, Allner, Siegburger Straße

Der Verwaltung lag ein Antrag auf Nutzungsänderung für den Bereich der Fachklinik für Neurologie in Allner vor. Geplant waren 27 Wohneinheiten in Form von Eigentumswohnungen. Im Flächennutzungsplan war dieser Bereich seinerzeit als „Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Von Verwaltungsseite wurde zum damaligen Zeitpunkt die Sicherung des Standortes entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan angestrebt und zu diesem Zweck der Bebauungsplan Nr. 02.4 aufgestellt. Gleichzeitig wurde eine Veränderungssperre erlassen. Im Laufe der Zeit hat sich herauskristallisiert, dass die angestrebte gesundheitliche Nutzung jedoch nicht realisiert werden kann. Zwischenzeitlich befindet sich eine Wohnnutzung in dem Gebäude der ehemaligen neurologischen Fachklinik. Im neuen, seit 2018 rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist

dieser Bereich dementsprechend als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Da die der Bebauungsplanaufstellung zugrundeliegenden städtebaulichen Ziele somit nicht mehr realisierbar sind, kann das Verfahren eingestellt werden.

3. Bebauungsplan Nr. 04.3A, Teilbereich 2, Bröl, Flutgraben

Der Aufstellungsbeschluss für den Gesamtbereich „Flutgraben“ wurde am 15.12.2004 gefasst. Im Jahr 2005 wurde der Geltungsbereich in die Teilbereich A und B geteilt. Teil A wurde abermals geteilt (Ausschuss für Umweltschutz, Dorfgestaltung- und Denkmalschutz am 12.09.2006) und der Teilbereich 1 mit der Kindergartenfläche zur Rechtskraft gebracht. Das Verfahren für den restlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 04.3 A (Teilbereich 2) wurde seinerzeit nicht weiterbetrieben. Mittlerweile ist dieser Bereich weitestgehend bebaut, die Baugenehmigungen wurden auf der Grundlage des § 34 BauGB erteilt. Aus planungsrechtlicher Sicht besteht damit keine Notwendigkeit, das Verfahren für diesen Bereich fortzuführen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 04.3 B wurde im Jahr 2009 reduziert und am 13.07.2011 zur Rechtskraft geführt.

4. Bebauungsplan Nr. 12.4, Uckerath – Pantaleon-Schmitz-Platz / Kantelberg

Im Jahr 1997 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 12.4 gefasst. Der Geltungsbereich sollte einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Später wurde der Bebauungsplan geteilt und der Teil A wurde am 19.12.2007 zur Rechtskraft geführt. Der verbleibende Teil des ursprünglichen Geltungsbereichs ist mittlerweile weitestgehend bebaut, so dass keine Notwendigkeit mehr besteht, das Verfahren für diesen Teil fortzuführen.

5. Bebauungsplan Nr. 13.6, Söven-Südost

Auf Wunsch der Grundstückseigentümer wurde das Bebauungsplanverfahren eingeleitet, um für diesen Bereich westlich der „Oberpleiser Straße“ eine Baulandentwicklung durchzuführen. Das Bauleitplanverfahren sollte kostenneutral durchgeführt werden; Planungs- und Verfahrenskosten sollten von den Eigentümern getragen werden. Der Aufstellungsbeschluss ist jedoch bis heute der einzige Verfahrensschritt geblieben. Von Seiten der Eigentümer wurden keine weiteren Anfragen an die Verwaltung bezüglich einer Fortführung des Verfahrens gestellt. Die Grundstücke sind bis heute unbebaut. Aus Sicht der Verwaltung besteht keine Notwendigkeit, dieses Verfahren weiter zu betreiben.

6. Bebauungsplan Nr. 13.8, Söven – Steinenkreuz / Felderhauser Straße

In dem Bereich „Steinenkreuz / Felderhauser Straße“ lag der Verwaltung ein Bauantrag über zwei Mehrfamilienhäuser vor, die aufgrund ihrer Dimensionierung nicht nach § 34 BauGB genehmigungsfähig waren. Um die Entwicklung der Freiflächen in diesem Bereich städtebaulich geordnet verlaufen zu lassen, sollten durch den Bebauungsplan hierfür entsprechende Eckdaten geschaffen werden. Das Verfahren wurde jedoch nicht weiter betrieben. Die Flächen sind heute zumindest teilweise bebaut. Aus Sicht der Verwaltung besteht keine Notwendigkeit, dieses Verfahren weiter zu betreiben.

7. Bebauungsplan Nr. 13.8/1, Söven –Steinenkreuz / Oberpleiser Straße

s. Ausführungen zu BP 13.8.

Aus Gründen der Planungssicherheit wurde für den südlich angrenzenden Bereich ebenfalls ein Aufstellungsbeschluss gefasst.

8. Bebauungsplan Nr. 14.1, Lanzenbach

Für die Ortslage Lanzenbach gibt es seit dem Jahr 1992 eine Satzung gem. § 34 BauGB. Nach § 34 BauGB ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Um die Entwicklung von Freiflächen besser steuern zu können, bspw. durch Festsetzungen zur Anzahl der Wohneinheiten oder Gebäudehöhen, und die Möglichkeit des Erlasses einer Veränderungssperre oder der

Rückstellung eines Baugesuchs zu haben, wurde hier zusätzlich ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Das Verfahren wurde jedoch letztendlich nicht weiterbetrieben. Für die Beurteilung / Regulierung der seither eingegangenen Bauanträge stellte sich die Satzung als völlig ausreichend heraus. Von daher wird vorgeschlagen, das Verfahren einzustellen.

9. Bebauungsplan Nr. 16.1B Teil 2, Happerschoß-Ost

Am 13.12.1993 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 16.1 gefasst mit dem Ziel der Bereitstellung von Wohnbauland. Dieser Bebauungsplan wurde per Beschluss vom 03.12.1996 in die Teilpläne 16.1A und 16.1B geteilt. Der Bebauungsplan Nr. 16.1A wurde im Jahr 1998 zur Rechtskraft geführt. Am 16.01.2007 wurde der Teilungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 16.1B in die Teilpläne 16.1B Teil 1 und 16.1B Teil 2 gefasst. Der Bebauungsplan Nr. 16.1B Teil 1 wurde am 17.12.2008 rechtskräftig. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16.1B Teil 2 wurde bis heute nicht weiterbetrieben und kann nunmehr eingestellt werden. Der Geltungsbereich ist bis zum heutigen Tag unbebaut.

10. Bebauungsplan Nr. 16.3, Happerschoß – Wahnbachweg, 6. vereinfachte Änderung

Die Bebauungsplanänderung wurde aufgestellt mit dem Ziel, in dem Bereich „Im Fußgarten / Wahnbachweg“ ein durchgängiges Straßenprofil zu erhalten. Der Bebauungsplan sah in diesem Bereich eine öffentliche Verkehrsfläche mit Breiten zwischen 7,50 m und 9,00 m vor. Da diese weder der seinerzeitigen Parzellenstruktur noch den Verkehrserfordernissen entsprach, sollte die Verkehrsfläche teilweise auf 5,00 m reduziert und teilweise der tatsächlichen Parzellenbreite (8,00 m) angepasst werden. Das Verfahren wurde letzten Endes nicht weiterbetrieben und kann aus heutiger Sicht eingestellt werden.

11. Bebauungsplan Nr. 17.2, Heisterschoß, 7. vereinfachte Änderung

Die Aufstellung der 7. vereinfachten Bebauungsplanänderung geht zurück auf einen Antrag der CDU-Fraktion aus dem Jahr 1995. In dem Bebauungsplan waren im Bereich des „Steinkauler Weges“ eine öffentliche Verkehrsfläche von 7,50 m und 2 Parkbuchten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs festgesetzt. Bei einem Verzicht auf die beiden Parkbuchten könnte der ruhende Verkehr, da eine ausreichende Breite festgesetzt und genügend Spielraum vorhanden ist, auch innerhalb der Verkehrsfläche untergebracht werden. Mittlerweile ist der „Steinkauler Weg“ ausgebaut. Die Fortführung des Verfahrens ist somit obsolet.

12. Bebauungsplan Nr. 17.2, Heisterschoß, 8. vereinfachte Änderung

Im Jahr 1995 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 17.2, 8.v.Ä. gefasst. Der Geltungsbereich sollte einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Der Geltungsbereich ist mittlerweile zum größten Teil im Geltungsbereich der 12. Änderung dieses Bebauungsplans aufgegangen, die am 19.10.2012 rechtskräftig wurde. Der restliche Bereich ist mittlerweile bebaut, so dass aus heutiger Sicht keine Notwendigkeit besteht, dieses Verfahren weiterzubetreiben.

13. Bebauungsplan Nr. 17.2, Heisterschoß, 9. Änderung

Mit der 9. Änderung sollten folgende Ziele verwirklicht werden:

- Die Erschließung der zur Bebauung anstehenden Grundstücke zwischen dem Ende der OD und der Einmündung der Straße „Auf dem Asbach“ war zum damaligen Zeitpunkt problematisch. Da der Straßenbaulastträger aufgrund der Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan einer Verlegung der OD nicht zugestimmt hat, sollte der Bebauungsplan entsprechend geändert werden.
- Da es sich um einen älteren Bebauungsplan mit Festsetzungen zu großzügigen Straßenprofil-tiefen und auch zusätzlichen Stellplätzen im öffentlichen Raum handelte, sollte er aktuellen Erfordernissen angepasst werden.
- Die 7. vereinfachte und die 8. vereinfachte Änderung sollte in diesem Verfahren zusammengefasst werden.

Das Verfahren wurde letzten Endes nicht weiterbetrieben und kann aus heutiger Sicht eingestellt werden.

14. Satzung S-09.2, Greuelsiefen, 1. Änderung

Die Satzungsänderung geht auf einen Antrag eines Bürgers aus dem Jahr 1993 zurück und diente der Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in die bestehende Satzung. Das Verfahren wurde jedoch letztendlich nicht weiterbetrieben. Bis heute ist das Grundstück unbebaut. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Parzelle als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Das Verfahren kann aus planungsrechtlicher Sicht eingestellt werden.

15. Satzung S-12.3, Uckerath, 2. Änderung

Durch die Nichtigkeitserklärung des Bebauungsplanes Nr. 12.4/1 war auch die vorgen. Abgrenzungssatzung in ihrer Aussagekraft eingeschränkt bzw. nicht eindeutig und damit ergänzungsbedürftig. Aus diesem Grund sollte die Satzung Uckerath um das Gebiet, das teilweise von dem nichtigen Bebauungsplan erfasst war, erweitert werden. Dies betraf die Grundstücke an den Straßen „Peterswiese“, „In den Marktgärten“ und „Petersstraße“, die zum großen Teil bereits bebaut waren und die die Voraussetzungen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils erfüllten. Das Verfahren wurde jedoch nicht weiterverfolgt. Mittlerweile sind diese Grundstücke von dem Bebauungsplan Nr. 12.12 Hennef (Sieg) – Uckerath, Südost erfasst, der sich zurzeit im Aufstellungsverfahren befindet. Insofern besteht keine Notwendigkeit an der Fortführung des 2. Änderungsverfahrens der Satzung S-12.2, Uckerath.

Auswirkungen auf den Haushalt

- | | | |
|--|--|--------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Keine Auswirkungen | <input type="checkbox"/> Kosten der Maßnahme | |
| | Sachkosten: | € |
| <input type="checkbox"/> Jährliche Folgekosten | Personalkosten: | € |
| <input type="checkbox"/> Maßnahme zuschussfähig | Höhe des Zuschusses | €
% |
| <input type="checkbox"/> Ausreichende Haushaltsmittel vorhanden, | HAR: | € |
| Haushaltsstelle: | Lfd. Mittel: | € |
| <input type="checkbox"/> Bewilligung außer- oder überplanmäßiger Ausgaben erforderlich | Betrag: | € |
| <input type="checkbox"/> Kreditaufnahme erforderlich | Betrag: | € |
| <input type="checkbox"/> Einsparungen | Betrag: | € |
| <input type="checkbox"/> Jährliche Folgeeinnahmen | Art: | |
| | Höhe: | € |
| <input type="checkbox"/> Bemerkungen | | |

Bei planungsrelevanten Vorhaben

Der Inhalt des Beschlussvorschlages stimmt mit den Aussagen / Vorgaben

des Flächennutzungsplanes überein nicht überein (siehe Anl.Nr.)

der Jugendhilfeplanung überein nicht überein (siehe Anl.Nr.)

Mitzeichnung:

Name:

Paraphe:

Name:

Paraphe:

_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

Hennef (Sieg), den 20.05.2021



Mario Dahm

Anlagen:

Übersichtspläne Nrn. 1 – 15 mit den Abgrenzungen der vorgesehenen Geltungsbereiche der o.a. Bebauungspläne und Satzungen nach § 34 BauGB



Anlage 1

Bebauungsplan Nr. 02.2

Hennef (Sieg) – Allner Dorf, 7. vereinfachte Änderung



Geltungsbereich

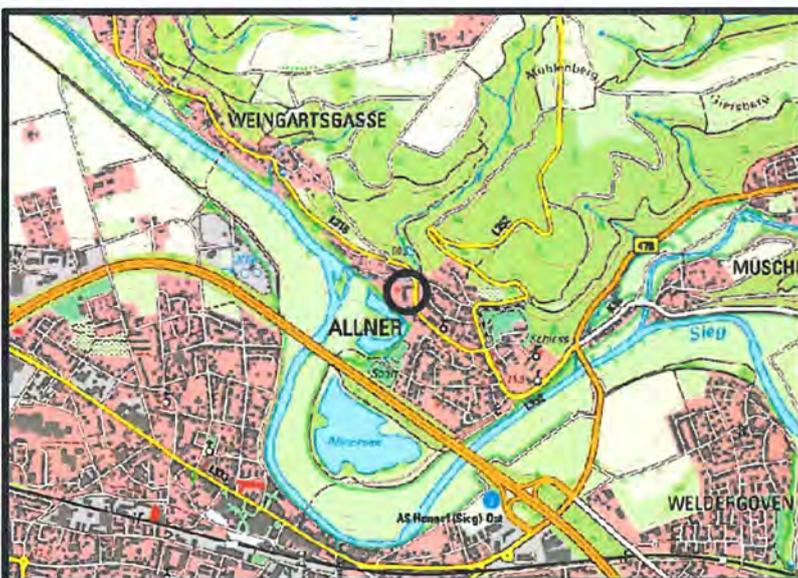
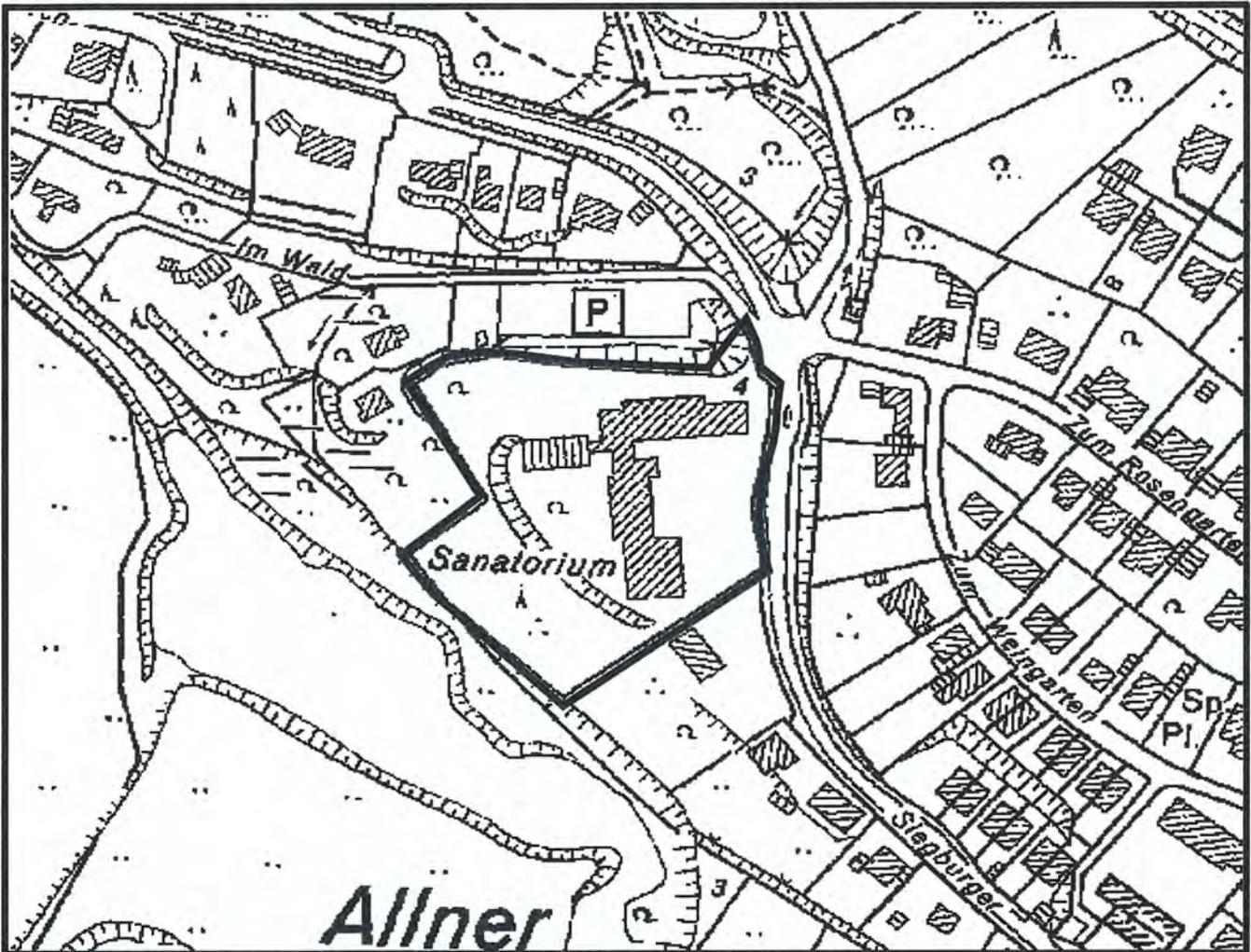


Anlage 2

Bebauungsplan Nr. 02.4

Hennef (Sieg) – Allner, Siegburger Straße

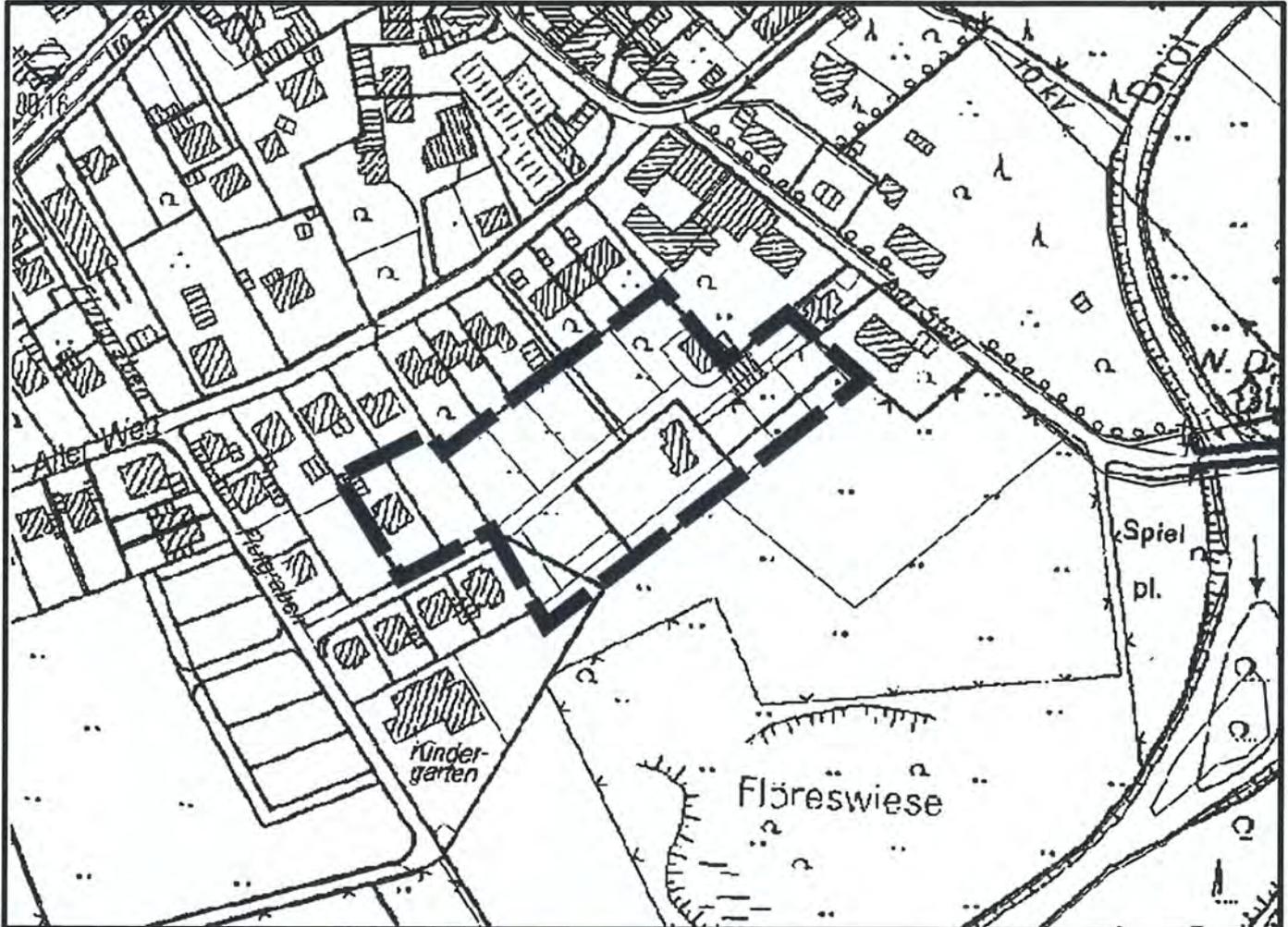
—— Geltungsbereich



Anlage 3

Bebauungsplan Nr. 04.3A Teilbereich 2 Hennef (Sieg) – Bröl, Flutgraben

 Geltungsbereich





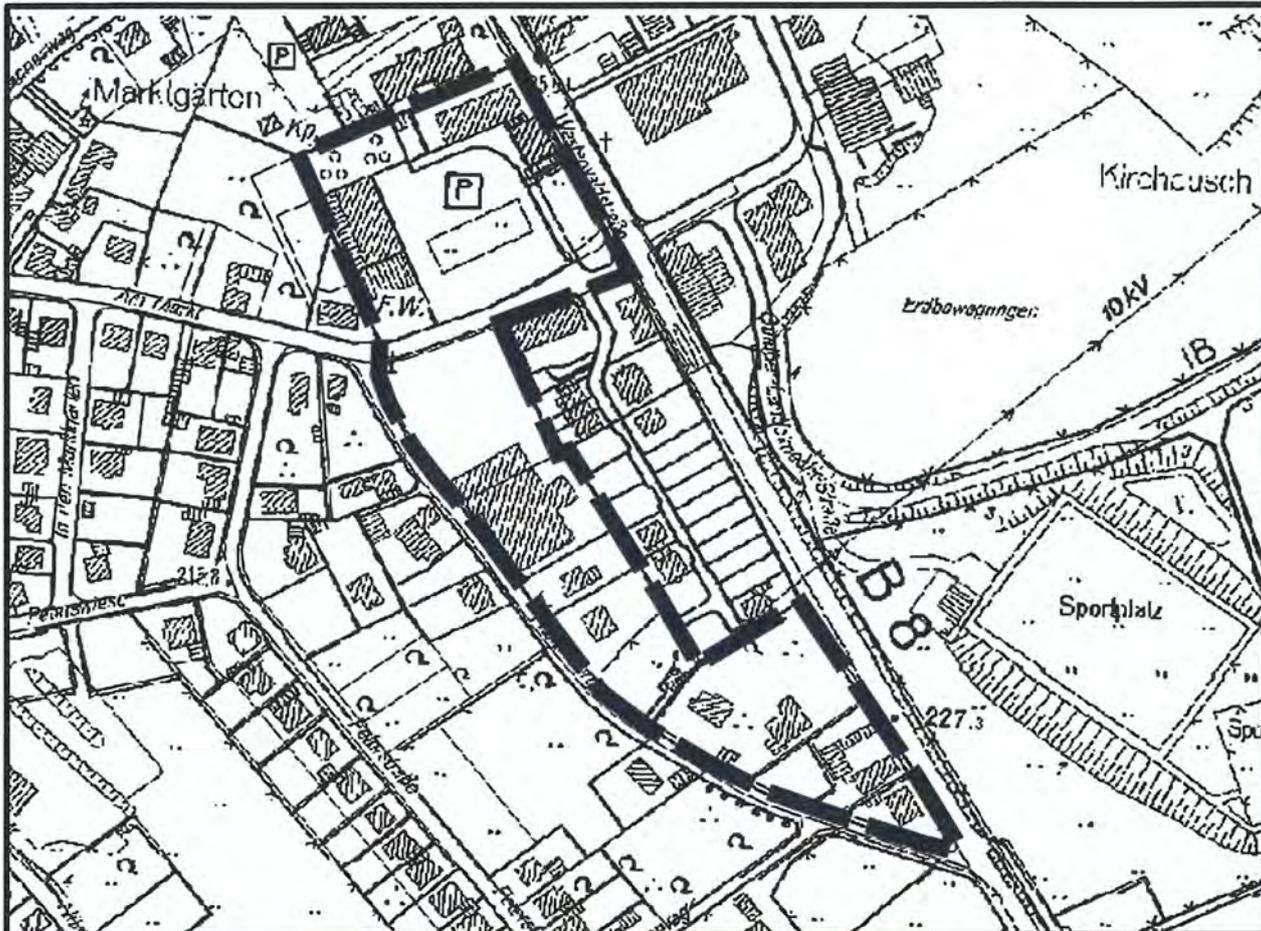
Anlage 4

Bebauungsplan Nr. 12.4

Hennef (Sieg) – Uckerath, Pantaleon-Schmitz-Platz / Kantelberg



Geltungsbereich



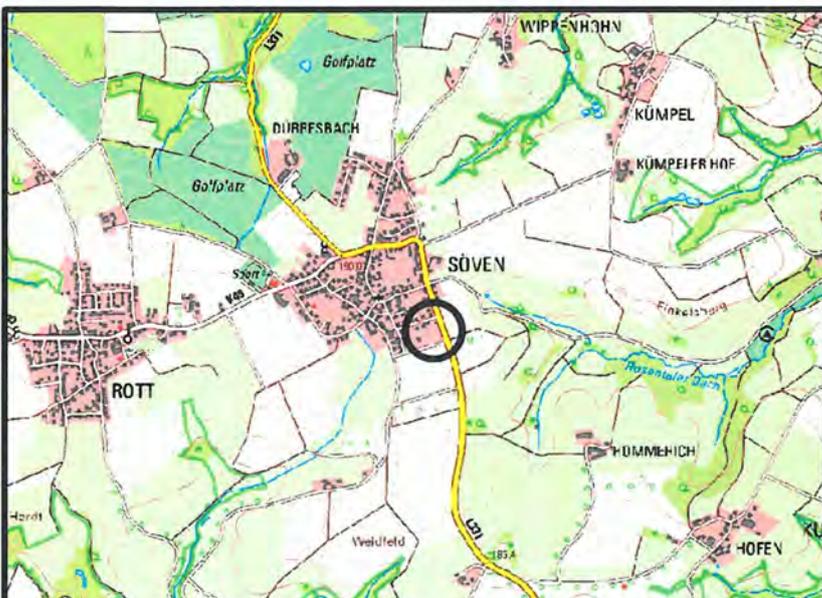
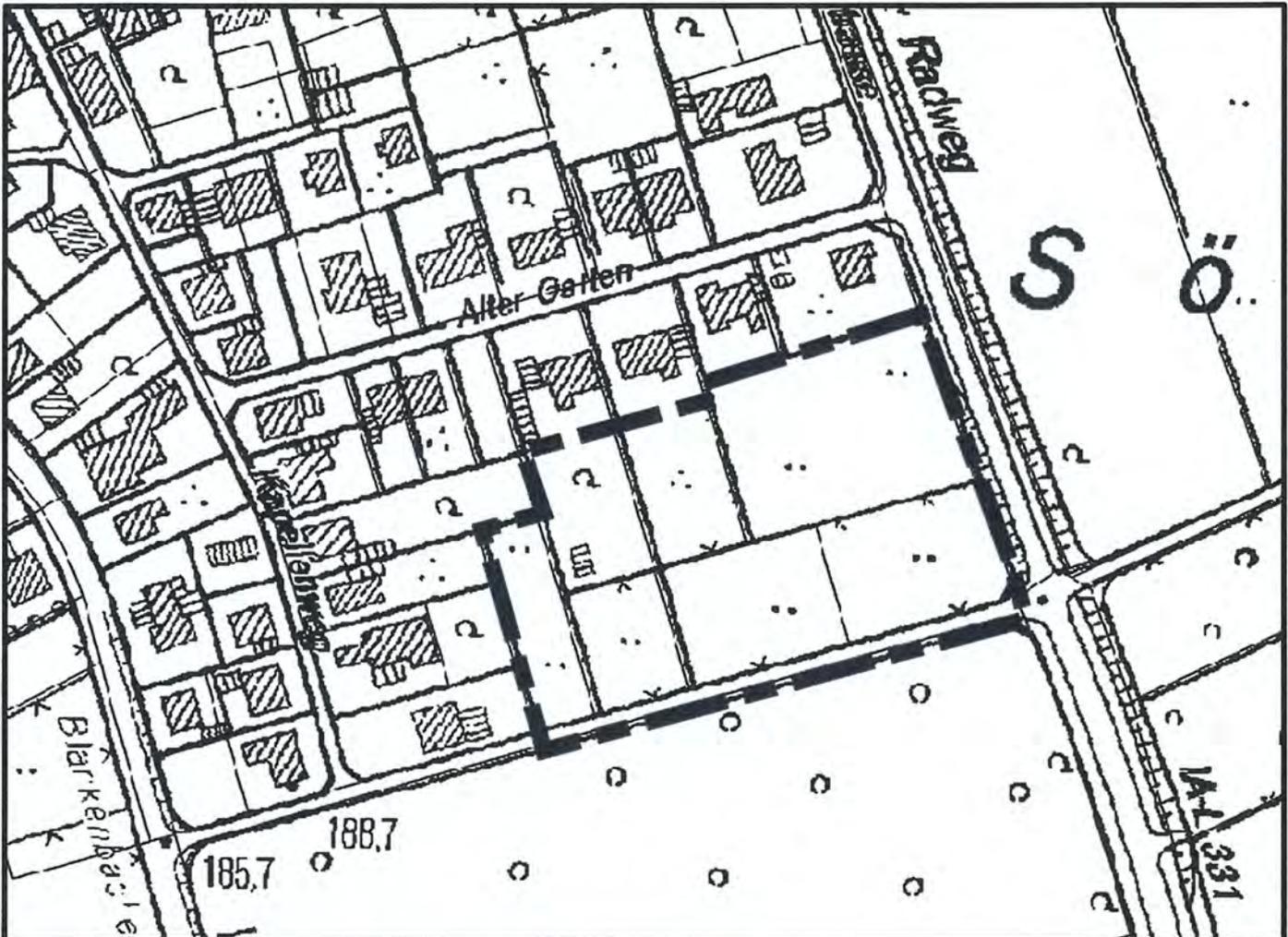


Anlage 5

Bebauungsplan Nr. 13.6 Hennef (Sieg) – Söven-Südost



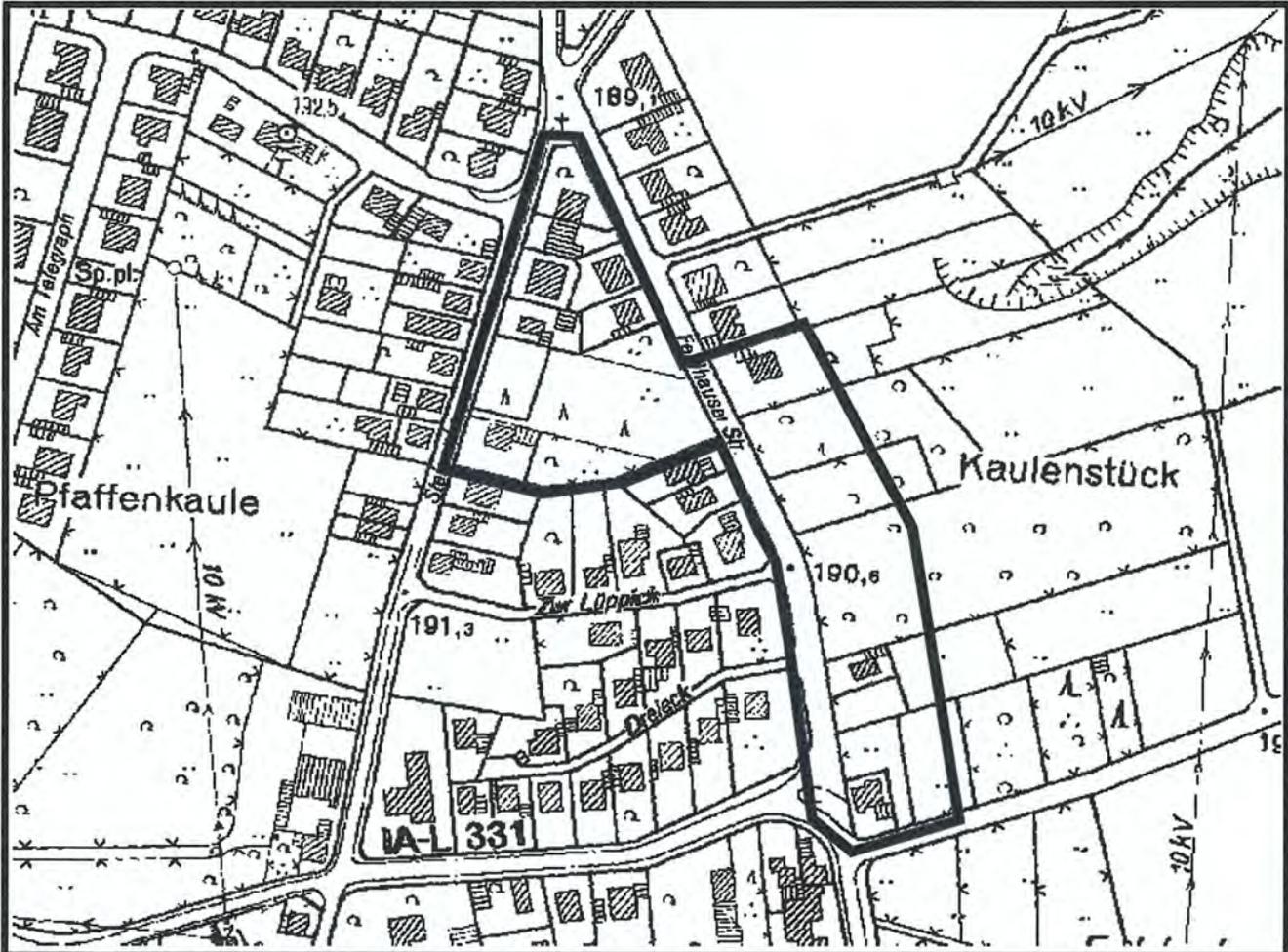
Geltungsbereich



Anlage 6

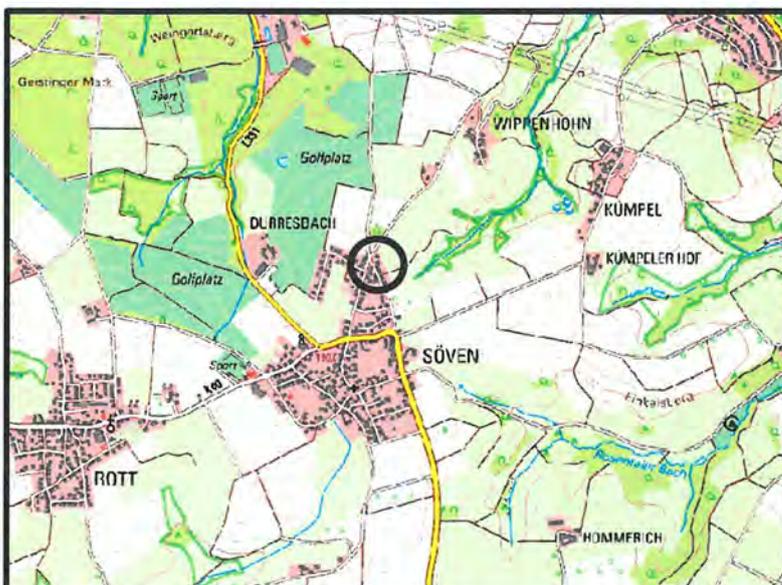
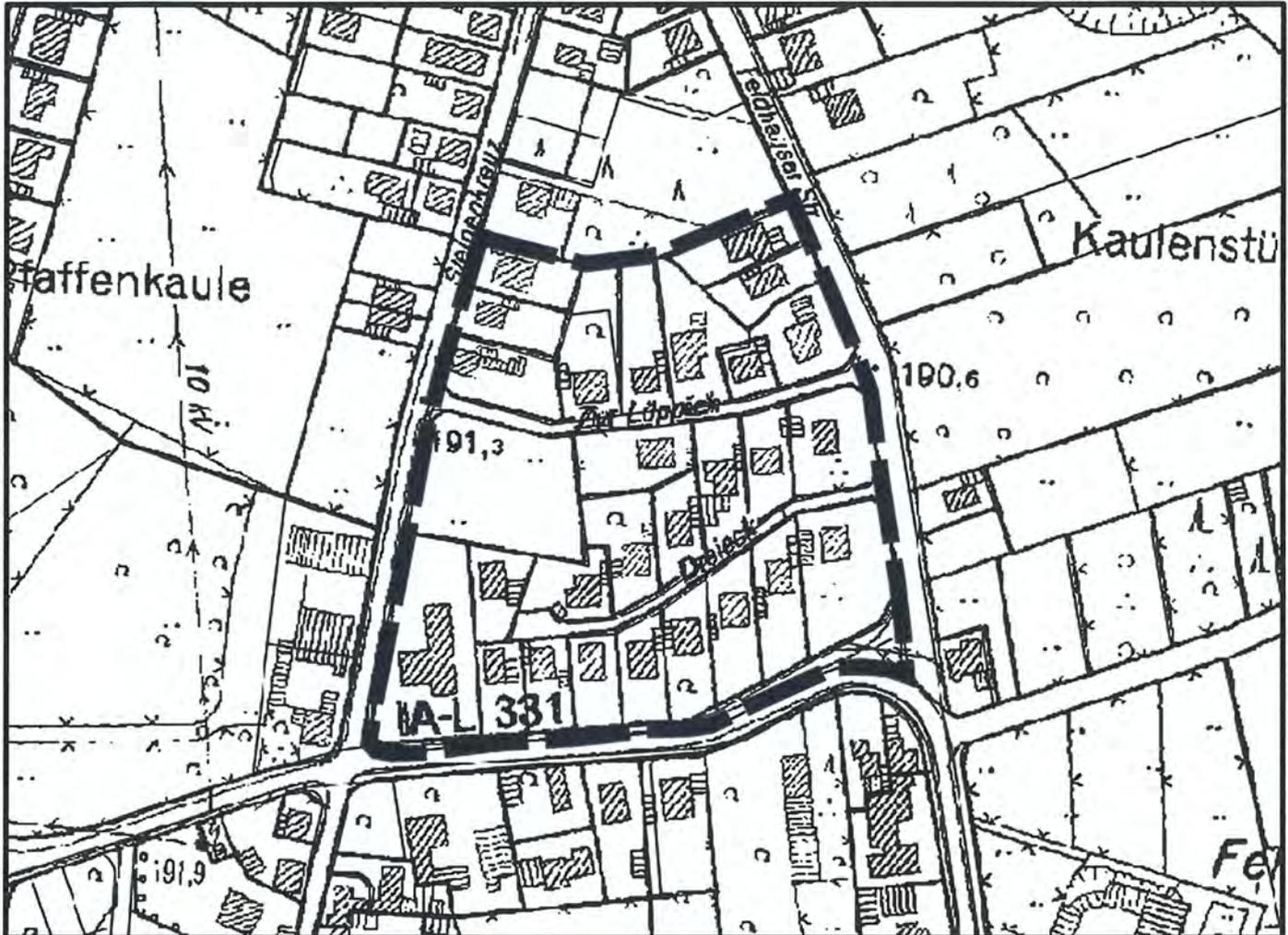
Bebauungsplan Nr. 13.8 Hennef (Sieg) – Söven – Steinenkreuz/ Felderhauser Straße

— Geltungsbereich



Anlage 7

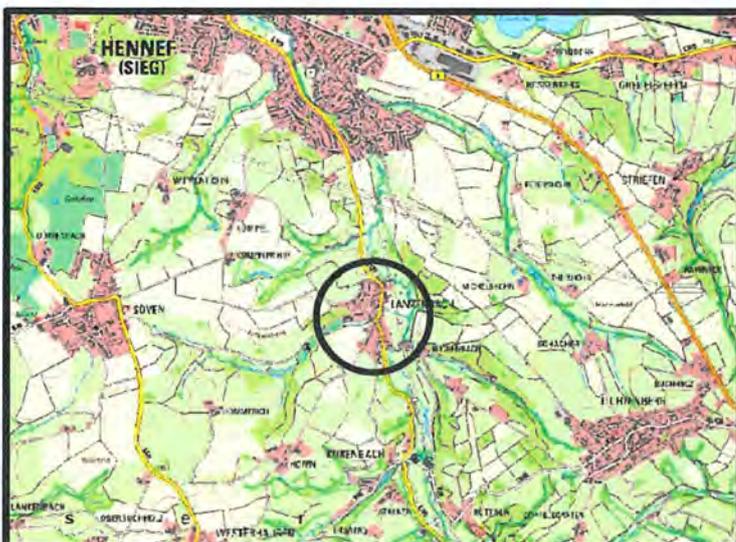
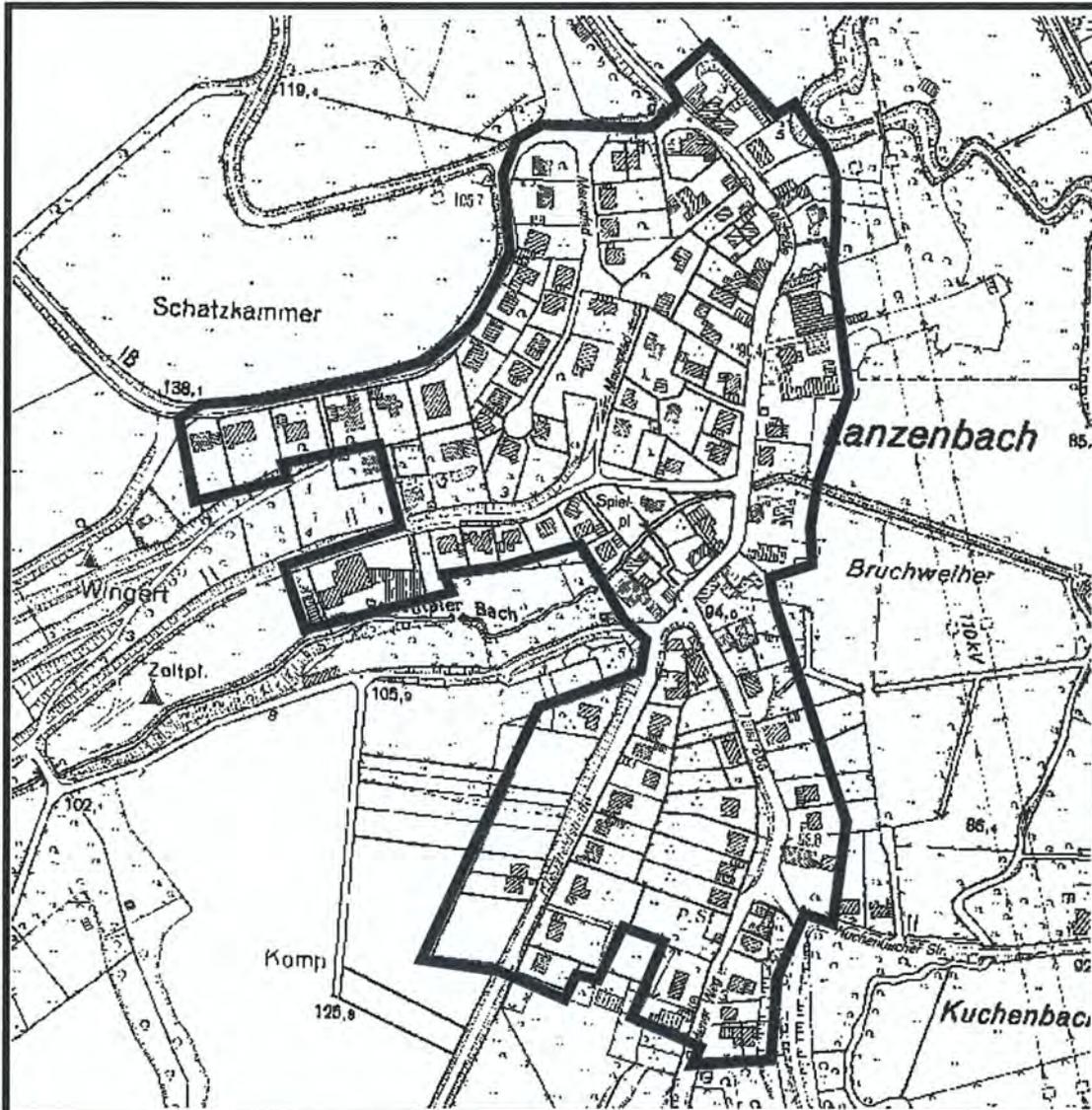
Bebauungsplan Nr. 13.8/1 Hennef (Sieg) – Söven, Steinenkreuz / Oberpleiser Straße



Anlage 8

Bebauungsplan Nr. 14.1 Hennef (Sieg) – Lanzenbach

—— Geltungsbereich



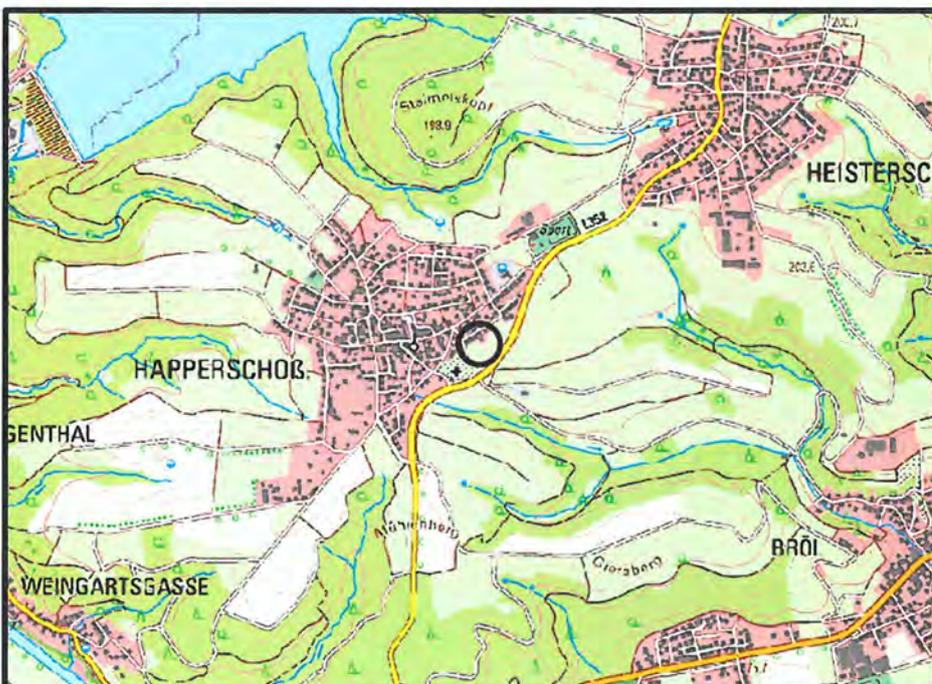


Anlage 9

Bebauungsplan Nr. 16.1B Teil 2 Hennef (Sieg) – Happerschoß-Ost



Geltungsbereich





Anlage 10

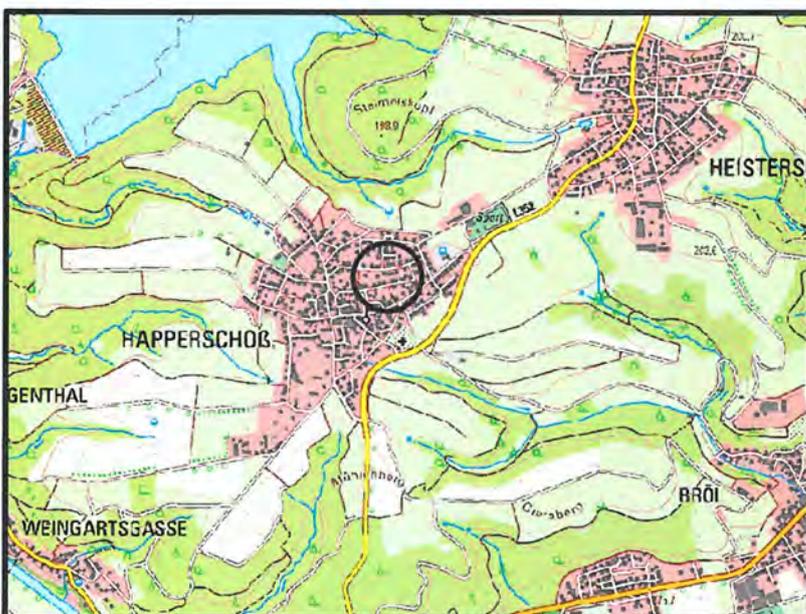
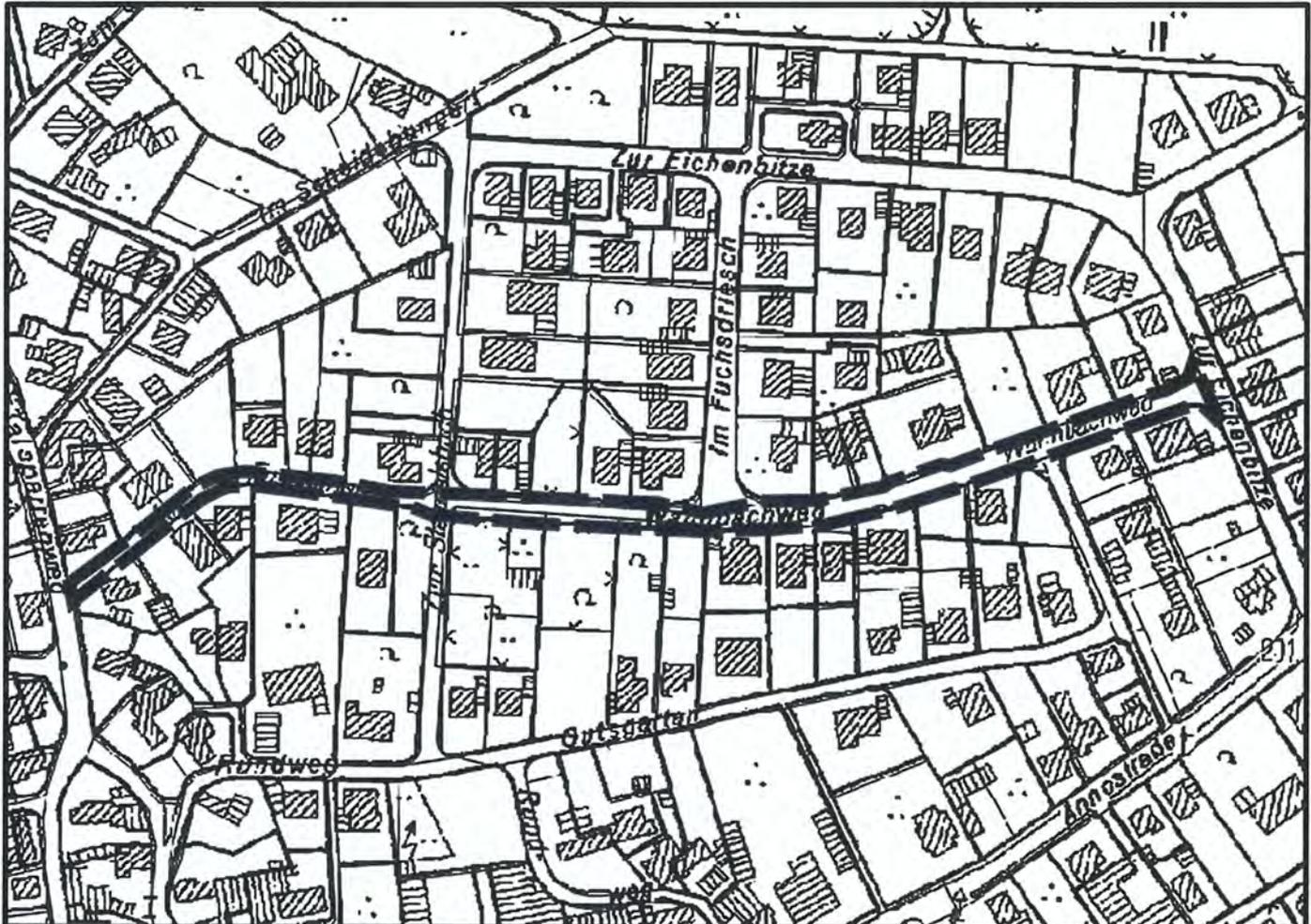
Bebauungsplan Nr. 16.3

Hennef (Sieg) – Happerschoß-Wahnbachweg,

6. vereinfachte Änderung



Geltungsbereich





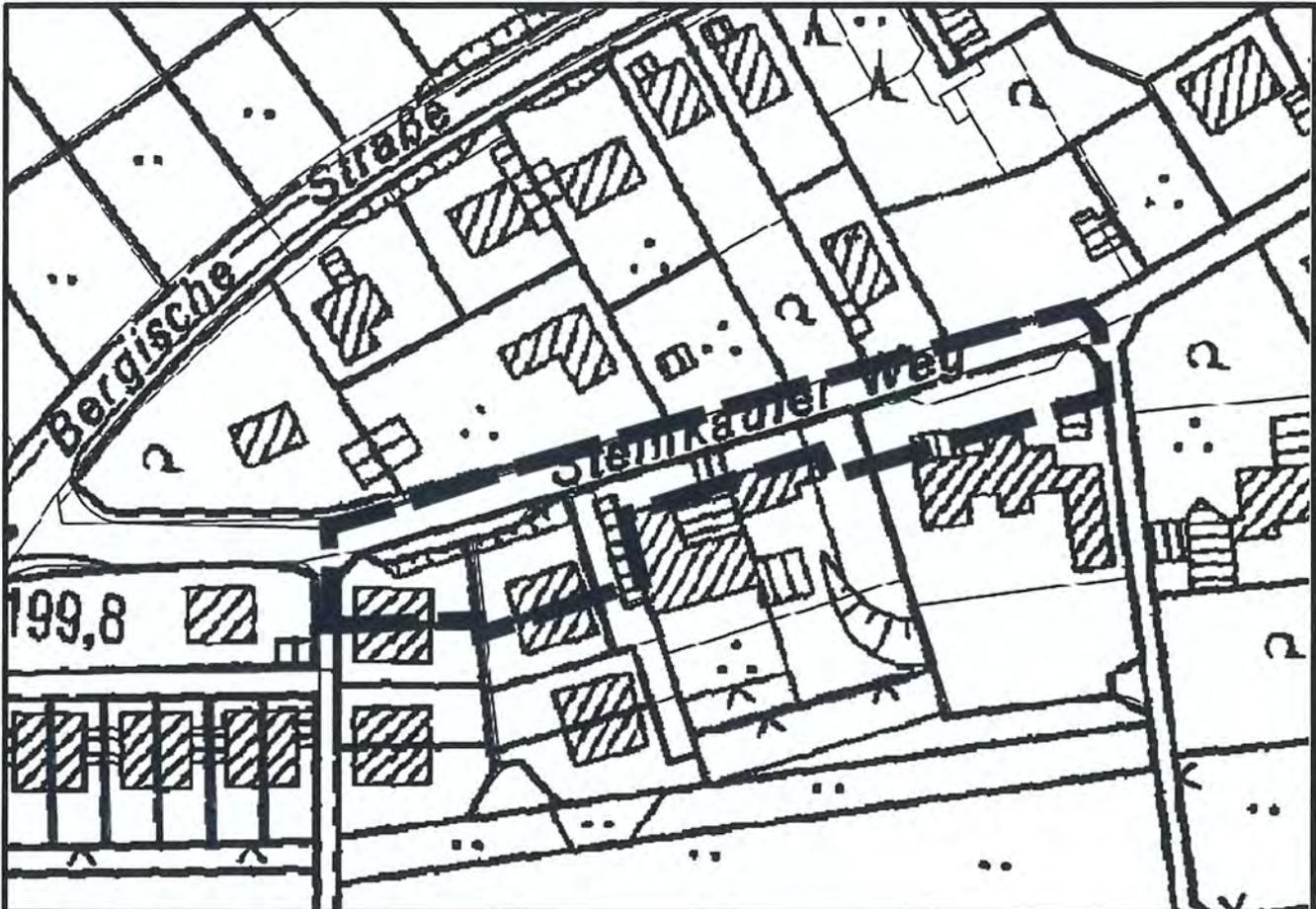
Anlage 11

Bebauungsplan Nr. 17.2

Hennef (Sieg) – Heisterschoß, 7. vereinfachte Änderung



Geltungsbereich





Anlage 12

Bebauungsplan Nr. 17.2

Hennef (Sieg) – Heisterschoß, 8. vereinfachte Änderung



Geltungsbereich

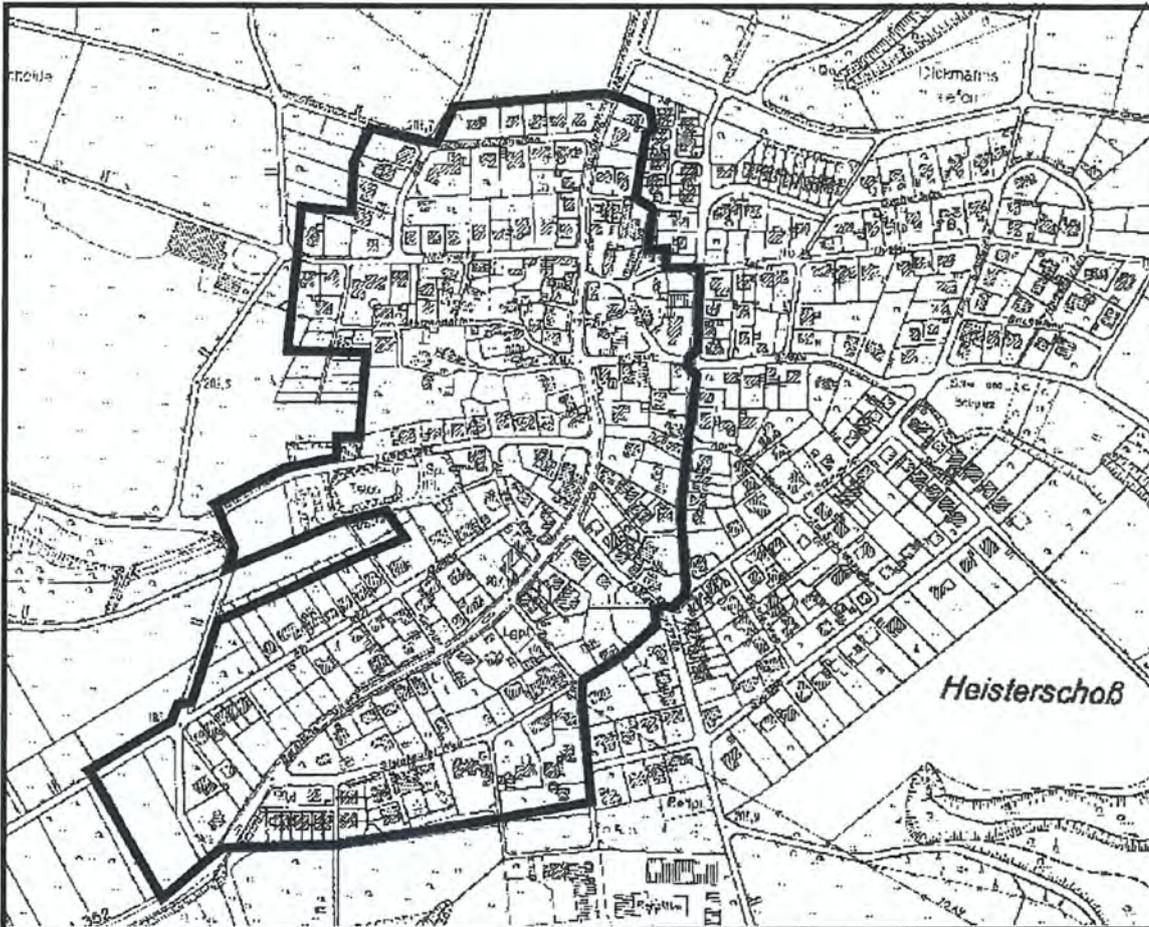


Anlage 13

Bebauungsplan Nr. 17.2

Hennef (Sieg) – Heisterschoß, 9. Änderung

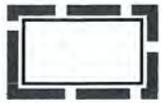
— Geltungsbereich



Anlage 14

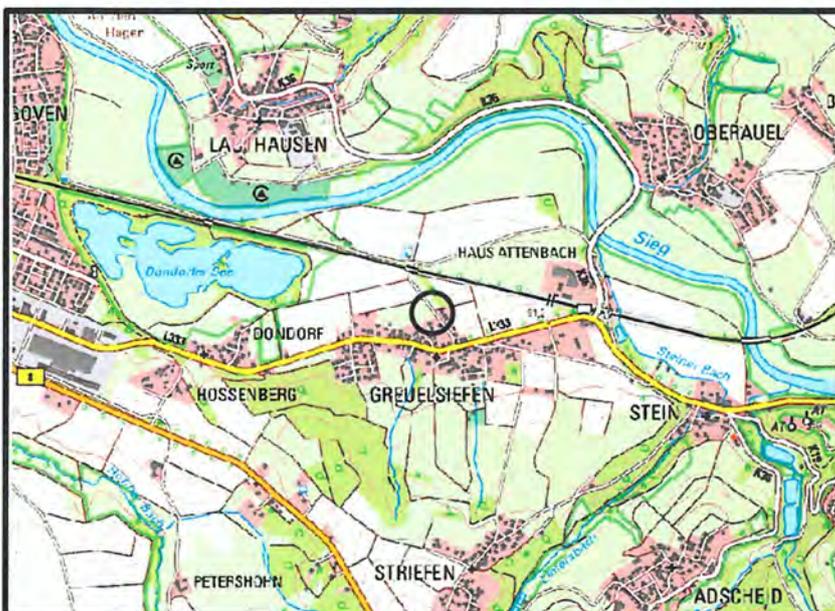
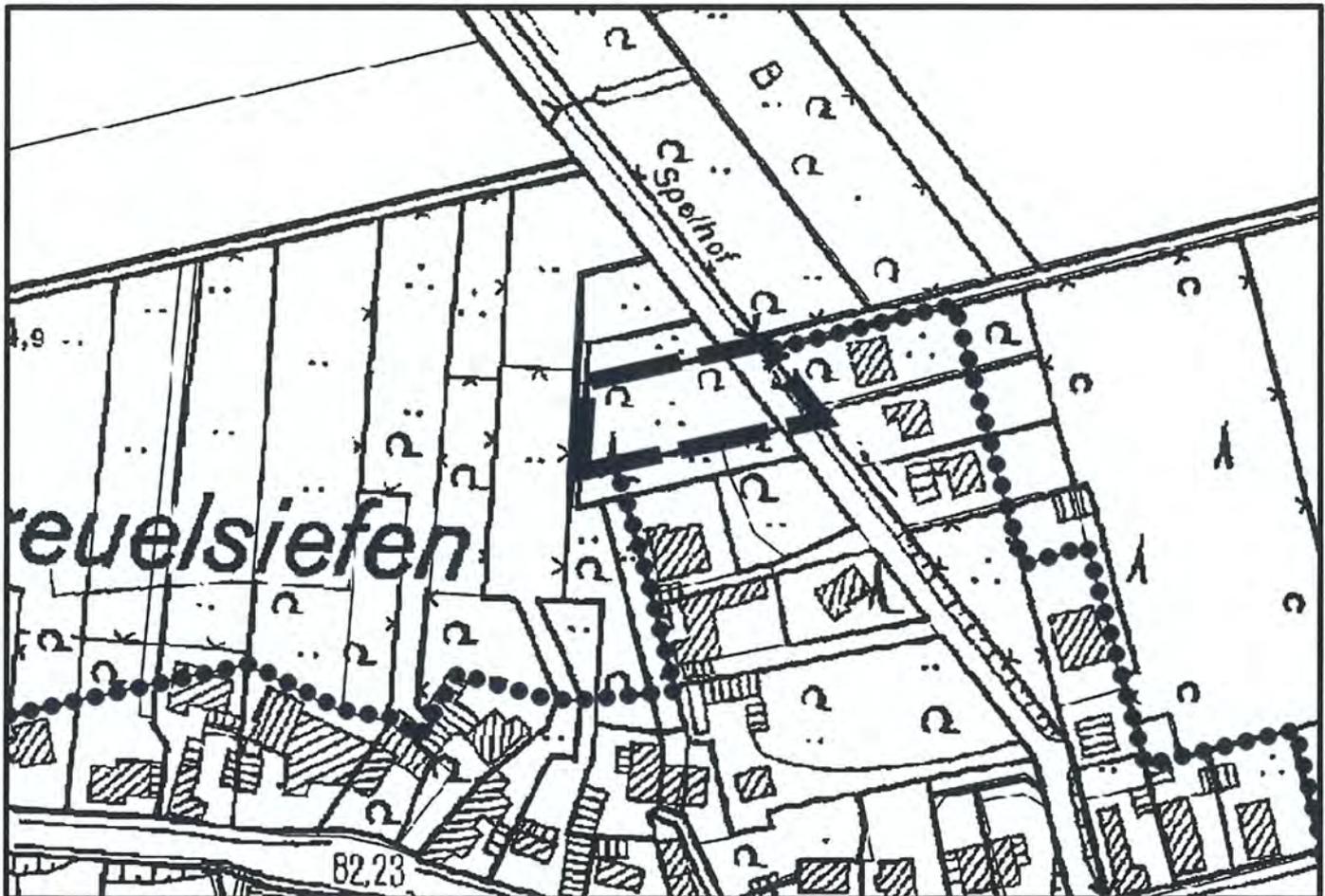
Satzung S-09.2

Hennef (Sieg) – Greuelsiefen, 1. Änderung



Geltungsbereich 1. Änderung

..... Geltungsbereich Satzung S-09.2





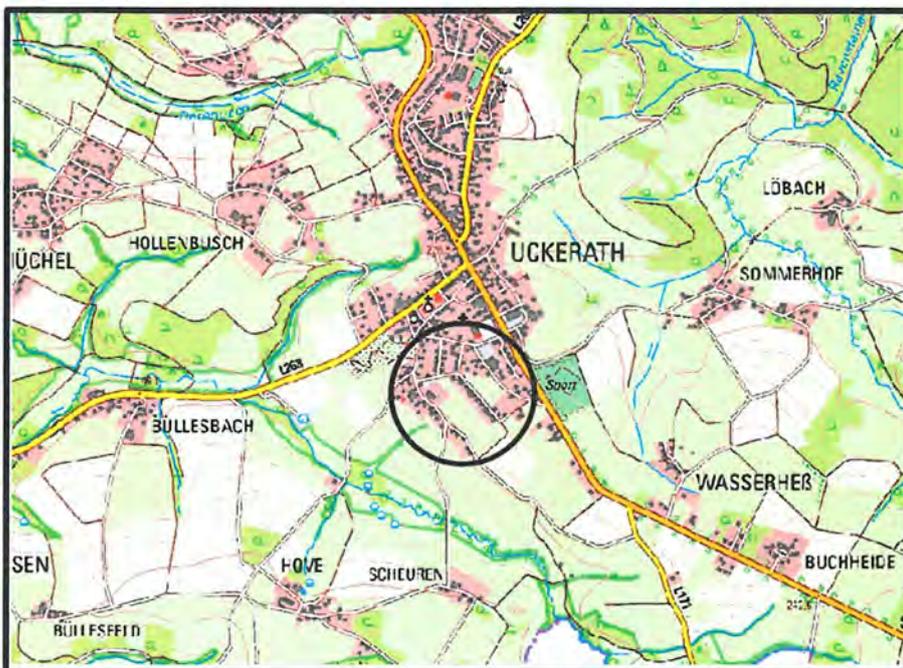
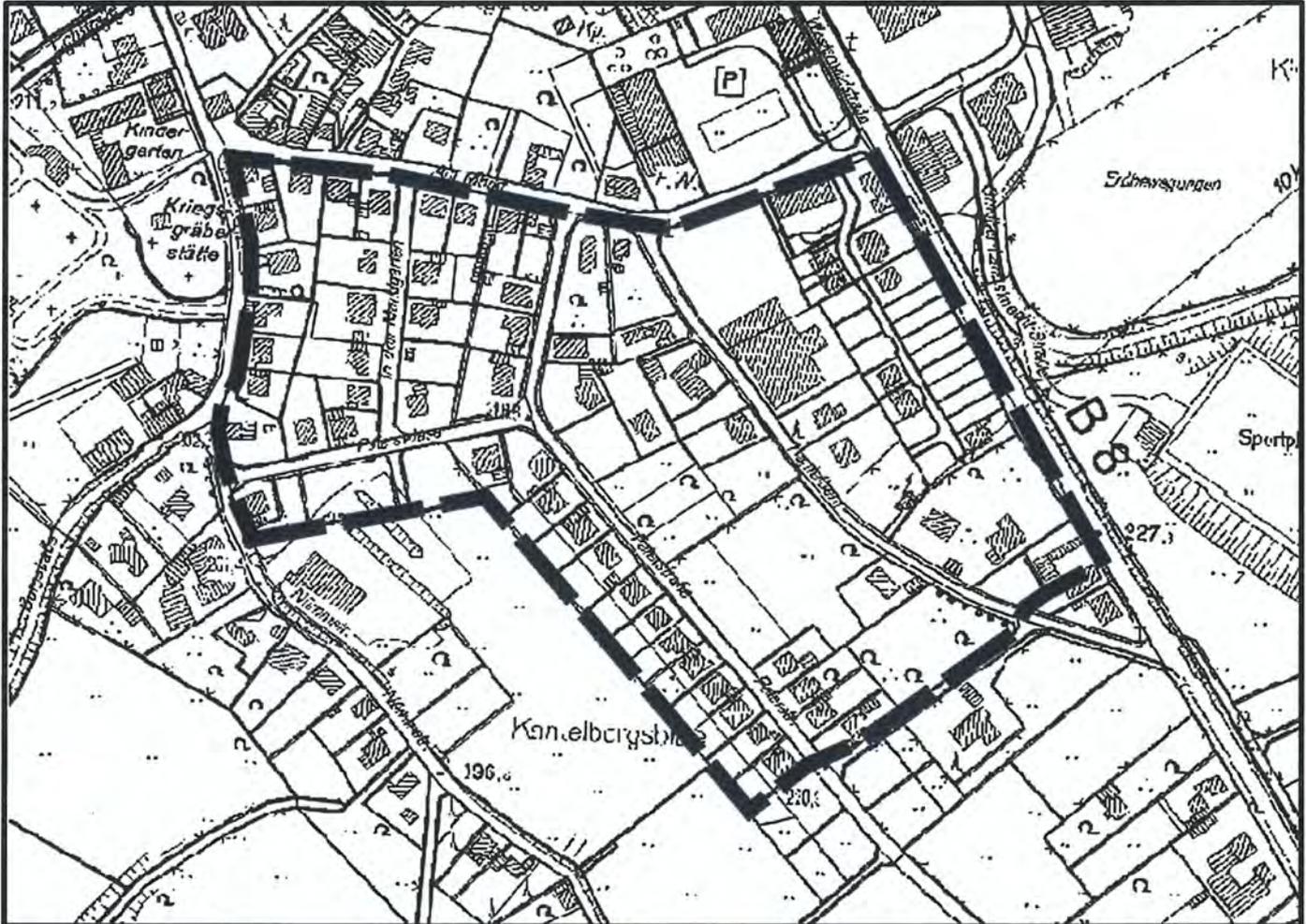
Anlage 15

Satzung S-12.3

Hennef (Sieg) – Uckerath, 2. Änderung



Geltungsbereich





Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2021/2813
Datum: 07.04.2021

TOP: 1.8
Anlage Nr.: 8

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz	01.06.2021	öffentlich
Rat	28.06.2021	öffentlich

Tagesordnung

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

- Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 214 Abs. 4 BauGB (Empfehlung an den Stadtrat)
- Erneuter Satzungsbeschluss (Empfehlung an den Stadtrat)

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalpflege empfiehlt, der Rat der Stadt Hennef (Sieg) möge beschließen:

- 1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der erneuten Öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 214 Abs. 4 BauGB**

zu T1, Rhein-Sieg-Kreis
mit Schreiben vom 11.05.2021

Stellungnahme:

zur oben genannten Außenbereichssatzung wird wie folgt Stellung genommen:

Umwelt- und Naturschutz

Es wird empfohlen, den § 7 Hinweise der textlichen Festsetzungen folgendermaßen zu ergänzen: Kompensation/ Artenschutz

Kompensationen sind im Rahmen der jeweiligen Möglichkeiten auf dem Vorhabengrundstück abzubilden. Für Bauvorhaben ist eine gutachterliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen, die mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen ist. Die Naturschutzbehörde entscheidet hierbei auch, ob darüber hinaus eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange erforderlich ist.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Textlichen Festsetzungen werden um den Hinweis auf eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange ergänzt.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgetragen:

- Amprion GmbH
- WTV
- Pledoc
- Wald und Holz
- Deutsche Flugsicherung
- Landwirtschaftskammer
- Vodafone NRW
- Wasserverband RSK

2. **Gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein – Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666/SGV.NW 2023), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV.NRW. S. 966) i. V. m. § 214 Abs. 4 BauGB werden die Aussenbereichssatzung AS 12.13 Hennef (Sieg) – Bierth/Adscheider Weg mit Text als Satzung und die Begründung – in der im Rahmen des ergänzenden Verfahrens überarbeiteten Fassung - erneut beschlossen. Die Aussenbereichssatzung AS 12.13 Hennef (Sieg) –Bierth/Adscheider Weg ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 04.12.2019 öffentlich bekannt zu machen.**

Begründung

Am 03.04.2020 ist die Aussenbereichssatzung AS 07.4 Hennef (Sieg) für den Ortsteil Bierth/Adscheider Weg in Kraft getreten. Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 BauGB zur Aussenbereichssatzung für den Ortsteil Hennef (Sieg) - Bierth / Adscheider Weg, AS 12.13 wurden von der Bauordnung und Unteren Denkmalbehörde per Schreiben vom 6. Januar 2020 Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Textfestsetzungen zu § 3 Zulässigkeitsbestimmungen, § 4 Natur und Landschaft, § 5 Örtliche Bauvorschriften bzw. § 6 Hinweise (Kompensation) eingereicht.

Die im Beteiligungsverfahren im Zuge der Offenlage eingereichten Änderungs- und Ergänzungsvorschlägen zu Textfestsetzungen sollen nunmehr als entsprechende Korrekturen rückwirkend eingearbeitet werden, um im Wesentlichen der Bauaufsicht die Bearbeitung entsprechender Bauanträge zu vereinfachen. Die Sicherung der Aussenbereichssatzung kann gem. § 214 Abs. 4 BauGB durch ein ergänzendes Verfahren erfolgen. Neben der Behebung der Mängel besteht hierbei die Möglichkeit, die Aussenbereichssatzung rückwirkend in Kraft zu setzen. Für den konkreten Fall bedeutet dies, dass die von der Bauordnung und Unteren Denkmalbehörde per Schreiben vom 6. Januar 2020 eingereichten Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Textfestsetzungen eingearbeitet wurden. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden entsprechend angepasst.

In der Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalpflege am 08.12.2020 wurde die Einleitung des ergänzenden Verfahrens gem. § 214 Abs. 4 BauGB (Heilungsverfahren) beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die erneute öffentliche Auslegung vorzunehmen und die Träger öffentlicher Belange und die Behörden zu beteiligen.

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderungen/Ergänzungen nicht berührt sind, wurde die Beteiligung gem. § 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB durchgeführt (d. h. Stellungnahmen konnten

nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden bzw. es werden nur Stellungnahmen, die sich auf die Änderungen/Ergänzungen beziehen, berücksichtigt).

Die erneute Offenlage wurde vom 12.04.2021. – 12.05.2021 durchgeführt. Es gingen seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein, die sich auf die Änderungen/Ergänzungen beziehen. Von Seiten der Behörden und Träger öffentlicher Belange ging eine Stellungnahme ein. Die lediglich eine redaktionelle Ergänzung zur Folge hat.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung der Aussenbereichssatzung AS 12.13 Hennef (Sieg) für den Ortsteil Bierth/Adscheider Weg tritt diese gem. § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 03.04.2020 in Kraft.

Hennef (Sieg), den 20.05.2021



Mario Dahm

Anlagen

- Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 214 Abs. 4 BauGB
- Aussenbereichssatzung AS 07.4 Hennef (Sieg) – für den Ortsteil Niederhalberg Geltungsbereich, Textliche Festsetzungen und Begründung; Stand 20.05.2021



Beteiligung der Öffentlichkeit, der Träger öffentlicher Belange
und der Behörden
- Stellungnahmen -

§ 35 Abs. 6 BauGB

**Außenbereichssatzung für den Ortsteil Hennef (Sieg) S 12.13 –
Bierth/Adscheider Weg**

**Erneute Öffentlichen Auslegung
gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 214 Abs. 4 BauGB**

Ausschuss: Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz
Datum: 01.06.2021

Eingang	Absender	B / T	+ / -
15.04.2021	Amprion GmbH		✓
16.04.2021	WTV		✓
20.04.2021	PLEDOC		✓
24.04.2021	Wald und Holz		✓
10.05.2021	Landwirtschaftskammer NRW		✓
11.05.2021	Vodafone NRW		✓
11.05.2021	Rhein-Sieg-Kreis	T 1	
12.05.2021	Wasserverband RSK		✓
	Intern		
05.05.2021	AöR FB Finanzen III 9.2		
10.05.2021	AöR FB Abwasser		

B / T Träger / Öffentlichkeit
+ Anregungen oder Hinweise
- keine Anregungen

Stadt Hennef

Postfach 1562
53762 Hennef

Referat Wirtschaftsförderung und
Strategische Kreisentwicklung
- Fachbereich 01.3 -

Frau Trompertz

Zimmer: 5.20

Telefon: 02241 - 13-2314

Telefax: 02241 - 13-3116

E-Mail: petra.trompertz@rhein-sieg-kreis.de

TA

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

08.04.2021 /I/61.3

Mein Zeichen

01.3-tro

Datum

11.05.2021

**Außenbereichssatzung AS 12.13 Bierth /Adscheider Weg
Erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 214 Abs. 4 BauGB**

Sehr geehrter Frau Bootz,
Sehr geehrte Damen und Herren,

zur oben genannten Außenbereichssatzung wird wie folgt Stellung genommen:

Umwelt- und Naturschutz

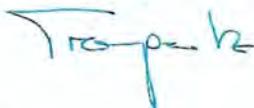
Es wird empfohlen, den § 6 Hinweise der textlichen Festsetzungen folgendermaßen zu ergänzen:

Kompensation/ **Artenschutz**

Kompensationen sind im Rahmen der jeweiligen Möglichkeiten auf dem Vorhabengrundstück abzubilden. Für Bauvorhaben ist eine gutachterliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen, die mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen ist. **Die Naturschutzbehörde entscheidet hierbei auch, ob darüber hinaus eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange erforderlich ist.**

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Trompertz



Behindertenparkplätze
befinden sich vor dem
Haupteingang des
Kreishauses (Zufahrt
Mühlenstraße) und im
Parkhaus P 10 Kreishaus

Dienstgebäude: Mühlenstraße 51
Sitz der Kreisverwaltung: Kaiser-Wilhelm-Platz 1
53721 Siegburg
Tel. (0 22 41) 13-0
Fax (0 22 41) 13 21 79
Internet: <http://www.rhein-sieg-kreis.de>

Konten der Kreiskasse

Kreissparkasse Köln IBAN: DE94 3705 0299 0001 0077 15
SWIFT-BIC: COKSDE33
Postbank Köln IBAN: DE66 3701 0050 0003 8185 00
SWIFT-BIC: PBNKDEFF

Umsatzsteuer-Ident-Nr.: DE123 102 775 | **Steuer-Nr.:** 220/5769/0451

Außenbereichssatzung AS 12.13 Hennef (Sieg) - Bierth, Adscheider Weg



Amt für Stadtplanung und
-entwicklung



Geltungsbereich Entwurf

gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 214 Abs. 4 BauGB



Stadt Hennef (Sieg)

Außenbereichssatzung AS 12.13 Hennef (Sieg) – Bierth/ Adschei- der Weg

Textliche Festsetzungen

nach § 35 Abs. 6 BauGB

Rechtsplan vom 03.04.2020

(Änderungen/Ergänzungen zum Beschluss sind kursiv gedruckt)

Ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB

*(Änderungen / Ergänzungen im Rahmen des ergänzenden Verfahrens
gemäß § 214 Abs. 4 BauGB sind kursiv und unterstrichen gedruckt)*

Stand: 20.05.2021



Stadt Hennef (Sieg)
Amt für Stadtplanung und -entwicklung

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich des Ortsteiles Hennef (Sieg) – Bierth / Adscheider Weg in der 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. werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan bildet zusammen mit den folgenden textlichen Festsetzungen die Satzung.

§ 2 Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes als Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Gemäß §35 Abs. 6 Satz 2 erstreckt sich die Satzung auch auf Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

§ 3 Zulässigkeitsbestimmungen

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 35 Abs. 6 Satz 3 Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße der Einzelgrundstücke wird mit 500m² festgesetzt.

Es ist offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 17 BauNVO auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt (§16 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO). Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kann die maximal zulässige GRZ um bis zu 50 % durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten möglichen Anlagen überschritten werden.

Die maximale Wohnfläche von Gebäuden mit einer Wohneinheit ist auf 160 m², von Gebäuden mit 2 Wohneinheiten auf 250 m² festgesetzt.

§ 4 Natur und Landschaft

Für künftige Bauvorhaben muss auch weiterhin die Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises beteiligt werden.

Bauvorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB sind aufgrund ihrer Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie in das Schutzgut Boden als Eingriff zu werten und ökologisch auszugleichen.

Kompensationsmaßnahmen sind im Rahmen der jeweiligen Möglichkeiten auf dem Vorhabengrundstück abzubilden. Für Bauvorhaben ist eine gutachterliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen, die mit der unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen ist. Die Naturschutzbehörde entscheidet hierbei auch, ob darüber hinaus eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange erforderlich ist.

§ 5 Örtliche Bauvorschriften (§ 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 89 BauO NW)

Dachform

Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° – 45° zulässig. Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen sind zulässig bei Garagen, untergeordneten Gebäudeteilen und Nebenanlagen, die bei unter 18° Dachneigung zu begrünen sind.

Dacheindeckung

Zulässig sind nur dunkle Dacheindeckungen in Form von Dachsteinen, Naturschiefer, Kunstschiefer und Dachpfannen in den nachgenannten Farbtönen gem. RAL – Farbtongkarte:

Schwarzöne: 9004, 9005, 9011, 9017

Gräutöne: 7043, 7026, 7016, 7021, 7024

Brauntöne: 8028 (terra Braun), 8012 (rot Braun)

Sollten farbige Dacheindeckungen nicht der RAL-Farbtongkarte zugeordnet werden können, sind Farbnuancierungen in Anlehnung an die angegebenen Farbtöne möglich.

Nicht zulässig ist die Verwendung von hellen sowie reflektierenden Materialien für die Eindeckung von Dachflächen sowie gemischte Farbgruppen. Ausgenommen sind Materialien von Einrichtungen, die der solaren Energiegewinnung dienen.

Freiflächen

Die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke hat in der Weise zu erfolgen, dass die Wasserdurchlässigkeit im Wege der natürlichen Versickerung nicht eingeschränkt wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB). Zudem hat auf den Grundstücken flächendeckend eine standortgerechte Bepflanzung zu erfolgen. Die Bepflanzung ist auf Dauer zu erhalten und gegebenenfalls zu ergänzen und die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist auf Dauer zu erhalten.

Höhe baulicher Anlagen

gemäß § 35 Abs. 6 Satz 3 Verbindung mit § 9 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

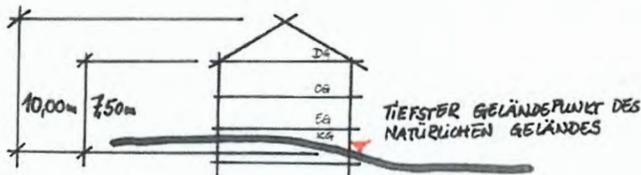
Es werden Gebäudehöhen als Maximalhöhen festgesetzt:

Maximale Traufhöhe	7,50m
Maximale Firsthöhe	10,00m

Die Traufhöhe ist als lotrechtes Maß zu messen zwischen Oberkante tiefster Geländepunkt des natürlichen Geländes (ursprüngliches vor Baubeginn unverändertes gewachsenes Gelände) bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut.

Die Firsthöhe als Maximalhöhe ist als lotrechtes Maß zu messen zwischen Oberkante tiefster Geländepunkt des natürlichen Geländes und Oberkante des Daches (obere Dachbegrenzungskante)

Ausnahmsweise dürfen besondere Dachaufbauten wie Anlagen der Gebäudetechnik sowie Anlagen für die Nutzung der Solarenergie die maximale Gebäudehöhe überschreiten.



Beschränkung der Wohnungszahl gem. § 35 Abs. 6 Satz 3 Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 6 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten ist auf 2 Wohneinheiten je neu zu errichtendem Gebäude begrenzt, sofern nicht eine zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens dieser Satzung gültige Baugenehmigung eine größere Zahl zulässt.

Die Festsetzungen nach § 3 sind bei einer Neubebauung verbindlich. Darüber hinaus sind in Einzelfällen bei einer Umnutzung/Nachnutzung oder Ersatz von Bestandsgebäuden, die vor In-Kraft-Treten der Satzung errichtet wurden, Ausnahmen von diesen Festsetzungen möglich.

§ 6 Hinweise

Entsorgung von Bodenmaterial

Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltes oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Werden bei den Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen (s. § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW).

Gegebenenfalls sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen, etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, abzustimmen.

Bei der Entsorgung von Aushubmaterialien mit schädlichen Verunreinigungen sind insbesondere die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

Fluglärm

Bedingt durch die über das Gebiet von Bierth verlaufende Flugroute des Flughafens Köln / Bonn muss – entsprechend dem Nutzungsgrad dieser Route – sowohl am Tage als auch in der Nacht mit mehr oder weniger starkem Fluglärm gerechnet werden. Diese Immissionsbelastung lässt sich durch bauseits vorzusehende passive Schallschutzmaßnahmen, wie bspw. Schalldämmung von Dächern und Rollladenkästen sowie den Einbau von Schallschutzfenstern, vermindern.

Kampfmittel

Da das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, wird eine vorsichtige Ausführung der Erdarbeiten empfohlen. Dies beinhaltet, dass insbesondere bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreiches in Bezug auf Veränderungen (Verfärbungen, Homogenität) erfolgen sollte. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub eine außergewöhnliche Verfärbung auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und ist der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) vorgesehen sein, wird eine Tiefensondierung empfohlen. Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland, Außenstelle Kerpen, abzustimmen.

Schmutz-/Niederschlagswasserbeseitigung

Grundstücke, die neu bebaut werden, sind an die bestehende Trennkanalisation anzuschließen.

Niederschlagswasser

Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt nach § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW). Es wird empfohlen, auf jedem einzelnen Baugrundstück das unbelastete, abfließende Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen bzw. in einem Sam-

melschacht mit mindestens 5 m³ Fassungsvermögen zu sammeln und z.B. für Gartenbewässerung oder Brauchwasseranlagen zu nutzen. Sofern es ohne Beeinträchtigungen des Wohles der Allgemeinheit möglich ist, kann das Niederschlagswasser versickern oder ortsnah ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. ~~Hierfür ist bei der Unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 WHG zu beantragen.~~ Hierfür ist bei den Stadtbetrieben Hennef AöR, Fachbereich Abwasser, Abteilung 1.2 eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und ggf. eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang gem. § 11 der Entwässerungssatzung zu beantragen. Die Unterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen.

Bei Starkregenereignissen kann es zu ungeregeltem Abfluss aus den Flächen um das Plangebiet auf das Baugrundstück kommen. Einen Schutz vor diesem Wasser obliegt dem Bauherrn selbst. Geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Starkregen und zur Schadensminimierung sind zu treffen.

Kompensation

Kompensationen sind im Rahmen der jeweiligen Möglichkeiten auf dem Vorhaben Grundstück abzubilden.

Für Bauvorhaben ist eine gutachterliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen, die mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen ist.

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen, Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Hennef als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, **Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22**, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Der Landschaftsverband Rheinland ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

Altlasten

Bei allen Erdarbeiten sind die einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten. Beim Baugenehmigungsverfahren ist das Amt für Abfallwirtschaft, Bodenschutz und Gewässerschutz des Rhein-Sieg-Kreises zu benachrichtigen.

Erneuerbare Energien

Nach Auskunft des Solardachkatasters des Rhein-Sieg-Kreises besteht ein solar-energetisches Flächenpotenzial zwischen 1.021-1.031 kWh/m²a. Daher wird angeregt, den Einsatz erneuerbarer Energien, hier insbesondere Photovoltaik wie auch Solarthermie zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom zu prüfen. Die Wirtschaftlichkeit einer Anlage kann berechnet werden unter www.rhein-sieg-solar.de.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

STADT HENNEF (SIEG)

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



Begründung

gem. § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)

Rechtsplan vom 03.04.2020

(Änderungen/Ergänzungen zum Beschluss sind kursiv gedruckt)

Ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB

*(Änderungen/Ergänzungen im Rahmen des ergänzenden Verfahrens
gemäß § 214 Abs. 4 BauGB sind kursiv und unterstrichen gedruckt)*



Stadt Hennef (Sieg)

Amt für Stadtplanung und -entwicklung

Stand: 20.05.2021

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	6
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

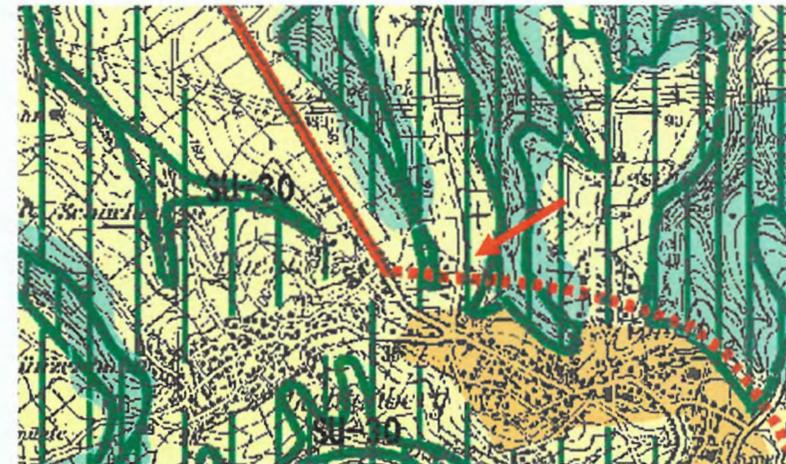
keine Begründung der Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens durch die Satzung gem. § 35 Abs. 6 Nr. 2 BauGB	Die Zulässigkeit von Wohnvorhaben und kleineren Handwerksbetrieben wird erleichtert. Für UVP-pflichtige Vorhaben gilt weiterhin § 35 BauGB.
keine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen, von 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.

Direkt nördlich der Splittersiedlung verläuft die mögliche Trasse der Ortsumgehung Uckerath, die Bestandteil des aktuell gültigen Bundesverkehrswegeplanes ist.

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.



Luftbild 2016

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, und in der Gemarkung Adscheid, Flur 16 die Flurstücke 82, 83, 89 54tw., 70, 72, 27tw., 78, 63tw. Der Abgrenzungsbereich ist im beigefügten Übersichtsplan kenntlich gemacht.

3. Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

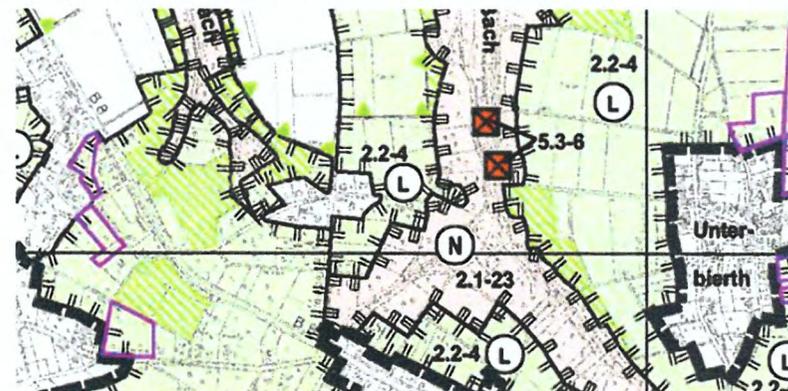
3.1 Landschaftsschutz



Bestandsaufnahme Grün

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.

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.

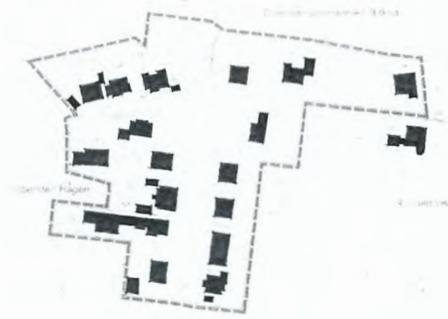


Auszug aus dem Landschaftsplan Nr. 9 Hennef – Uckerather Hochfläche

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



Bestandsaufnahme Gebäude

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.



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.



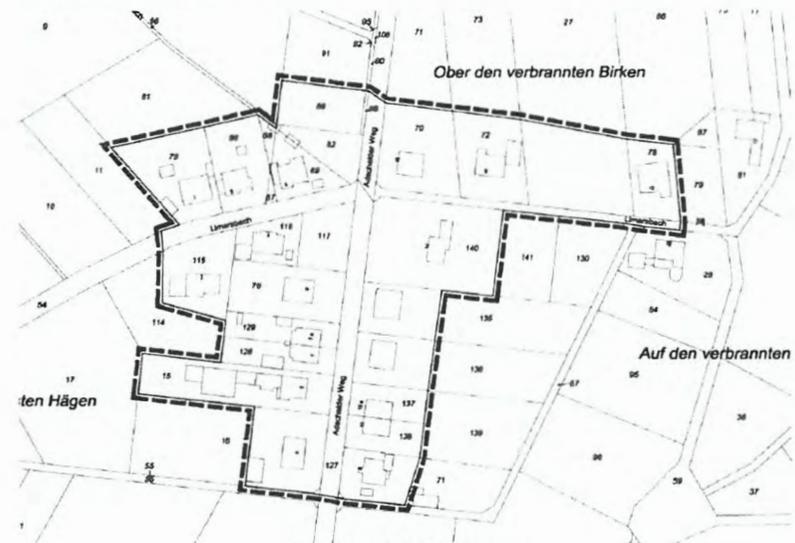
Wohnbebauung entlang der Straße „Adscheider Weg“



„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 bebauten Bereich anzuwenden und bietet nun Möglichkeiten der Innenentwicklung.



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.

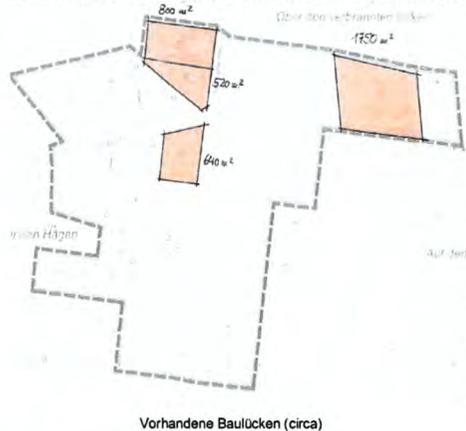
4.1 Art der Bebauung:

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.

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. Die maximale Wohnfläche von Gebäuden mit einer Wohneinheit wird auf 160 m², von Gebäuden mit 2 Wohneinheiten auf 250 m² festgesetzt. Die Begrenzung von maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude gewährleistet auch eine zukünftige im Bestand ausreichend dimensionierte Dorferschließung. So können beispielsweise zwei Generationen ein Haus gemeinsam in getrennten Wohnungen nutzen. Mehrfamilienhäuser, für die die Erschließung nicht ausreichend geeignet ist und die auch nicht in die dörflichen Strukturen passen, werden somit ausgeschlossen. 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. *Da nur in einigen Bereichen Regenwasserkanäle vorhanden sind, ist eine enge Abstimmung der Entwässerungsplanung mit dem Fachbereich Abwasser der Stadtbetriebe Hennef erforderlich. Der in Fahrtrichtung Adscheid gelegene Straßenseitengraben fällt in die Zuständigkeit des Rhein-Sieg-Kreises.*

Der Bereich Bierth/Adscheider Weg ist über die Kreisstraße K36 (Adscheider Weg) an das überörtliche Verkehrsnetz, hier die B8 angebunden. Die Bushaltestelle 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. Die Entwässerung ist nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen und herzustellen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird ein Entwässerungsantrag von den Stadtbetriebe Hennef-AöR gefordert.

Hierzu werden folgende Punkte geprüft:

- Anschluss ans öffentliche Kanalnetz
- Niederschlagswassernutzung (Versickerung, Brauchwasseranlage, etc.)
- Überflutungsnachweis bei abflusswirksamen Flächen die größer als 800 m² sind
- Abwasserbehandlungsanlagen

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 bauschutthaltes 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 10.12.2020



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2021/2814
Datum: 07.04.2021

TOP: 1.9
Anlage Nr.: 9

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz	01.06.2021	öffentlich
Rat	28.06.2021	öffentlich

Tagesordnung

- Außenbereichssatzung AS 012.18 Hennef (Sieg) – für den Ortsteil Sommershof
- Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 214 Abs. 4 BauGB (Empfehlung an den Stadtrat)
 - Erneuter Satzungsbeschluss (Empfehlung an den Stadtrat)

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalpflege empfiehlt, der Rat der Stadt Hennef (Sieg) möge beschließen:

- Abwägung der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der erneuten Öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 214 Abs. 4 BauGB**

zu T1, Rhein-Sieg-Kreis

mit Schreiben vom 11.05.2021

Stellungnahme:

zur oben genannten Außenbereichssatzung wird wie folgt Stellung genommen:

Umwelt- und Naturschutz

Es wird empfohlen, den § 7 Hinweise der textlichen Festsetzungen folgendermaßen zu ergänzen: Kompensation/ Artenschutz

Kompensationen sind im Rahmen der jeweiligen Möglichkeiten auf dem Vorhabengrundstück abzubilden. Für Bauvorhaben ist eine gutachterliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen, die mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen ist. Die Naturschutzbehörde entscheidet hierbei auch, ob darüber hinaus eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange erforderlich ist.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Textlichen Festsetzungen werden um den Hinweis auf eine Prüfung der artenschutzrechtlichen belange ergänzt.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgetragen:

- Amprion GmbH
- WTV
- Pledoc
- Wald und Holz
- Deutsche Flugsicherung
- Landwirtschaftskammer
- Vodafone NRW
- Wasserverband RSK

2. **Gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein – Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666/SGV.NW 2023), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV.NRW. S. 966) i. V. m. § 214 Abs. 4 BauGB werden die Aussenbereichssatzung AS 012.18 Hennef (Sieg) – für den Ortsteil Sommershof mit Text als Satzung und die Begründung – in der im Rahmen des ergänzenden Verfahrens überarbeiteten Fassung - erneut beschlossen. Die Aussenbereichssatzung AS 012.18 Hennef (Sieg) – für den Ortsteil Sommershof ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 04.10.2019 öffentlich bekannt zu machen.**

Begründung

Verfahren

Am 04.10.2019 ist die Aussenbereichssatzung AS 012.18 Hennef (Sieg) für den Ortsteil Sommershof in Kraft getreten. Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 BauGB zur Aussenbereichssatzung für den Ortsteil Hennef (Sieg) - Bierth / Adscheider Weg, AS 12.13 wurden von der Bauordnung und Unteren Denkmalbehörde per Schreiben vom 6. Januar 2020 Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Textfestsetzungen zu § 3 Zulässigkeitsbestimmungen, § 4 Natur und Landschaft, § 5 Örtliche Bauvorschriften bzw. § 6 Hinweise (Kompensation) eingereicht.

Diese im Beteiligungsverfahren im Zuge der Offenlage eingereichten Änderungs- und Ergänzungsvorschlägen zu Textfestsetzungen sind nunmehr als entsprechende Korrekturen rückwirkend eingearbeitet worden, um im Wesentlichen der Bauaufsicht die Bearbeitung entsprechender Bauanträge zu vereinfachen. Die Sicherung der Aussenbereichssatzung erfolgte gem. § 214 Abs. 4 BauGB durch ein ergänzendes Verfahren. Neben der Behebung der Mängel besteht hierbei die Möglichkeit, die Aussenbereichssatzung rückwirkend in Kraft zu setzen. Für den konkreten Fall bedeutet dies, dass die von der Bauordnung und Unteren Denkmalbehörde per Schreiben vom 6. Januar 2020 eingereichten Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Textfestsetzungen eingearbeitet sind. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung sind entsprechend angepasst.

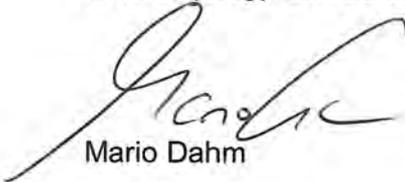
In der Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalpflege am 03.02.2021 wurde die Einleitung des ergänzenden Verfahrens gem. § 214 Abs. 4 BauGB (Heilungsverfahren) beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die erneute öffentliche Auslegung vorzunehmen und die Träger öffentlicher Belange und die Behörden zu beteiligen.

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderungen/Ergänzungen nicht berührt sind, wurde die Beteiligung gem. § 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB durchgeführt (d. h. Stellungnahmen konnten nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden bzw. es werden nur Stellungnahmen, die sich auf die Änderungen/Ergänzungen beziehen, berücksichtigt).

Die erneute Offenlage wurde vom 12.04.2021. – 12.05.2021 durchgeführt. Es gingen seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahme ein, die sich auf die Änderungen/Ergänzungen bezieht. Von Seiten der Behörden und Träger öffentlicher Belange ging eine Stellungnahme ein, die lediglich eine redaktionelle Ergänzung zur Folge hat.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung der Aussenbereichssatzung AS 012.18 Hennef (Sieg) für den Ortsteil Sommershof tritt diese gem. § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 04.10.2019 in Kraft.

Hennef (Sieg), den 20.05.2021



Mario Dahm



Anlagen

- Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 214 Abs. 4 BauGB
- Aussenbereichssatzung AS 12.18 Hennef (Sieg) – für den Ortsteil Sommershof mit Geltungsbereich, Textlichen Festsetzungen und Begründung; Stand 20.05.2021

Beteiligung der Öffentlichkeit, der Träger öffentlicher Belange
und der Behörden
- Stellungnahmen -

§ 35 Abs. 6 BauGB

Außenbereichssatzung für den Ortsteil Hennef (Sieg) S 12.18 – Sommershof
Erneute Öffentlichen Auslegung
gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 214 Abs. 4 BauGB

Ausschuss: Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz
Datum: 01.06.2021

Eingang	Absender	B / T	+ / -
15.04.2021	Amprion GmbH		✓
16.04.2021	WTV		✓
20.04.2021	PLEDOC		✓
24.04.2021	Wald und Holz		✓
10.05.2021	Landwirtschaftskammer NRW		✓
11.05.2021	Vodafone NRW		✓
11.05.2021	Rhein-Sieg-Kreis	T 1	
12.05.2021	Wasserverband RSK		✓
	Intern		
05.05.2021	AöR FB Finanzen III 9.2		
10.05.2021	AöR FB Abwasser		

B / T Träger / Öffentlichkeit
+ Anregungen oder Hinweise
- keine Anregungen

Stadt Hennef

Postfach 1562
53762 Hennef

Referat Wirtschaftsförderung und
Strategische Kreisentwicklung
- Fachbereich 01.3 -

Frau Trompertz

Zimmer: 5.20

Telefon: 02241 - 13-2314

Telefax: 02241 - 13-3116

E-Mail: petra.trompertz@rhein-sieg-kreis.de

T1

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

08.04.2021 /I/61.3

Mein Zeichen

01.3-tro

Datum

11.05.2021

Außenbereichssatzung AS 12.18 Hennef - Sommershof
Erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 214 Abs. 4 BauGB

Sehr geehrter Frau Bootz,
Sehr geehrte Damen und Herren,

zur oben genannten Außenbereichssatzung wird wie folgt Stellung genommen:

Umwelt- und Naturschutz

Es wird empfohlen, den § 6 Hinweise der textlichen Festsetzungen folgendermaßen zu ergänzen:

Kompensation/ **Artenschutz**

Kompensationen sind im Rahmen der jeweiligen Möglichkeiten auf dem Vorhabengrundstück abzubilden. Für Bauvorhaben ist eine gutachterliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen, die mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen ist. **Die Naturschutzbehörde entscheidet hierbei auch, ob darüber hinaus eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange erforderlich ist.**

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Trompertz



Behindertenparkplätze
befinden sich vor dem
Haupteingang des
Kreishauses (Zufahrt
Mühlenstraße) und im
Parkhaus P 10 Kreishaus

Dienstgebäude: Mühlenstraße 51
Sitz der Kreisverwaltung: Kaiser-Wilhelm-Platz 1
53721 Siegburg
Tel. (0 22 41) 13-0
Fax (0 22 41) 13 21 79
Internet: <http://www.rhein-sieg-kreis.de>

Konten der Kreiskasse

Kreissparkasse Köln IBAN: DE94 3705 0299 0001 0077 15
SWIFT-BIC: COKSDE33
Postbank Köln IBAN: DE66 3701 0050 0003 8185 00
SWIFT-BIC: PBNKDEFF

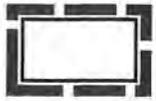
Umsatzsteuer-Ident-Nr.: DE123 102 775 | Steuer-Nr.: 220/5769/0451



Hennef
DER BÜRGERMEISTER

Amt für Stadtplanung und
-entwicklung

Außenbereichssatzung AS 12.18 Hennef (Sieg) - Sommershof



Geltungsbereich Entwurf

gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 214 Abs. 4 BauGB



Stadt Hennef (Sieg)

Außenbereichssatzung AS 12.18 Hennef (Sieg) – Sommershof

Textliche Festsetzungen

nach § 35 Abs. 6 BauGB

Rechtsplan vom 25.10.2019

(Änderungen/Ergänzungen zum Beschluss sind kursiv gedruckt)

Ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB

(Änderungen/Ergänzungen im Rahmen des ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 Abs. 4 BauGB sind kursiv und unterstrichen gedruckt)

Stand: 20.05.2021



Stadt Hennef (Sieg)
Amt für Stadtplanung und –entwicklung

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich des Ortsteiles Hennef (Sieg) - Sommershof in der Gemarkung Uckerath, Flur 22, Flurstück Nr. 268, 356tw., 87, 355, 85, 353tw., 84tw., 83, 238, 79tw., 90tw, 91tw., 369, 370, 357tw., 372tw., 94tw., 95tw., 376tw., 266, 378, 377, 263, 269, 270, 376tw., 365, 366, 385, 386, 391tw., 115, 392tw., 116, 118, 363, 302, 303, 340, 133tw., 119, 136tw, 130tw., 124, 123, 122, 125, 361, 362, 120 werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan bildet zusammen mit den folgenden textlichen Festsetzungen die Satzung.

§ 2 Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes als Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 2 erstreckt sich die Satzung auch auf Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

§ 3 Zulässigkeitsbestimmungen

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 35 Abs. 6 Satz 3 Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Es ist offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser, die ausschließlich der Wohnnutzung dienen, bis zu einer Grundfläche von maximal 150m², sofern eine zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens der Satzung gültige Baugenehmigung für Wohnnutzung nicht eine größere Grundfläche zulässt. Garagen bleiben dabei unberücksichtigt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf 25,00 m Tiefe mit einem Abstand von 2,00 m ab der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Straßenseite zugewandten Grundstücksgrenze festgesetzt (Vorderseite). Die Bebauungstiefe darf auch nicht durch geringfügige Bauteile überschritten werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 17 BauNVO auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt (§16 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO). Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kann die maximal zulässige GRZ um bis zu 50 % durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten möglichen Anlagen überschritten werden.

Die maximale Wohnfläche von Gebäuden mit einer Wohneinheit ist auf 160 m² von Gebäuden mit 2 Wohneinheiten auf 250 m² festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen
gemäß § 35 Abs. 6 Satz 3 Verbindung mit § 9 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

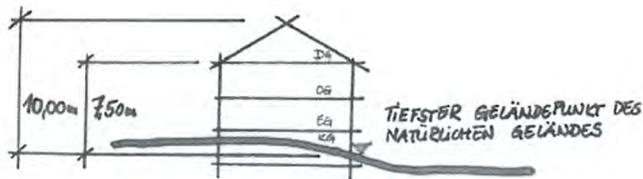
Es werden Gebäudehöhen als Maximalhöhen festgesetzt:

Maximale Traufhöhe	7,50m
Maximale Firsthöhe	10,00m

Die Traufhöhe ist als lotrechtes Maß zu messen zwischen Oberkante tiefster Geländepunkt des natürlichen Geländes (ursprüngliches vor Baubeginn unverändertes gewachsenes Gelände) bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut.

Die Firsthöhe als Maximalhöhe ist als lotrechtes Maß zu messen zwischen Oberkante tiefster Geländepunkt des natürlichen Geländes und Oberkante des Daches (obere Dachbegrenzungskante)

Ausnahmsweise dürfen besondere Dachaufbauten wie Anlagen der Gebäudetechnik sowie Anlagen für die Nutzung der Solarenergie die maximale Gebäudehöhe überschreiten.



Beschränkung der Wohnungszahl gem. § 35 Abs. 6 Satz 3 Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 6 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten ist auf 2 Wohneinheiten je neu zu errichtendem Gebäude begrenzt, sofern nicht eine zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens dieser Satzung gültige Baugenehmigung eine größere Zahl zulässt.

Die Festsetzungen nach § 3 sind bei einer Neubebauung verbindlich. Darüber hinaus sind in Einzelfällen bei einer Umnutzung/Nachnutzung oder Ersatz von Bestandsgebäuden, die vor In-Kraft-Treten der Satzung errichtet wurden, Ausnahmen von diesen Festsetzungen möglich.

§ 4 Natur und Landschaft

Für künftige Bauvorhaben muss auch weiterhin die Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises beteiligt werden.

Bauvorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB sind aufgrund ihrer Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie in das Schutzgut Boden als Eingriff zu werten und ökologisch auszugleichen.

Kompensationsmaßnahmen sind im Rahmen der jeweiligen Möglichkeiten auf dem Vorhabengrundstück abzubilden. Für Bauvorhaben ist eine gutachterliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen, die mit der unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen ist.

§ 5 Örtliche Bauvorschriften (§ 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW 2018)

Dachform

Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° – 45° zulässig. Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen sind zulässig bei Garagen, untergeordneten Gebäudeteilen und Nebenanlagen, die bei unter 18° Dachneigung zu begrünen sind.

Dacheindeckung

Zulässig sind nur dunkle Dacheindeckungen in Form von Dachsteinen, Naturschiefer, Kunstschiefer und Dachpfannen in den nachgenannten Farbtönen gem. RAL – Farbtongkarte:

Schwarzttöne: 9004, 9005, 9011, 9017
Grautöne: 7043, 7026, 7016, 7021, 7024
Brauntöne: 8028 (terra Braun), 8012 (rot Braun)

Sollten farbige Dacheindeckungen nicht der RAL-Farbtongkarte zugeordnet werden können, sind Farbnuancierungen in Anlehnung an die angegebenen Farbtöne möglich.

Nicht zulässig ist die Verwendung von hellen sowie reflektierenden Materialien für die Eindeckung von Dachflächen sowie gemischte Farbgruppen. Ausgenommen sind Materialien von Einrichtungen, die der solaren Energiegewinnung dienen.

Freiflächen

Die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke hat in der Weise zu erfolgen, dass die Wasserdurchlässigkeit im Wege der natürlichen Versickerung nicht eingeschränkt wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB). Zudem hat auf den Grundstücken flächendeckend eine standortgerechte Bepflanzung zu erfolgen. Die Bepflanzung ist auf Dauer zu erhalten und gegebenenfalls zu ergänzen und die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist auf Dauer zu erhalten.

§ 6 Hinweise

Entsorgung von Bodenmaterial

Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltes oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Werden bei den Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen (s. § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW).

Gegebenenfalls sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen, etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, abzustimmen.

Bei der Entsorgung von Aushubmaterialien mit schädlichen Verunreinigungen sind insbesondere die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

Fluglärm

Bedingt durch die über das Gebiet von Sommershof verlaufende Flugroute des Flughafens Köln / Bonn muss – entsprechend dem Nutzungsgrad dieser Route – sowohl am Tage als auch in der Nacht mit mehr oder weniger starkem Fluglärm gerechnet werden. Diese Immissionsbelastung lässt sich durch bauseits vorzusehende passive Schallschutzmaßnahmen, wie bspw. Schalldämmung von Dächern und Rollladenkästen sowie den Einbau von Schallschutzfenstern, vermindern.

Kampfmittel

Da das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, wird eine vorsichtige Ausführung der Erdarbeiten empfohlen. Dies beinhaltet, dass insbesondere bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreiches in Bezug auf Veränderungen (Verfärbungen, Homogenität) erfolgen sollte. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub eine außergewöhnliche Verfärbung auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und ist der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) vorgesehen sein, wird eine Tiefensondierung empfohlen. Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland, Außenstelle Kerpen, abzustimmen.

Schmutz-/Niederschlagswasserbeseitigung

Grundstücke, die neu bebaut werden, sind an die bestehende Trennkanalisation anzuschließen.

Niederschlagswasser

Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt nach § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW). Es wird empfohlen, auf jedem einzelnen Baugrundstück das unbelastete, abfließende Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen bzw. in einem Sammelschacht mit mindestens 5 m³ Fassungsvermögen zu sammeln und z.B. für Gartenbewässerung oder Brauchwasseranlagen zu nutzen. Sofern es ohne Beeinträchtigungen des Wohles der Allgemeinheit möglich ist, kann das Niederschlagswasser versickern oder ortsnah ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. ~~Hierfür ist beim Amt für Gewässerschutz eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 WHG NRW zu beantragen.~~

Kompensation

Kompensationen sind im Rahmen der jeweiligen Möglichkeiten auf dem Vorhaben Grundstück abzubilden.

Für Bauvorhaben ist eine gutachterliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen, die mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen ist. Die Naturschutzbehörde entscheidet hierbei auch, ob darüber hinaus eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange erforderlich ist.

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen, Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Hennef (Sieg) als Untere Denkmalbehörde und / oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Rheinland ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

Altlasten

Bei allen Erdarbeiten sind die einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten. Beim Baugenehmigungsverfahren ist das Amt für Abfallwirtschaft, Bodenschutz und Gewässerschutz des Rhein-Sieg-Kreises zu benachrichtigen.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

STADT HENNEF (SIEG)

Außenbereichssatzung AS 12.18 Hennef (Sieg) – Sommershof



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

Rechtsplan vom 25.10.2019
(Änderungen/Ergänzungen zum Beschluss sind kursiv gedruckt)

Ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB
*(Änderungen/Ergänzungen im Rahmen des ergänzenden Verfahrens
gemäß § 214 Abs. 4 BauGB sind kursiv und unterstrichen gedruckt)*



Stadt Hennef (Sieg)

Amt für Stadtplanung und -entwicklung

Stand: 20.05.2020

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 Schutzgebiete	6
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.....	11
4.4 Anzahl Wohneinheiten	11
5. Erschließung / Ver- und Entsorgung	12
6. Eingriffsregelung	12
7. Hinweise	12
8. Verfahren	12
9. Rechtsgrundlagen	13
10. Anlagen	13

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

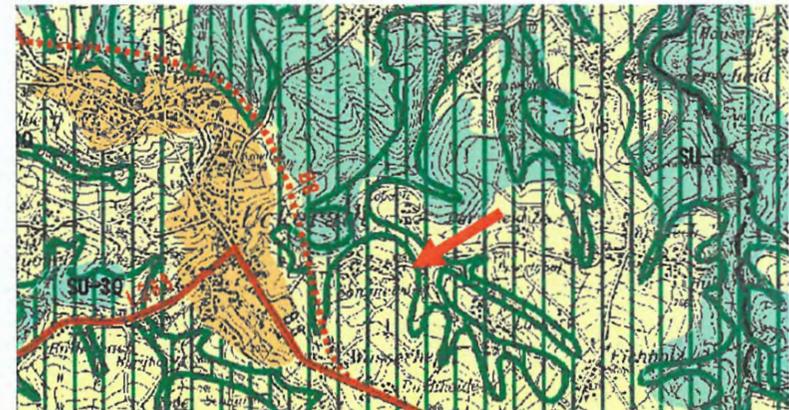
Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB	Bestand / Planung
nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt (§ 35 Abs. 1 BauGB)	1 landwirtschaftlicher Hof, am Ortsrand Rinderhaltung, Stallanlage weiter entfernt, kein Vollerwerb nach der Liste der Landwirtschaftskammer NRW <i>Landwirtschaftlicher Hof Ende „Zum Hochbusch“ aufgegeben</i>
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	28 Wohnhäuser (77 Einwohner Stand Dez. 2018)
keine Begründung der Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens durch die Satzung gem. § 35 Abs. 6 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 Abs. 6 Satz 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.



Auszug Flächennutzungsplan Neu, 2018

2.4 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst den Bestand der Gebäude des Ortsteils Sommershof. Die genaue Abgrenzung ist in dem Plan, der Bestandteil dieser Satzung ist, ersichtlich.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Uckerath, Flur 22, Flurstück Nr. 268, 356tw., 87, 355, 85, 353tw., 84tw., 83, 238, 79tw., 90tw, 91tw., 369, 370, 357tw., 372tw., 94tw., 95tw., 376tw., 266, 378, 377, 263, 269, 270, 376tw., 365, 366, 385, 386, 391tw., 115, 392tw., 116, 118, 363, 302, 303, 340, 133tw., 119, 136tw, 130tw., 124, 123, 122, 125, 361, 362, 120. Der Abgrenzungsbereich ist im beigefügten Übersichtsplan kenntlich gemacht.



Luftbild 2016

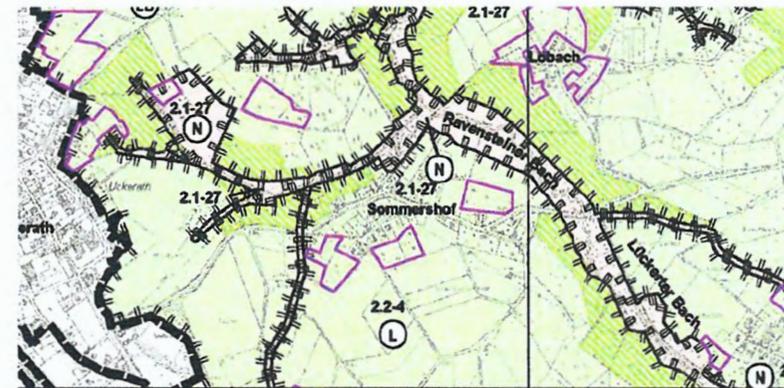
3. Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

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.



Sommershof ist umgeben von besonders geschützte Streuobstwiesen (lila umrandet), die nach dem Landschaftsplan 9 festgesetzt und 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.



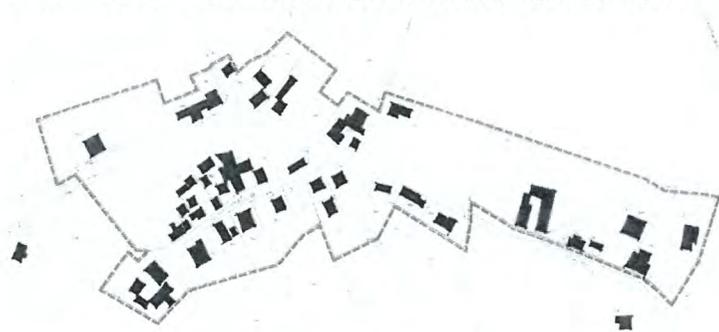
Auszug aus dem Landschaftsplan Nr. 9 Hennef – Uckerather Hochfläche

3.2 Sonstige Schutzgebiete

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 des nördlich gelegenen Tales 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.



Bestandsaufnahme Gebäude

Fast die Hälfte der Bebauung sind Fachwerkhäuser älteren 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 Dammwildherde.



landwirtschaftliche Nutzung: am südlichen Ortsrand



Dammwildhaltung 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 und Scheunen stehen derzeit teilweise leer und könnten zu Wohnen oder für Kleingewerbe-/Handwerksbetriebe 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“ und „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 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 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 Abs. 6 BauGB ausschließt. Die Untere Naturschutzbehörde sowie die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises erteilen 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 bebauten Bereich anzuwenden und bietet nun Möglichkeiten der Innenentwicklung.

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 somit 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.



Abgrenzung der Außenbereichssatzung

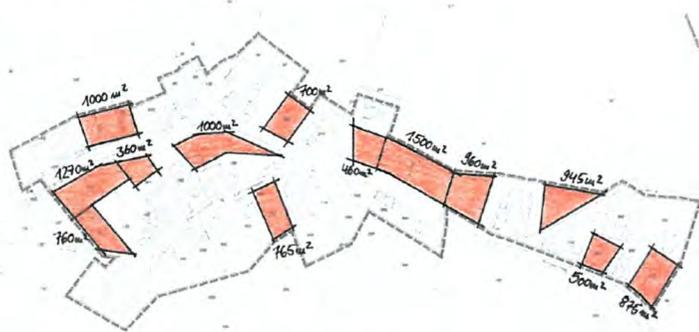
Die Abgrenzung der Satzung wurde auf der Grundlage ALKIS (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem) Stand April 2018 des Rhein-Sieg-Kreises gezeichnet. Neubauten, die noch nicht in diesem Kataster eingetragen sind, fehlen daher auf der Kartengrundlage.

4.1 Art der Bebauung:

Die Satzung bezieht neben Wohnvorhaben auch Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, mit ein, um Nutzungsänderungen der ehemals landwirtschaftlich geprägten Hofanlagen zu ermöglichen. Gerade die größeren Scheunen und ehemalige Stallgebäude bieten sich für eine Nachnutzung Richtung Handwerk/Kleingewerbe an.

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)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die Grundflächenzahl im gesamten Satzungsgebiet von 0,3 entspricht dem Rahmen des dörflichen Bauens in Sommershof. Eine Unterschreitung der Grundflächenzahl von üblicherweise 0,4 auf 0,3 ist aus städtebaulichen Gründen notwendig. Aufgrund der Größe der einzelnen vorhandenen Baulücken wird durch diese Festsetzung ein Einfügen der Bauvorhaben in die lockeren, dörflichen Strukturen gewährleistet. Nach § 35 BauGB sind zulässige Vorhaben in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen. Gemäß § 19 Bau NVO kann die GRZ durch Nebenanlagen überschritten werden.

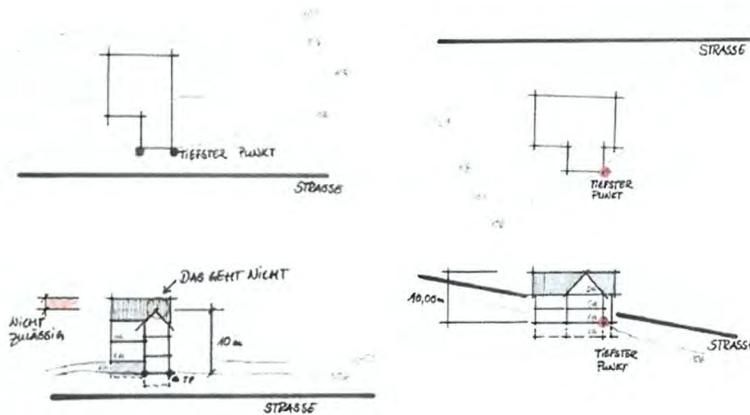
Außerdem ist eine überbaubare Grundstücksfläche mit einer Tiefe von 25m ab der von der Straßenseite zugewandten Grundstücksgrenze festgesetzt, um zu gewährleisten, dass auf den großen Grundstücken zukünftige Bauvorhaben entlang der Straße errichtet werden. Eine Bebauung der tiefen Grundstücke in 2. Reihe in den rückwärtigen Garten und Freiflächen soll damit nicht möglich sein. Städtebauliches Ziel ist damit die Schaffung eines harmonischen Ortsbildes und Ortsrandes. Innerhalb der Satzung werden der dörflichen Struktur angemessene Einzelhäuser in offener Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen der Einbindung in die vorhandene Siedlungsstruktur und sollen das Entstehen unmaßstäblicher Baukörper verhindern.

Da durch eine Festsetzung von Vollgeschossen die Höhenentwicklung kaum gesteuert werden kann, werden die Gebäude-/First- und Traufhöhen bezogen auf das natürliche Gelände festgesetzt. Die zulässige Firsthöhe liegt bei maximal 10m und die Traufhöhe bei bis zu 7,50m jeweils lotrecht gemessen über dem tiefsten Punkt des natürlichen Geländes. Damit wird eine der Umgebungsbebauung und dem natürlichen Gelände angepasste Höhendimensionierung neuer Wohnhäuser gewährleistet und es werden zu hoch wirkende Gebäude ausgeschlossen. Diesen Rahmen halten die vorhandenen Gebäude ein. Die Hangneigung würde es ermöglichen, ohne zusätzlichen Geländebefugnis, Gebäude zu errichten, die talseitig mehr als zweigeschossig sichtbar sind. Gleichzeitig ist gewährleistet, dass modernen Ansprüchen an Wohnen gerechte Wohngebäude errichtet werden können.

Die zulässige Trauf- und Firsthöhe wird dabei auf das natürliche, vor Baubeginn unveränderte, gewachsene Urelände bezogen. Nach einem Urteil des VGH Bayern von 2010 ist diese Regelung für eine Außenbereichssatzung wirksam. Diese „Regelungen sind ausreichend bestimmt. Die Regelung über die Begrenzung der Wandhöhe ist nicht deswegen unbestimmt, weil das natürliche Gelände als unterer Bezugspunkt festgelegt wurde. Unter der natürlichen Geländeoberfläche ist die gewachsene, und für einen längeren Zeitraum nicht durch Aufschüttungen oder Abgrabungen veränderte Oberfläche eines Grundstückes zu verstehen. Der Bestimmtheit der Regelung steht nicht entgegen, dass das natürliche Gelände verändert werden kann.“ (VGH Bayern vom 28.06.2010 AZ 1B09.1911)

Bei dem Begriff der Geländeoberfläche wird von einer „natürlichen“ Geländeoberfläche ausgegangen, folglich dem vorhandenen oder gewachsenen Boden. Diese Geländeoberfläche ist nicht künstlich durch Abgrabungen oder Aufschüttungen verändert. Es ist zwar möglich nach Baubeginn Abgrabungen (z.B. für Lichtschächte) oder Aufschüttungen (z.B. für Terrassen) vorzunehmen, grundsätzlich aber nicht solche, die die Geländeoberfläche verändern (z.B. Abgrabungen über die gesamte Seite eines Hauses).

Die beiden folgenden Skizzen verdeutlichen diese Höhenfestsetzung beispielhaft mögliche Gebäude im hängigen Gelände



Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen über der jeweiligen Geländehöhe stellt bei Satteldächern die mögliche Firsthöhe dar. Bei stärkerer Hangneigung ist die maximale Gebäudehöhe so festgesetzt, dass ein turmartiges Herausragen des Gebäudes talseits und damit eine Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes, nicht zulässig ist. Andererseits ist nicht auszuschließen, wie im beigefügten Schnitt ersichtlich, dass das Gebäude bergseits an der Straße deutlich niedriger ist. Im Rahmen der Abwägungsentscheidung wird dieses „Worst-Case-Szenario“ im Kauf genommen, um zu verhindern, dass bei Ausnutzung der maximalen Höhen ohne Bezug auf den tiefsten Geländepunkt talseits mehr als zwei Vollgeschosse sichtbar werden.

Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung unterliegen Bauvorhaben auch den sonst üblichen Prüfungskriterien nach § 35 BauGB.

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise um bis zu 1m durch Anlagen der Gebäudetechnik oder zur Nutzung von Sonnenenergie überschritten werden. Damit wird der Einsatz der Solarenergie ausdrücklich unterstützt.

Innerhalb der Satzungserweiterung werden Einzelhäuser in offener Bauweise festgesetzt. Nach den Anforderungen des § 35 BauGB sind Bauvorhaben flächensparend auszuführen. Die Bodenversiegelung ist zu begrenzen. Um den Außenbereich zu schonen und Beeinträchtigungen zu minimieren, ist diese Festsetzung notwendig.

4.3 Dachform/-neigung

Im Satzungsbereich sind nur Satteldächer zulässig. Ein insgesamt ruhiges Erscheinungsbild des Dorfes wird durch eine einheitliche Dachlandschaft 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. Die maximale Wohnfläche von Gebäuden mit einer Wohneinheit wird auf 160 m², von Gebäuden mit 2 Wohneinheiten auf 250 m² festgesetzt. Die Begrenzung von maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude gewährleistet auch eine zukünftig im Bestand ausreichend dimensionierte Dorferschließung. So können beispielsweise zwei Generationen ein Haus gemeinsam in getrennten Wohnungen nutzen. Mehrfamilienhäuser, für die die Erschließung nicht ausreichend geeignet ist und die auch nicht in die dörflichen Strukturen passen, werden somit ausgeschlossen. Mit der Begrenzung der maximalen Anzahl der Wohneinheiten sind auch die Erschließungsanlagen ausreichend.

5. Erschließung / Ver- und Entsorgung

Sommershof ist über die Gemeindestraße „Im Tal“ an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. 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 oder unkontrollierten Überflutung des Grundstückes, rechnerisch nachzuweisen. Die vorhandene Bebauung ist an das zentrale Abwasserentsorgungsnetz angeschlossen. In einzelnen Teilabschnitten liegt zudem ein Regenwasserkanal. Ggf. sind neue Regenwasserkanäle zu bauen. Neue Regenwasserkanäle sind in Sommershof nicht geplant. Das anfallende Regenwasser sollte auf vor Ort auf dem jeweiligen Grundstück versickern. Ausnahmen gelten für kleinere Grundstücke mit bis zu 800m² abflusswirksamer Fläche. Nach DIN-1086 ist ein Überflutungsnachweis der öffentlichen Bereiche im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen. Die Entwässerung ist nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen und herzustellen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird ein Entwässerungsantrag von den Stadtbetriebe Hennef AöR gefordert. Hierzu werden folgende Punkte geprüft:

- Anschluss an das öffentliche Kanalnetz
- Niederschlagswassernutzung (Versickerung, Brauchwasseranlage, etc.)
- Überflutungsnachweis bei abflusswirksamen Flächen, die größer als 800m² sind.
- Abwasserbehandlungsanlagen.

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 bauschutthalftiges 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.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegt über dem auf Erzen verliehenen Bergwerksfeld „Eiche“. Eigentümerin ist die Barbara Rohstoffbetriebe GmbH, Hauptstraße 113 in 40764 Langenfeld. Außerdem liegt das Plangebiet im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes. Die exakte örtliche Lage ist nicht bekannt.

8. Verfahren

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung AS 12.18 Hennef (Sieg) – Sommershof wurde im Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 20.11.2018 beschlossen. Mit dem Entwurf der Außenbereichssatzung Hennef (Sieg) – Sommershof, der in der Sitzung am 19.03.2019 beschlossen wurde, wurde in der Zeit vom 23.04.2019 bis 24.05.2019 die Offenlage durchgeführt. Das Verfahren wurde im sogenannten vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.04.2019 am Verfahren beteiligt.

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 10.12.2020



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2021/2815
Datum: 07.04.2021

TOP: 1.10
Anlage Nr.: 10

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz	01.06.2021	öffentlich
Rat	28.06.2021	öffentlich

Tagesordnung

Aussenbereichssatzung AS 07.4 Hennef (Sieg) – für den Ortsteil Niederhalberg

- Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 214 Abs. 4 BauGB (Empfehlung an den Stadtrat)
- Erneuter Satzungsbeschluss (Empfehlung an den Stadtrat)

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalpflege empfiehlt, der Rat der Stadt Hennef (Sieg) möge beschließen:

- 1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der erneuten Öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 214 Abs. 4 BauGB**

zu B1, Familie S, Hennef-Niederhalberg...
mit Schreiben vom 01.05.2021

Stellungnahme:

wir sind Eigentümer des Grundstücks Zur Bitze in Hennef Niederhalberg. Wir möchten auf einem Teil des Grundstücks (ca. 800m² auf Anlage 1 ersichtlich) ein Einfamilienhaus (Bungalow oder 1+1/2 geschossig) für unseren Sohn errichten. Das geplante Haus würde zwischen dem Haus Auf dem Niederhalberg und unserem Zur Bitze liegen. Alle Versorgungsleitungen, Kanal, Abwasser, Strom- und Telefonleitungen laufen an unserem Grundstück vorbei, wären also vorhanden (Anlage 2). Auch würde das Haus nicht das Dorfbild stören, da es zwischen zwei Häusern liegen würde (Anlage 3).

Ein entsprechender Bauantrag würde von uns gestellt werden und nach den baurechtlichen Vorschriften für den Ort Niederhalberg gebaut werden.

Da es kaum noch bezahlbaren Wohnraum in Hennef gibt und wir auch für unser Alter vorsorgen möchten, in dem unser Sohn in unmittelbarer Nähe wohnen würde, bitten wir, den Teil unseres Grundstücks, der ausgeschlossen wurde wieder mit einzubeziehen. Wir bitten, unsere Stellungnahme bei der Beschlussfassung zu berücksichtigen.

Abwägung:

Am 13.12.2019 ist die Aussenbereichssatzung für den Ortsteil Niederhalberg in Kraft getreten. Im Nachgang ergab sich Änderungs- und Ergänzungsbedarf hinsichtlich einer Regelung der Textlichen Festsetzung zur Kompensation des Ausgleiches der möglichen baulichen Eingriffe. Gemäß § 214 Baugesetzbuch kann durch das jetzt durchgeführte ergänzende Verfahren diese Textfestsetzungen eingearbeitet werden. Die Öffentlichkeit ist dabei erneut zu beteiligen. Bei dieser erneuten Offenlage können Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden. Der notwendige Ausgleich für die Natur ist nun auf dem jeweiligen Baugrundstück zu realisieren. Eine Änderung bzw. Erweiterung des Geltungsbereiches ist nicht Inhalt der eingeschränkten erneuten Offenlage. Der Geltungsbereich der Aussenbereichssatzung bleibt unverändert bestehen.

zu T1, Rhein-Sieg-Kreis

mit Schreiben vom 11.05.2021

Stellungnahme:

zur oben genannten Außenbereichssatzung wird wie folgt Stellung genommen:

Umwelt- und Naturschutz

Es wird empfohlen, den § 7 Hinweise der textlichen Festsetzungen folgendermaßen zu ergänzen: Kompensation/ Artenschutz

Kompensationen sind im Rahmen der jeweiligen Möglichkeiten auf dem Vorhabengrundstück abzubilden. Für Bauvorhaben ist eine gutachterliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen, die mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen ist. Die Naturschutzbehörde entscheidet hierbei auch, ob darüber hinaus eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange erforderlich ist.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Textlichen Festsetzungen werden um den Hinweis auf eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange ergänzt.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgetragen:

- Amprion GmbH
- WTV
- Pledoc
- Wald und Holz
- Deutsche Flugsicherung
- Landwirtschaftskammer
- Vodafone NRW
- Wasserverband RSK

2. Gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein – Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666/SGV.NW 2023), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV.NRW. S. 966) i. V. m. § 214 Abs. 4 BauGB werden die Aussenbereichssatzung AS 07.4 Hennef (Sieg) – für den Ortsteil Niederhalberg mit Text als Satzung und die Begründung – in der im Rahmen des ergänzenden Verfahrens überarbeiteten Fassung - erneut beschlossen. Die Aussenbereichssatzung AS 07.4 Hennef (Sieg) – für den Ortsteil Niederhalberg ist

**gem. § 10 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 04.12.2019
öffentlich bekannt zu machen.**

Begründung

Verfahren

Am 04.12.2019 ist die Aussenbereichssatzung AS 07.4 Hennef (Sieg) für den Ortsteil Niederhalberg in Kraft getreten.

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 BauGB zur Aussenbereichssatzung für den Ortsteil Hennef (Sieg) - Bierrh / Adscheider Weg, AS 12.13 wurden von der Bauordnung und Unteren Denkmalbehörde per Schreiben vom 6. Januar 2020 Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Textfestsetzungen zu § 3 Zulässigkeitsbestimmungen, § 4 Natur und Landschaft, § 5 Örtliche Bauvorschriften bzw. § 6 Hinweise (Kompensation) eingereicht (siehe Anlage).

Die im Beteiligungsverfahren im Zuge der Offenlage eingereichten Änderungs- und Ergänzungsvorschlägen zu Textfestsetzungen wurden nunmehr als entsprechende Korrekturen rückwirkend eingearbeitet, um im Wesentlichen der Bauaufsicht die Bearbeitung entsprechender Bauanträge zu vereinfachen. Die Sicherung der Aussenbereichssatzung kann gem. § 214 Abs. 4 BauGB durch ein ergänzendes Verfahren erfolgen. Neben der Behebung der Mängel besteht hierbei die Möglichkeit, die Aussenbereichssatzung rückwirkend in Kraft zu setzen.

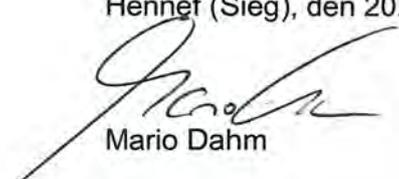
Für den konkreten Fall bedeutet dies, dass die von der Bauordnung und Unteren Denkmalbehörde per Schreiben vom 6. Januar 2020 eingereichten Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Textfestsetzungen eingearbeitet sind. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung sind entsprechend angepasst.

In der Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalpflege am 08.12.2020 wurde die Einleitung des ergänzenden Verfahrens gem. § 214 Abs. 4 BauGB (Heilungsverfahren) beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die erneute öffentliche Auslegung vorzunehmen und die Träger öffentlicher Belange und die Behörden zu beteiligen.

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderungen/Ergänzungen nicht berührt sind, wurde die Beteiligung gem. § 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB durchgeführt (d. h. Stellungnahmen konnten nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden bzw. es werden nur Stellungnahmen, die sich auf die Änderungen/Ergänzungen beziehen, berücksichtigt).

Die erneute Offenlage wurde vom 12.04.2021. – 12.05.2021 durchgeführt. Es gingen seitens der Öffentlichkeit eine Anregung ein, die sich aber nicht auf die geänderten bzw. erweiterten Teile bezog, so dass diese inhaltlich nicht berücksichtigt werden kann. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange gaben eine Stellungnahme ab, die redaktionell in die Textlichen Festsetzungen eingearbeitet wurde. Mit der öffentlichen Bekanntmachung der Aussenbereichssatzung AS 07.4 Hennef (Sieg) für den Ortsteil Niederhalberg tritt diese gem. § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 04.12.2019 in Kraft.

Hennef (Sieg), den 20.05.2021


Mario Dahm

Anlagen

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 214 Abs. 4 BauGB

- Aussenbereichssatzung AS 07.4 Hennef (Sieg) – für den Ortsteil Niederhalberg, Rechtsplan Geltungsbereich, Textliche Festsetzungen und Begründung; Stand 20.05.2021



Beteiligung der Öffentlichkeit, der Träger öffentlicher Belange
und der Behörden
- Stellungnahmen -

§ 35 Abs. 6 BauGB

Außenbereichssatzung für den Ortsteil Hennef (Sieg) S 07.4 – Niederhalberg
Erneute Öffentlichen Auslegung
gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 214 Abs. 4 BauGB

Ausschuss: Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz
Datum: 01.06.2021

Eingang	Absender	B / T	+ / -
15.04.2021	Amprion GmbH		✓
16.04.2021	WTV		✓
20.04.2021	PLEDOC		✓
24.04.2021	Wald und Holz		✓
10.05.2021	Landwirtschaftskammer NRW		✓
11.05.2021	Vodafone NRW		✓
11.05.2021	Rhein-Sieg-Kreis	T 1	
12.05.2021	Wasserverband RSK		✓
01.05.2021	B1 Familie S. Hennef, Niederhalberg	B 1	
	Intern		
05.05.2021	AöR FB Finanzen III 9.2		
10.05.2021	AöR FB Abwasser		

B / T Träger / Öffentlichkeit
+ Anregungen oder Hinweise
- keine Anregungen

B1

Hennef, 01.05.2021

Stadt Hennef
Bauamt/Bauleitplanung
53773 Hennef

Stellungnahme zur Aussenbereichssatzung AS 07.4 gem. § 35 Abs. Bau GB Hennef
Niederhalberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Lauthausen,

Wir möchten auf einem Teil des Grundstücks (ca. 800m² auf Anlage 1 ersichtlich) ein Einfamilienhaus (Bungalow oder 1 1/2 geschossig) für unseren Sohn errichten. Das geplante Haus würde zwischen dem Haus Auf dem Niederhalberg 1 und unserem Zur Bitze 5 liegen.

Alle Versorgungsleitungen, Kanal, Abwasser, Strom- und Telefonleitungen laufen an unserem Grundstück vorbei, wären also vorhanden (Anlage 2).

Auch würde das Haus nicht das Dorfbild stören, da es zwischen zwei Häusern liegen würde (Anlage 3).

Ein entsprechender Bauantrag würde von uns gestellt werden und nach den baurechtlichen Vorschriften für den Ort Niederhalberg gebaut werden.

Da es kaum noch bezahlbaren Wohnraum in Hennef gibt und wir auch für unser Alter vorsorgen möchten, in dem unser Sohn in unmittelbarer Nähe wohnen würde, bitten wir, den Teil unseres Grundstücks, der ausgeschlossen wurde wieder mit einzubeziehen.

Wir bitten, unsere Stellungnahme bei der Beschlussfassung zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

1.5.2021

273805 (3306*4690)

Anlage 1

Außenbereichssatzung AS 12.16 Hennef (Sieg) - Niederhalberg

 Geltungsbereich Entwurf

 **Hennef**
DER BÜRGERMEISTER
Amt für Stadtplanung und
-entwicklung
M 1:2000





Anlage 3

Außenbereichssatzung AS 12.16
Hennef (Sieg) - Niederhalberg



Geltungsbereich Entwurf



Stadt Hennef

Postfach 1562
53762 Hennef

Referat Wirtschaftsförderung und
Strategische Kreisentwicklung
- Fachbereich 01.3 -

Frau Trompertz

Zimmer: 5.20

Telefon: 02241 - 13-2314

Telefax: 02241 - 13-3116

E-Mail: petra.trompertz@rhein-sieg-kreis.de

T1

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

08.04.2021 /I/61.3

Mein Zeichen

01.3-tro

Datum

11.05.2021

Außenbereichssatzung AS 07.4 Hennef - Niederhalberg
Erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 214 Abs. 4 BauGB

Sehr geehrter Frau Bootz,
Sehr geehrte Damen und Herren,

zur oben genannten Außenbereichssatzung wird wie folgt Stellung genommen:

Umwelt- und Naturschutz

Es wird empfohlen, den § 7 Hinweise der textlichen Festsetzungen folgendermaßen zu ergänzen:

Kompensation/ **Artenschutz**

Kompensationen sind im Rahmen der jeweiligen Möglichkeiten auf dem Vorhabengrundstück abzubilden. Für Bauvorhaben ist eine gutachterliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen, die mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen ist. **Die Naturschutzbehörde entscheidet hierbei auch, ob darüber hinaus eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange erforderlich ist.**

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Trompertz



Behindertenparkplätze
befinden sich vor dem
Haupteingang des
Kreishauses (Zufahrt
Mühlenstraße) und im
Parkhaus P 10 Kreishaus

Dienstgebäude: Mühlenstraße 51
Sitz der Kreisverwaltung: Kaiser-Wilhelm-Platz 1
53721 Siegburg
Tel. (0 22 41) 13-0
Fax (0 22 41) 13 21 79
Internet: <http://www.rhein-sieg-kreis.de>

Konten der Kreiskasse

Kreissparkasse Köln IBAN: DE94 3705 0299 0001 0077 15
SWIFT-BIC: COKSDE33
Postbank Köln IBAN: DE66 3701 0050 0003 8185 00
SWIFT-BIC: PBNKDEFF

Umsatzsteuer-Ident-Nr.: DE123 102 775 | Steuer-Nr.: 220/5769/0451

Stadt Hennef (Sieg)

Außenbereichssatzung AS 07.4 Hennef (Sieg) – Niederhalberg

Textliche Festsetzungen

nach § 35 Abs. 6 BauGB

Rechtsplan vom 13.12.2019

(Änderungen/Ergänzungen zum Beschluss sind kursiv gedruckt)

Ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB

(Änderungen/Ergänzungen im Rahmen des ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 Abs. 4 BauGB sind kursiv und unterstrichen gedruckt)

Stand: 10.12.2020



Stadt Hennef (Sieg)
Amt für Stadtplanung und -entwicklung

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich des Ortsteiles Hennef (Sieg) –Niederhalberg in der Gemarkung Lauthausen, Flur 3, die Flurstücke 987, 988, 95/2, 97, 94tw., 98tw., 479, 480, 481, 99, 100, 101, 103tw., 563, 334, 965, 966, 831, 605tw., 606tw., 715, 716, 967tw., 970tw. und 906tw. werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan bildet zusammen mit den folgenden textlichen Festsetzungen die Satzung.

§ 2 Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes als Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Gemäß §35 Abs. 6 Satz 2 erstreckt sich die Satzung auch auf Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

§ 3 Zulässigkeitsbestimmungen

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 35 Abs. 6 Satz 3 Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Es ist offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser, die ausschließlich der Wohnnutzung dienen, bis zu einer Grundfläche von maximal 150m², sofern eine zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens der Satzung gültige Baugenehmigung für Wohnnutzung nicht eine größere Grundfläche zulässt. Garagen bleiben dabei unberücksichtigt.

Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 700m² besitzen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf 25,00 m Tiefe mit einem Abstand von 2,00 m ab der der Straßenseite zugewandten Grundstücksgrenze festgesetzt (Vorderseite). Die Bebauungstiefe darf auch nicht durch geringfügige Bauteile überschritten werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 17 BauNVO auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt (§16 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO). Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kann die maximal zulässige GRZ um bis zu 50 % durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten möglichen Anlagen überschritten werden.

Die maximale Wohnfläche von Gebäuden mit einer Wohneinheit ist auf 160 m², von Gebäuden mit 2 Wohneinheiten auf 250 m² festgesetzt.

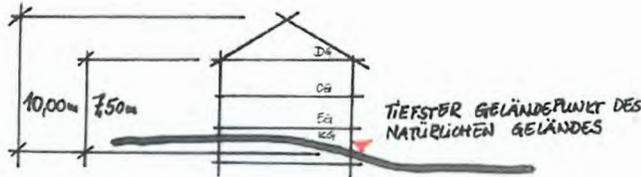
Höhe baulicher Anlagen
gemäß § 35 Abs. 6 Satz 3 Verbindung mit § 9 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Es werden Gebäudehöhen als Maximalhöhen festgesetzt:

Maximale Traufhöhe	7,50m
Maximale Firsthöhe	10,00m

Die Traufhöhe ist als lotrechtes Maß zu messen zwischen Oberkante tiefster Geländepunkt des natürlichen Geländes (ursprüngliches vor Baubeginn unverändertes gewachsenes Gelände) bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut.

Die Firsthöhe als Maximalhöhe ist als lotrechtes Maß zu messen zwischen Oberkante tiefster Geländepunkt des natürlichen Geländes und Oberkante des Daches (obere Dachbegrenzungskante)



Ausnahmsweise dürfen besondere Dachaufbauten wie Anlagen der Gebäudetechnik sowie Anlagen für die Nutzung der Solarenergie die maximale Gebäudehöhe überschreiten.

Beschränkung der Wohnungszahl gem. § 35 Abs. 6 Satz 3 Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 6 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten ist auf 2 Wohneinheiten je neu zu errichtendem Gebäude begrenzt, sofern nicht eine zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens dieser Satzung gültige Baugenehmigung eine größere Zahl zulässt.

Die Festsetzungen nach § 3 sind bei einer Neubebauung verbindlich. Darüber hinaus sind in Einzelfällen bei einer Umnutzung/Nachnutzung oder Ersatz von Bestandsgebäuden, die vor In-Kraft-Treten der Satzung errichtet wurden, Ausnahmen von diesen Festsetzungen möglich.

§ 4 Natur und Landschaft

Für künftige Bauvorhaben muss auch weiterhin der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz beteiligt werden.

Bauvorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB sind aufgrund ihrer Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie in das Schutzgut Boden als Eingriff zu werten und ökologisch auszugleichen.

Kompensationsmaßnahmen sind im Rahmen der jeweiligen Möglichkeiten auf dem Vorhabengrundstück abzubilden. Für Bauvorhaben ist eine gutachterliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen, die mit der unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen ist.

§ 5 Örtliche Bauvorschriften

(§ 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW 2018)

Dachform

Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° – 45° zulässig. Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen sind zulässig bei Garagen, untergeordneten Gebäudeteilen und Nebenanlagen, die bei unter 18° Dachneigung zu begrünen sind.

Dacheindeckung

Zulässig sind nur dunkle Dacheindeckungen in Form von Dachsteinen, Naturschiefer, Kunstschiefer und Dachpfannen in den nachgenannten Farbtönen gem. RAL – Farbtongkarte:

Schwarzöne: 9004, 9005, 9011, 9017

Grautöne: 7043, 7026, 7016, 7021, 7024

Brauntöne: 8028 (terra Braun), 8012 (rot Braun)

Sollten farbige Dacheindeckungen nicht der RAL-Farbtongkarte zugeordnet werden können, sind Farbnuancierungen in Anlehnung an die angegebenen Farbtöne möglich.

Nicht zulässig ist die Verwendung von hellen sowie reflektierenden Materialien für die Eindeckung von Dachflächen sowie gemischte Farbgruppen. Ausgenommen sind Materialien von Einrichtungen, die der solaren Energiegewinnung dienen.

Freiflächen

Die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke hat in der Weise zu erfolgen, dass die Wasserdurchlässigkeit im Wege der natürlichen Versickerung nicht eingeschränkt wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB). Zudem hat auf den Grundstücken flächendeckend eine standortgerechte Bepflanzung zu erfolgen. Die Bepflanzung ist auf Dauer zu erhalten und gegebenenfalls zu ergänzen und die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist auf Dauer zu erhalten.

§ 6 Hauptversorgungsleitungen

gemäß § 35 Abs. 6 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 13 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Lage der unterirdischen Hauptversorgungsleitung DN300 für Trinkwasser einschließlich des 6m breiten Schutzstreifens ist im Plan gekennzeichnet. Vor Durchführung von Tiefbauarbeiten im Bereich des Schutzstreifens ist eine Abstimmung mit dem Wahnbachtalsperrenverband erforderlich.

§ 7 Hinweise

Entsorgung von Bodenmaterial

Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltes oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Werden bei den Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen (s. § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW).

Gegebenenfalls sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen, etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt und Naturschutz, abzustimmen.

Bei der Entsorgung von Aushubmaterialien mit schädlichen Verunreinigungen sind insbesondere die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

Fluglärm

Bedingt durch die über das Gebiet verlaufende Flugroute des Flughafens Köln / Bonn muss – entsprechend dem Nutzungsgrad dieser Route – sowohl am Tage als auch in der Nacht mit mehr oder weniger starkem Fluglärm gerechnet werden. Diese Immissionsbelastung lässt sich durch bauseits vorzusehende passive Schallschutzmaßnahmen, wie bspw. Schalldämmung von Dächern und Rolladenkästen sowie den Einbau von Schallschutzfenstern, vermindern.

Kampfmittel

Da das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, wird eine vorsichtige Ausführung der Erdarbeiten empfohlen. Dies beinhaltet, dass insbesondere bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreiches in Bezug auf Veränderungen (Verfärbungen, Homogenität) erfolgen sollte. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub eine außergewöhnliche Verfärbung auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und ist der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) vorgesehen sein, wird eine Tiefensondierung empfohlen. Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland, Außenstelle Kerpen, abzustimmen.

Schmutz-/Niederschlagswasserbeseitigung

Grundstücke, die neu bebaut werden, sind an die bestehende Trennkanalisation anzuschließen.

Niederschlagswasser

Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt nach § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW). Es wird empfohlen, auf jedem einzelnen Baugrundstück das unbelastete, abfließende Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen bzw. in einem Sammelschacht mit mindestens 5 m³ Fassungsvermögen zu sammeln und z.B. für Gartenbewässerung oder Brauchwasseranlagen zu nutzen. Sofern es ohne Beeinträchtigungen des Wohles der Allgemeinheit möglich ist, kann das Niederschlagswasser versickern oder ortsnah ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. ~~Hierfür ist beim Amt für Gewässerschutz eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 WHG-NW zu beantragen.~~ Hierfür ist bei den Stadtbetrieben Hennef AöR, Fachbereich Abwasser, Abteilung 1.2 eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und ggf. eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang gem. § 11 der Entwässerungssatzung zu beantragen. Die Unterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen.

Bei Starkregenereignissen kann es zu unregelmäßigem Abfluss aus den Flächen um das Plangebiet auf das Baugrundstück kommen. Einen Schutz vor diesem Wasser obliegt dem Bauherren selbst. Geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Starkregen und zur Schadensminimierung sind zu treffen.

Kompensation

Kompensationen sind im Rahmen der jeweiligen Möglichkeiten auf dem Vorhaben Grundstück abzubilden.

Für Bauvorhaben ist eine gutachterliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen, die mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen ist. Die Naturschutzbehörde entscheidet hierbei auch, ob darüber hinaus eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange erforderlich ist.

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen, Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. *Im Bereich Niederhalbergs ist das Bergbaufeld „Ehrenkreuz“ überliefert. Bei Erdeingriffen ist mit der Aufdeckung von Überresten der Bergbautätigkeit zu rechnen. Mindestens 4 Wochen vor Baubeginn ist daher das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, Eichthal 1, 51491 Overath, Telefon 02206/9030-0, Fax 02206/903022, zu informieren, damit diese die Erdarbeiten archäologisch begleiten können.*

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Hennef (Sieg) als Untere Denkmalbehörde und / oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Rheinland ist berechtigt, *das Grundstück zu betreten*, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

Altlasten

Bei allen Erdarbeiten sind die einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten. Beim Baugenehmigungsverfahren ist das Amt für Abfallwirtschaft, Bodenschutz und Gewässerschutz des Rhein-Sieg-Kreises zu benachrichtigen.

§ 8 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

STADT HENNEF (SIEG)

Außenbereichssatzung AS 07.4 Hennef (Sieg) – Niederhalberg



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

Rechtsplan vom 13.12.2019

(Änderungen/Ergänzungen zum Beschluss sind kursiv gedruckt)

Ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB

*(Änderungen/Ergänzungen im Rahmen des ergänzenden Verfahrens
gemäß § 214 Abs. 4 BauGB sind kursiv und unterstrichen gedruckt)*



Stadt Hennef (Sieg)

Amt für Stadtplanung und -entwicklung

Stand: 20.05.2021

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	6
3.3 Vorhandene Flächennutzung	7
4. Planinhalt	8
4.1 Art der Bebauung:	10
4.2 Maß der Bebauung, Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche	10
4.3 Dachform/-neigung	12
4.4 Anzahl Wohneinheiten	12
5. Erschließung / Ver- und Entsorgung	12
6. Eingriffsregelung	13
7. Hauptversorgungsleitung	13
8. Hinweise	13
9. Verfahren	14
10. Rechtsgrundlagen	14
11. Anlagen	14

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.

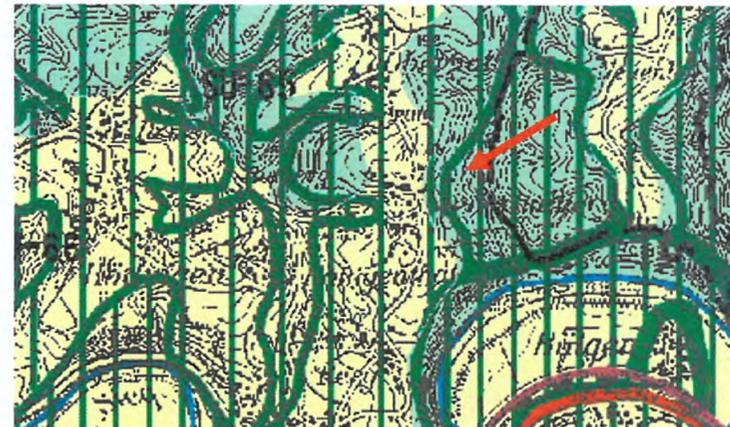
2.2 Voraussetzungen

Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB	Bestand / Planung
nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt (§ 35 Abs. 1 BauGB)	Nach der Liste der Landwirtschaftskammer NRW gibt es keinen landwirtschaftlichen Betrieb mehr, jedoch dominiert im Dorf Pferdehaltung und Holzwirtschaft
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	23 Wohnhäuser (67 Einwohner Stand 31.01.2019)
keine Begründung der Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens durch die Satzung gem. § 35 Abs. 6 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 Abs. 6 Satz 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 Niederhalberg „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ dar. Die westlich und östlich angrenzenden Bachtäler werden laut Regionalplan von der Freiraumfunktion „Schutz der Natur“ überlagert.



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 Niederhalberg. Die genaue Abgrenzung ist in dem Plan, der Bestandteil dieser Satzung ist, ersichtlich.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

Die Außenbereichssatzung AS 07.4 Hennef (Sieg) –Niederhalberg umfasst in der Gemarkung Lauthausen, Flur 3, die Flurstücke 987, 988, 95/2, 97, 94tw., 98tw., 479, 480, 481, 99, 100, 101, 103tw., 563, 334, 965, 966, 831, 605tw., 606tw., 715, 716, 967tw., 970tw. 906tw, und ist im beigefügten Übersichtsplan dargestellt.

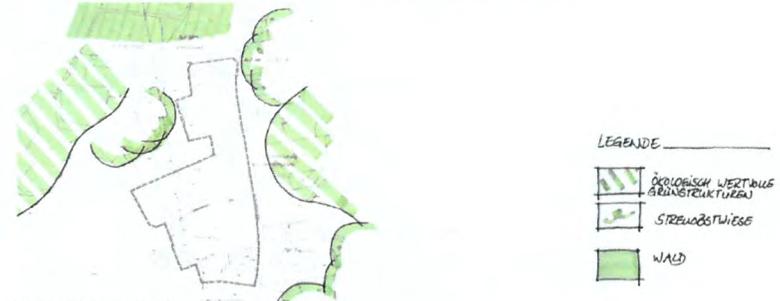


Luftbild 2016

3. Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

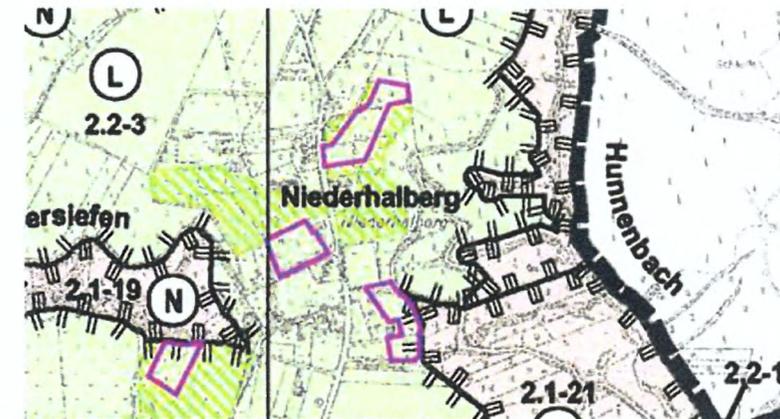
3.1 Landschaftsschutz

Niederhalberg liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet (Landschaftsplan Nr. 9 Hennef – Uckerather Hochfläche) des Rhein-Sieg-Kreises. Es grenzen Naturschutzgebiete östlich („Hunnenbach“) und westlich („Kälbersiefen“) an das Dorf an. Das NSG Hunnenbach ist ein zusammenhängendes Waldgebiet, das bis fast an das Dorf reicht.



Bestandsaufnahme Grün

Niederhalberg ist umgeben von nach dem Landschaftsplan 9 besonders geschützte Streuobstwiesen (lila umrandet), für die im Landschaftsplan spezielle Festsetzungen getroffen sind. Außerdem liegen in Ortsrandlage nach dem Landschaftsplan als Ziel Maßnahmenräume zur Anlage naturnaher Lebensräume (grüne Schraffur).



Auszug aus dem Landschaftsplan Nr. 9 Hennef – Uckerather Hochfläche

3.2 Sonstige Schutzgebiete

Das FFH-Gebiet „Siegau“, das 1,3 km von Niederhalberg entfernt ist, wird von der Planung nicht berührt.

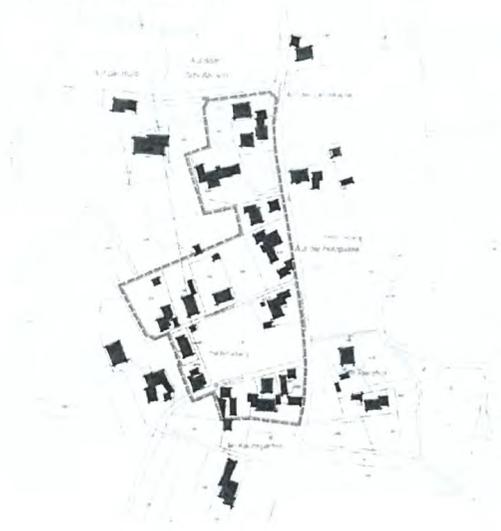
Es befinden sich mehrere denkmalgeschützten Objekte innerhalb des Plangebietes:

- Fachwerkhofanlage „Auf dem Niederhalberg“ 7 (DL-112)
- Wegekreuz Ecke Zur Bitzel/ Auf dem Niederhalberg. (DL-196)
- Kriegerdenkmal an der Straße „Auf dem Niederhalberg“ (außerhalb, nördlich des Dorfes Richtung Oberhalberg)
- Das Wohnstallhaus aus Fachwerk „Zur Bitze 5“ wurde vom LVR-ARD als Denkmal gem. §2 DSchG NRW erfasst. Die Eintragung in die Denkmalliste wurde bei der Stadt Hennef beantragt, ist jedoch noch nicht erfolgt.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

3.3 Vorhandene Flächennutzung

Niederhalberg liegt oberhalb der Bülgenauler Flussschleife wie auch das unmittelbar benachbarte Oberhalberg am Fuße des Stachelbergs. Dieser Höhenzug des Bergischen Landes ist etwa 180m üNNH hoch. Das Landschaftsbild ist geprägt durch diesen Übergang der Siegaue Richtung Bergisches Land.



Die Bebauung orientiert sich überwiegend auf die westlichen Flächen entlang der Straße „Auf dem Niederhalberg“. Bei den vorhandenen Häusern handelt es sich um max. zweigeschossige Gebäude mit geneigtem (Sattel-) Dach. Fast die Hälfte der Bebauung sind Fachwerkhäuser älteren Datums, teilweise noch mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden, die allerdings z.T. noch für Pferdehaltung genutzt werden. Die ursprünglich prägende landwirtschaftliche Nutzung in Niederhalberg ist mittlerweile aufgegeben. Zunehmend von Bedeutung sind Pferdehaltung und Holzwirtschaft.

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sollen vorhandene, ehemals bäuerliche Hofstellen, in denen zwischenzeitlich der landwirtschaftliche Erwerb aufgegeben wurde, nachgenutzt und weiterentwickelt werden können. Eine Hofanlage steht unter Denkmalschutz. Gebäude wie Stallungen und Scheunen können zu Wohnen oder für Kleingewerbe-/Handwerksbetriebe umgenutzt werden.



landwirtschaftliche Nutzung am westlichen Ortsrand



Holzwirtschaft am südlichen Ortseingang

Ortsbildprägend sind die östlich der Straße Richtung Oberhalberg gelegenen, alten Streuobstwiesen, die Richtung Hunnenbachtal in Wald übergehen.



Freiflächen östlich



und westlich der Straße „Auf dem Niederhalberg“

Ab der 1960er Jahre begann in Niederhalberg eine Abkehr von traditionellen zu neuen Bauformen. Es entstanden neue moderne, maximal zweigeschossige Einfamilienwohnhäuser.



Neuere Wohnbebauung



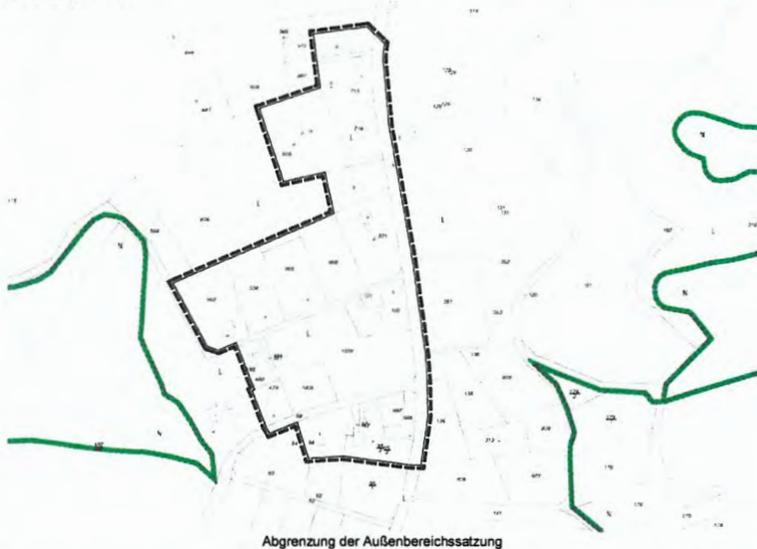
Neuere Wohnbebauung

4. Planinhalt

Mit einer Zahl von 23 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 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 die vorhandene Bebauung im vorgeschlagenen Satzungsgebiet komplett im Landschaftsschutzgebiet liegen, sodass bei geplanten Bauvorhaben innerhalb des vorgeschlagenen Satzungsgebietes 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 bebauten Bereich anzuwenden und bietet nun Möglichkeiten der Innenentwicklung.

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“ somit keinen Einfluss auf die Gebäudegestaltung genommen werden kann, wurden zusätzliche Festsetzungen zu grundlegenden Gestaltungsmerkmalen in die Satzung aufgenommen, um ein den dörflichen Strukturen angepasstes Bauen zu erreichen. Dies betrifft insbesondere die Höhenfestsetzung und die Festsetzung zur traditionellen Dachform Satteldach. Eine einheitliche Dachlandschaft prägt den Ort entscheidend.



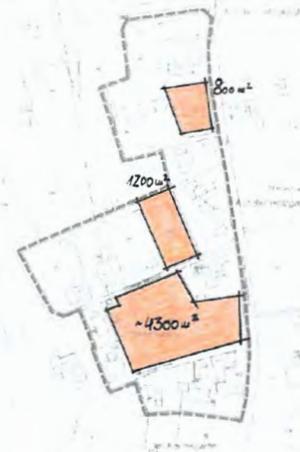
Das am Ende des Weges „Zur Bitze“ gelegene Wohngebäude einschließlich der landwirtschaftlichen Nebengebäude wird nicht in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen, weil direkt an diese Gebäude das Naturschutzgebiet Halberger Bachtal (2.1-19, siehe Auszug aus dem Landschaftsplan) angrenzt. Auch die sehr vereinzelt auf der östlichen Seite der Niederhalberger Straße gelegenen Gebäude werden nicht miteinbezogen, da die Bebauung auf dieser Straßenseite kein ausreichendes bauliches Gewicht hat. Eine bauliche Entwicklung auf dieser Straßenseite stellt eine unzulässige Erweiterung in den Außenbereich dar, zudem hier ökologisch wertvolle Streuobstwiesen zu finden sind. Die Abgrenzung der Satzung wurde auf der Grundlage ALKIS (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem) Stand April 2018 des Rhein-Sieg-Kreises gezeichnet. Neubauten, die noch nicht in diesem Kataster eingetragen sind, fehlen daher auf der Kartengrundlage.

4.1 Art der Bebauung:

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

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)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GFZ) bestimmt. Die GFZ im gesamten Satzungsgebiet von 0,3 entspricht dem Rahmen des dörflichen Bauens in Niederhalberg. Eine Unterschreitung der GFZ von üblicherweise 0,4 auf 0,3 ist aus städtebaulichen Gründen notwendig. Niederhalberg wird geprägt durch Freiflächen, insbesondere zwischen „Zur Bitze“ und „Bödinger Weg“. Aufgrund der Größe dieser Freifläche ist eine Reduzierung der GFZ städtebaulich sinnvoll, um eine lockere dorftypische Bebauung zu erzielen, die sich aus der näheren Umgebung ab ableitet. Gemäß § 19 Bau NVO kann die GFZ durch Nebenanlagen überschritten werden.

Ebenfalls wird eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m² festgesetzt. Anhand der Abbildung „Vorhandene Baulücken“ ist erkennbar, dass die Baulücken in Niederhalberg alle über 700m² groß sind. Ziel ist, dass die vorhandenen Baulücken nicht verdichtet bebaut wird. Das erhaltenswerte dörfliche Bild ist wesentlich durch eine offene, großzügige Bauweise geprägt. Dies ist in Niederhalberg nur durch die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße steuerbar, um die vorhandene typische Bebauungsstruktur zu bewahren. Das Bebauungskonzept zeigt auf, wie die vorhandenen Baulücken entsprechend dieser Festsetzung maximal bebaut werden können. Die Außenbereichssatzung setzt keine überbaubare Baufläche (Baufelder) – wie ein qualifizierter Bebauungsplan - fest.

Außerdem ist eine überbaubare Grundstücksfläche mit einer Tiefe von 25m ab der von der Straßenseite zugewandten Grundstücksgrenze festgesetzt, um zu gewährleisten, dass auf den großen Grundstücken zukünftige Bauvorhaben entlang der Straße errichtet werden.



Bebauungskonzept

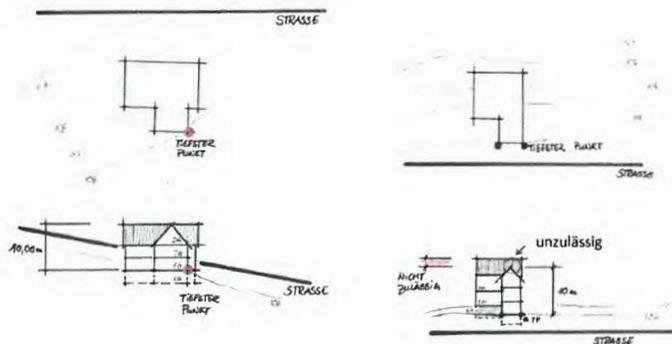
Eine Bebauung der tiefen Grundstücke in 2. Reihe in den rückwärtigen Garten und Freiflächen soll damit nicht möglich sein. Städtebauliches Ziel ist ein harmonisches Ortsbild und Ortsrand. Innerhalb der Satzungsweiterung werden maximal zweigeschossige Einzelhäuser in offener Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen der Einbindung in die vorhandene Siedlungsstruktur und sollen das Entstehen unmaßstäblicher Baukörper verhindern.

Da durch eine Festsetzung von Vollgeschossen die Höhenentwicklung kaum gesteuert werden kann, werden die Gebäude-/First- und Traufhöhen bezogen auf das natürliche Gelände festgesetzt. Die zulässige Firsthöhe liegt bei maximal 10m und die Traufhöhe bei bis zu 7,50m jeweils lotrecht gemessen über dem tiefsten Punkt des natürlichen Geländes. Damit wird eine der Umgebungsbebauung und dem natürlichen Gelände angepasste Höhendimensionierung neuer Wohnhäuser gewährleistet und es werden zu hoch wirkende Gebäude ausgeschlossen. Diesen Rahmen halten die vorhandenen Gebäude ein. Die Hangneigung würde es ermöglichen, ohne zusätzlichen Geländebezug, Gebäude zu errichten, die talseitig mehr als zweigeschossig sichtbar sind. Gleichzeitig ist gewährleistet, dass modernen Ansprüchen an Wohnen gerechte Wohngebäude errichtet werden können.

Die zulässige Trauf- und Firsthöhe wird dabei auf das natürliche, vor Baubeginn unveränderte, gewachsene Urgelände bezogen. Nach einem Urteil des VGH Bayern von 2010 ist diese Regelung für eine Außenbereichssatzung wirksam. Diese „Regelungen sind ausreichend bestimmt. Die Regelung über die Begrenzung der Wandhöhe ist nicht deswegen unbestimmt, weil das natürliche Gelände als unterer Bezugspunkt festgelegt wurde. Unter der natürlichen Geländeoberfläche ist die gewachsene, und für einen längeren Zeitraum nicht durch Aufschüttungen oder Abgrabungen veränderte Oberfläche eines Grundstückes zu verstehen. Der Bestimmtheit der Regelung steht nicht entgegen, dass das natürliche Gelände verändert werden kann.“ (VGH Bayern vom 28.06.2010 AZ 1B09.1911)

Bei dem Begriff der Geländeoberfläche wird von einer „natürlichen“ Geländeoberfläche ausgegangen, folglich dem vorhandenen oder gewachsenen Boden. Diese Geländeoberfläche ist nicht künstlich durch Abgrabungen oder Aufschüttungen verändert. Es ist zwar möglich nach Baubeginn Abgrabungen (z.B. für Lichtschächte) oder Aufschüttungen (z.B. für Terrassen) vorzunehmen, grundsätzlich aber nicht solche, die die Geländeoberfläche verändern (z.B. Abgrabungen über die gesamte Seite eines Hauses).

Die beiden folgenden Skizzen verdeutlichen diese Höhenfestsetzung beispielhaft mögliche Gebäude im hängigen Gelände



Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen über der jeweiligen Geländehöhe stellt bei Satteldächern die mögliche Firsthöhe dar. Bei stärkerer Hangneigung ist die maximale Gebäudehöhe so festgesetzt, dass ein turmartiges Herausragen des Gebäudes talseits und damit eine Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes, nicht zulässig ist. Andererseits ist nicht auszuschließen, wie im beigefügten Schnitt ersichtlich, dass das Gebäude bergwärts an der Straße deutlich niedriger ist. Im Rahmen der Abwägungsentscheidung wird dieses „Worst-Case-Szenario“ im Kauf genommen, um zu verhindern, dass bei Ausnutzung der maximalen Höhen ohne Bezug auf den tiefsten Geländepunkt talseits mehr als zwei Vollgeschosse sichtbar werden.

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise um bis zu 1m durch Anlagen der Gebäudetechnik oder zur Nutzung von Sonnenenergie überschritten werden. Damit wird der Einsatz der Solarenergie ausdrücklich unterstützt.

Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung unterliegen Bauvorhaben auch den sonst üblichen Prüfungskriterien nach § 35 BauGB.

4.3 Dachform/-neigung

Es sind nur Satteldächer zulässig. Ein insgesamt ruhiges Erscheinungsbild des Dorfes wird durch eine einheitliche Dachlandschaft 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. Die maximale Wohnfläche von Gebäuden mit einer Wohneinheit wird auf 160 m², von Gebäuden mit 2 Wohneinheiten auf 250 m² festgesetzt. Die Begrenzung von maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude gewährleistet auch eine zukünftige im Bestand ausreichend dimensionierte Dorferschließung. So können beispielsweise zwei Generationen ein Haus gemeinsam in getrennten Wohnungen nutzen. Mehrfamilienhäuser, für die die Erschließung nicht ausreichend geeignet ist und die auch nicht in die dörflichen Strukturen passen, werden somit ausgeschlossen. Mit der Begrenzung der maximalen Anzahl der Wohneinheiten sind auch die Erschließungsanlagen ausreichend.

5. Erschließung / Ver- und Entsorgung

Niederhalberg ist über die Gemeindestraße „Auf dem Niederhalberg“ an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Buslinie (592) fährt nur an Schultagen zu den üblichen Schulzeiten den Ortsteil an. Der ÖPNV ist durch das AST (Anrufsammeltaxi) sichergestellt. Die Haltestelle befindet sich an der Straße „Auf dem Niederhalberg“.

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 Grundstückes, nachzuweisen. Für das Plangebiet ist der Löschwassergrundsatz für eine Entnahmedauer von zwei Stunden gewährleistet. Die vorhandene Bebauung ist an das zentrale Abwasserentsorgungsnetz teilweise angeschlossen. In einzelnen Teilabschnitten der Straße „Auf dem Niederhalberg“ liegt zudem ein Regenwasserkanal, der in den Kälberriefen entwässert. Ggf. sind neue Regenwasserkanäle zu bauen. Neue Regenwasserkanäle sind in Niederhalberg nicht geplant. Das anfallende Regenwasser sollte vor Ort auf dem jeweiligen Grundstück versickern. Ausnahmen gelten für kleinere Grundstücke mit bis zu 800m² abflusswirksamer Fläche. Nach DIN 1996 ist ein Überflutungsnachweis der öffentlichen Bereiche im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

Die Entwässerung ist nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen und herzustellen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird ein Entwässerungsantrag von den Stadtbetriebe Hennef-AöR gefordert. Hierzu werden folgende Punkte geprüft:

- Anschluss ans öffentliche Kanalnetz
- Niederschlagswassernutzung (Versickerung, Brauchwasseranlage, etc.)
- Überflutungsnachweis bei abflusswirksamen Flächen die größer als 800 m² sind
- Abwasserbehandlungsanlagen

Eine Ableitung des Regenwassers auf öffentliche Flächen (Straßen) oder Nachbargrundstücke ist nicht zulässig

6. Eingriffsregelung

Bei der Außenbereichssatzung, die im vereinfachten Verfahren aufgestellt wird, kann von einem Umweltbericht abgesehen werden. Es bestehen keine Anhaltspunkte für negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von FFH-Gebieten. Da die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege unberührt bleiben und die Zulassung weiterhin nach § 35 BauGB erfolgt, ist trotzdem die Kompensation wie bei jeder Baugenehmigung für Bauvorhaben im Außenbereich zu beachten. Eine Umweltprüfung ist durch das BauGB für eine Außenbereichssatzung nicht vorgeschrieben. Bei den Baulücken handelt es sich ausschließlich um Weiden- oder Wiesenflächen ohne Bewuchs. Das Flurstück 716 wird als Hausgarten genutzt. Eine Ausgleichsverpflichtung sowie die Artenschutzprüfung werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bearbeitet.

7. Hauptversorgungsleitung

Durch Niederhalberg verläuft unterirdisch in der Straße „Auf dem Niederhalberg“ die Haupttrinkwasserversorgungsleitung DN300 (Hohnscheid nach Süchtterscheid) des WTV. Der Verlauf der Leitung einschließlich eines 6m breiten Schutzstreifens ist im Plan eingetragen.

8. 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.

Im Bereich der Ortschaft Niederhalberg ist 1906 innerhalb des Bergbaufeldes „Ehrenkreuz“ die Verteilung für den Abbau auf Blei überliefert. Sie trug den Namen „Am Zehnthof“ bzw. „Am Zehenthoff. Bei Erdeingriffen ist mit der Aufdeckung von Überresten dieser Altbergbautätigkeit zu rechnen. Eine systematische Erhebung von Bodendenkmälern im Plangebiet ist bisher noch nicht durchgeführt worden. Daher ist der Hinweis aufgenommen, dass die Erarbeiten archäologisch begleitet werden müssen und mindestens vier Wochen vor Baubeginn das Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren ist.

9. Verfahren

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung AS 07.3 Hennef (Sieg) – Niederhalberg wurde im Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 20.11.2018 beschlossen. Mit dem Entwurf der Außenbereichssatzung Hennef (Sieg) –Niederhalberg, der in der Sitzung am 11.09.2019 beschlossen wurde, wurde in der Zeit vom 30.09.2019 bis 30.10.2019 die Offenlage durchgeführt. Das Verfahren wurde im sogenannten vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.09.2019 am Verfahren beteiligt.

10. 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)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV.NRW.2018 S. 421)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW S. 666/SGV S.759, ber.2019 S.23)

11. Anlagen

- Abgrenzungsplan
- Textliche Festsetzungen

aufgestellt:
Amt für Stadtplanung und -entwicklung
53773 Hennef, den 10.12.2020



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2021/2817
Datum: 08.04.2021

TOP: MM
Anlage Nr.: MM

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz	01.06.2021	öffentlich

Tagesordnung

Außenbereichssatzung AS 12.17 Hennef (Sieg) - Meisenbach

1. Vorstellung und Beschluss des Entwurfs
2. Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 35 Abs. 6 Satz 5 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 2 und 3 Bau-gesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Hennef (Sieg) beschließt:

1. Dem vorgestellten Entwurf wird zugestimmt.
2. Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 5 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. S. 1728) werden der Entwurf der Außenbereichssatzung für die Ortslage Hennef (Sieg) – Meisenbach, AS 12.17, mit Text und die Begründung hierzu für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden gem. § 35 Abs. 6 Satz 5 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB am Verfahren beteiligt und zur Stellungnahme zu Planentwurf und Begründung innerhalb eines Monats aufgefordert.

Begründung

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: Nun werden für diese Weiler sukzessive Satzungen

aufgestellt.

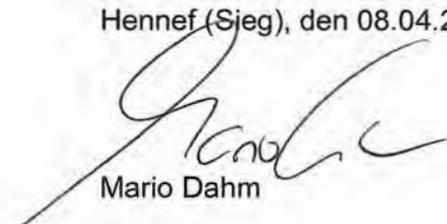
In der Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 20.11.2018 wurden Aufstellungsbeschlüsse für insgesamt 13 Außenbereichssatzungen gem. § 35 Abs. 6 BauGB gefasst, unter anderem auch für Meisenbach. Ziel dieser Satzung ist es, die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Baulücken einer zweckmäßigen Wohnbebauung zuzuführen. Die Satzungsbereiche liegen zwar auch weiterhin im Außenbereich, jedoch können etwaigen Bauvorhaben nicht mehr die Belange „Entstehung und Verfestigung einer Splittersiedlung“ und „fehlende Darstellung im Flächennutzungsplan“ nach § 35 Abs. 3 BauGB entgegengehalten werden. Aufgrund der Vielzahl der Aufstellungsbeschlüsse können nicht alle Satzungsverfahren zeitgleich durchgeführt werden. Die Außenbereichssatzung Kumpel ist inzwischen rechtskräftig. Nun sollen sukzessive die anderen Außenbereichssatzungen folgen.

Um die sich aus der Umgebungsbebauung ergebende Maßstäblichkeit zu wahren, werden Festsetzungen zu grundlegenden Gestaltungsmerkmalen, wie bspw. Grundflächenzahl, Dachform oder auch Firsthöhe getroffen. Nur so kann ein den dörflichen Strukturen angepasstes Bauen erreicht werden. Aufgrund der besonderen topografischen Situation in Meisenbach wurde eine Festsetzung zur maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen, die auch die Hanglage berücksichtigt, getroffen.

Mit dem nun vorliegenden Entwurf kann die Öffentliche Auslegung erfolgen. Das Verfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Eine frühzeitige Bürger- und Träger-Beteiligung kann somit entfallen. Darüber hinaus wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht nach § 2a, den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Das Monitoring nach § 4c BauGB ist hier nicht anzuwenden.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass Schutzgebietsausweisungen, wie bspw. der Landschaftsschutz, durch eine Außenbereichssatzung nicht ausgehebelt werden. Die Außenbereichssatzung für den Ortsteil Meisenbach liegt vollständig im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 9 „Stadt Hennef – Uckerather Hochfläche“. Die Belange des Landschaftsschutzes sind folglich betroffen. Im Baugenehmigungsverfahren ist daher in solchen Fällen die Erlaubnis der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

Hennef (Sieg), den 08.04.2021



Mario Dahm

Anlagen

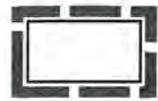
- Außenbereichssatzung (Entwurf) gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Stand: 20.05.2021
- Textliche Festsetzungen (Entwurf) gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Stand: 20.05.2021
- Begründung (Entwurf) gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Stand: 20.05.2021



Außenbereichssatzung AS 12.17 Hennef (Sieg) - Meisenbach

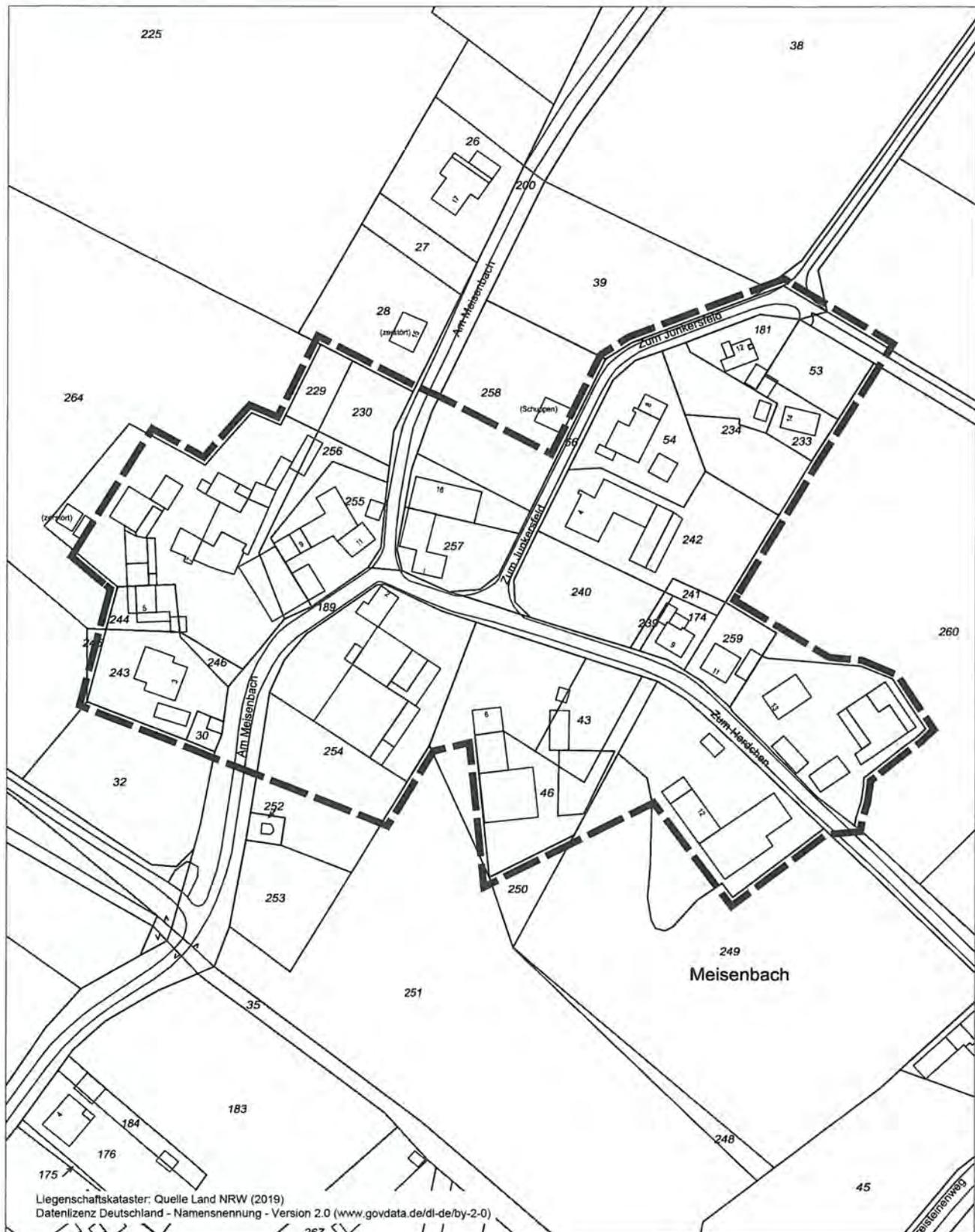


Amt für Stadtplanung und
-entwicklung



Geltungsbereich Entwurf

Stand: 19.04.2021



Stadt Hennef (Sieg)

Außenbereichssatzung AS 12.17 Hennef (Sieg) – Meisenbach

Textliche Festsetzungen

nach § 35 Abs. 6 BauGB

Entwurf gem. § 3 Abs.2 u. § 4a Abs.3 BauGB

Stand: 20.05.2021



Hennef
DER BÜRGERMEISTER

**Stadt Hennef (Sieg)
Amt für Stadtplanung und -entwicklung**

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich des Ortsteiles Hennef (Sieg) – Meisenbach in der Gemarkung Uckerath, Flur 26, die Flurstücke 181, 53, 233, 234, 54, 242, 239, 240, 241, 174, 259, 260tw., 189tw., 249tw., 46, 43, 251tw., 254tw., 56tw., 257, 258tw., 200tw., 229, 230, 264tw., 255, 256, 243, 244, 246, 30 werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan bildet zusammen mit den folgenden textlichen Festsetzungen die Satzung.

§ 2 Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes als Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Gemäß §35 Abs. 6 Satz 2 erstreckt sich die Satzung auch auf Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

§ 3 Zulässigkeitsbestimmungen

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 35 Abs. 6 Satz 3 Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Es ist offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser, die ausschließlich der Wohnnutzung dienen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 17 BauNVO auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO). Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kann die maximal zulässige GRZ um bis zu 50 % durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten möglichen Anlagen überschritten werden.

Die maximale Wohnfläche von Gebäuden mit einer Wohneinheit ist auf 160 m², von Gebäuden mit 2 Wohneinheiten auf 250 m² festgesetzt.

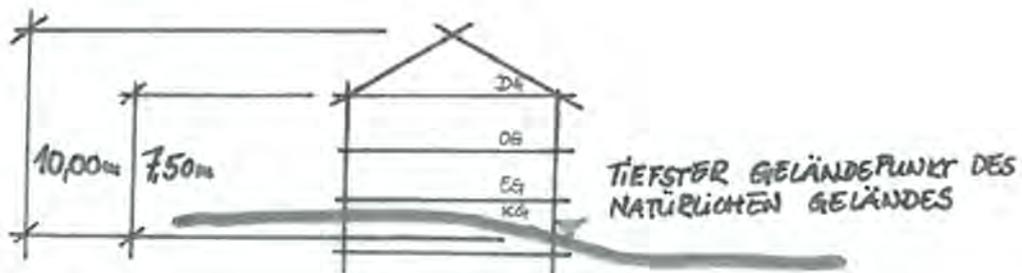
Höhe baulicher Anlagen gemäß § 35 Abs. 6 Satz 3 Verbindung mit § 9 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Es werden Gebäudehöhen als Maximalhöhen festgesetzt:

Maximale Traufhöhe	7,50m
Maximale Firsthöhe	10,00m

Die Traufhöhe ist als lotrechtes Maß zu messen zwischen Oberkante tiefster Geländepunkt des natürlichen Geländes (ursprüngliches vor Baubeginn unverändertes gewachsenes Gelände) bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut.

Die Firsthöhe als Maximalhöhe ist als lotrechtes Maß zu messen zwischen Oberkante tiefster Geländepunkt des natürlichen Geländes und Oberkante des Daches (obere Dachbegrenzungskante)



Ausnahmsweise dürfen besondere Dachaufbauten wie Anlagen der Gebäudetechnik sowie Anlagen für die Nutzung der Solarenergie die maximale Gebäudehöhe überschreiten.

Beschränkung der Wohnungszahl gem. § 35 Abs. 6 Satz 3 Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 6 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten ist auf 2 Wohneinheiten je neu zu errichtendem Gebäude begrenzt, sofern nicht eine zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens dieser Satzung gültige Baugenehmigung eine größere Zahl zulässt.

Die Festsetzungen nach § 3 sind bei einer Neubebauung verbindlich. Darüber hinaus sind in Einzelfällen bei einer Umnutzung/Nachnutzung oder Ersatz von Bestandsgebäuden, die vor In-Kraft-Treten der Satzung errichtet wurden, Ausnahmen von diesen Festsetzungen möglich.

§ 4 Natur und Landschaft

Für künftige Bauvorhaben muss auch weiterhin der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz beteiligt werden. Bauvorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB sind aufgrund ihrer Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie in das Schutzgut Boden als Eingriff zu werten und ökologisch auszugleichen. Kompensationsmaßnahmen sind im Rahmen der jeweiligen Möglichkeiten auf dem Vorhabengrundstück abzubilden. Für Bauvorhaben ist eine gutachterliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen, die mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen ist.

§ 5 Örtliche Bauvorschriften (§ 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW 2018)

Dachform

Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° – 45° zulässig. Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen sind zulässig bei Garagen, untergeordneten Gebäudeteilen und Nebenanlagen, die bei unter 18° Dachneigung zu begrünen sind.

Dacheindeckung

Zulässig sind nur dunkle Dacheindeckungen in Form von Dachsteinen, Naturschiefer, Kunstschiefer und Dachpfannen in den nachgenannten Farbtönen gem. RAL – Farbtonekarte:

Schwarztöne: 9004, 9005, 9011, 9017

Grautöne: 7043, 7026, 7016, 7021, 7024

Brauntöne: 8028 (terrabraun), 8012 (rotbraun)

Sollten farbige Dacheindeckungen nicht der RAL-Farbtonekarte zugeordnet werden können, sind Farbnuancierungen in Anlehnung an die angegebenen Farbtöne möglich.

Nicht zulässig ist die Verwendung von hellen sowie reflektierenden Materialien für die Eindeckung von Dachflächen sowie gemischte Farbgruppen. Ausgenommen sind Materialien von Einrichtungen, die der solaren Energiegewinnung dienen.

Freiflächen

Die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke hat in der Weise zu erfolgen, dass die Wasserdurchlässigkeit im Wege der natürlichen Versickerung nicht eingeschränkt wird (§ 9 Abs. 1 Nr.16d BauGB). Zudem hat auf den Grundstücken flächendeckend eine standortgerechte Bepflanzung zu erfolgen. Die Bepflanzung ist auf Dauer zu erhalten und gegebenenfalls zu ergänzen und die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist auf Dauer zu erhalten.

§ 6 Hinweise

Entsorgung von Bodenmaterial

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.

Werden bei den Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen (s. § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW).

Gegebenenfalls sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen, etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt und Naturschutz abzustimmen.

Bei der Entsorgung von Aushubmaterialien mit schädlichen Verunreinigungen sind insbesondere die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

Fluglärm

Bedingt durch die über das Gebiet verlaufende Flugroute des Flughafens Köln / Bonn muss – entsprechend dem Nutzungsgrad dieser Route – sowohl am Tage als auch in der Nacht mit mehr oder weniger starkem Fluglärm gerechnet werden. Diese Immissionsbelastung lässt sich durch bauseits vorzusehende passive Schallschutzmaßnahmen, wie bspw. Schalldämmung von Dächern und Rollladenkästen sowie den Einbau von Schallschutzfenstern, vermindern.

Kampfmittel

Da das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, wird eine vorsichtige Ausführung der Erdarbeiten empfohlen. Dies beinhaltet, dass insbesondere bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreiches in Bezug auf Veränderungen (Verfärbungen, Homogenität) erfolgen sollte. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub eine außergewöhnliche Verfärbung auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und ist der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) vorgesehen sein, wird eine Tiefensondierung empfohlen. Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland, Außenstelle Kerpen, abzustimmen.

Schmutz-/Niederschlagswasserbeseitigung

Grundstücke, die neu bebaut werden, sind an die bestehende Trennkanalisation anzuschließen.

Niederschlagswasser

Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt nach § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW). Bei Starkregenereignissen kann es zu unregelmäßigem Abfluss aus den Flächen um das Plangebiet auf das Baugrundstück kommen. Einen Schutz vor diesem Wasser obliegt dem Bauherrn selbst. Geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Starkregen und zur Schadensminimierung sind zu treffen.

Es wird empfohlen, auf jedem einzelnen Baugrundstück das unbelastete, abfließende Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen bzw. in einem Sammelschacht mit mindestens 5 m³ Fassungsvermögen zu sammeln und z.B. für Gartenbewässerung oder Brauchwasseranlagen zu nutzen. Sofern es ohne Beein-

trächtigungen des Wohles der Allgemeinheit möglich ist, kann das Niederschlagswasser versickern oder ortsnah ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Hierfür ist bei Stadtbetrieben Hennef AöR, Fachbereich Abwasser, Abteilung 1.2 eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und ggf. eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang gem. § 11 der Entwässerungssatzung zu beantragen. Die Unterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen.

Kompensation

Kompensationen sind im Rahmen der jeweiligen Möglichkeiten auf dem Vorhabengrundstück abzubilden.

Für Bauvorhaben ist eine gutachterliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen, die mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen ist.

Bodendenkmäler

Es ist damit zu rechnen, dass sich im Ortskern bedeutende Bodendenkmalsubstanz der historischen Entwicklung des Ortes erhalten haben. Bauanträge sowie sonstige mit Erdeingriffen verbundene Planungen und Maßnahmen sind erst dann zulässig, wenn eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege erfolgt ist. Mit Erdeingriffen darf erst begonnen werden, wenn ein entsprechender Bescheid der Unteren Denkmalbehörde vorliegt. In jedem Einzelfall muss dann durch die Untere Denkmalbehörde in Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland geprüft und festgelegt werden, ob und in welchem Umfang archäologische Begleitmaßnahmen erforderlich werden.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen, Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Hennef als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, **Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22**, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Der Landschaftsverband Rheinland ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

Altlasten

Bei allen Erdarbeiten sind die einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten. Beim Baugenehmigungsverfahren ist das Amt für Abfallwirtschaft, Bodenschutz und Gewässerschutz des Rhein-Sieg-Kreises zu benachrichtigen.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

STADT HENNEF (SIEG)

Außenbereichssatzung AS 12.17 Hennef (Sieg) – Meisenbach



Begründung

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

Stand: 20.05.2021



Stadt Hennef (Sieg)

Amt für Stadtplanung und –entwicklung

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 Schutzgebiete	7
3.3 Umweltbelange	7
3.4 Vorhandene Flächennutzung	7
4. Planinhalt	9
4.1 Art der Bebauung:	10
4.2 Maß der Bebauung, Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche	10
4.3 Dachform/-neigung	12
4.4 Anzahl Wohneinheiten.....	12
5. Erschließung / Ver- und Entsorgung	13
6. Eingriffsregelung	13
7. Hinweise	13
8. Verfahren	14
9. Rechtsgrundlagen	14
10. Anlagen	14

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.

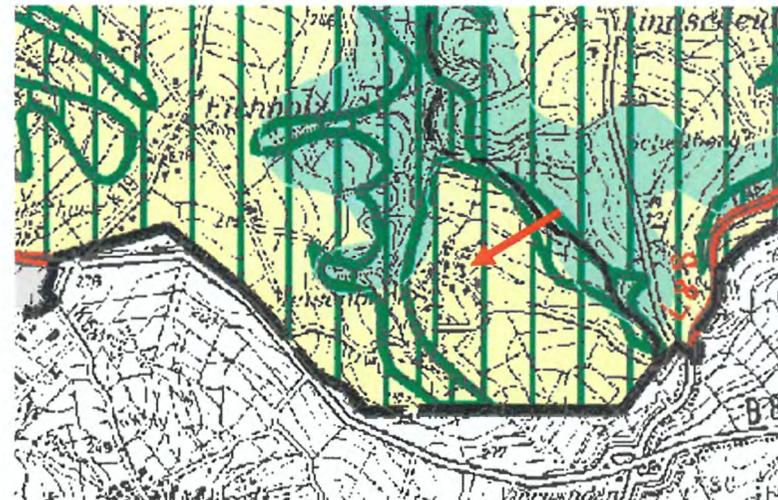
2.2 Voraussetzungen

Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB	Bestand / Planung
nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt (§ 35 Abs. 1 BauGB)	1 landwirtschaftlicher Betrieb nach der Liste der Landwirtschaftskammer
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	26 Wohnhäuser (74 Einwohner Stand 27.10.2020) 1 Gewerbebetrieb
keine Begründung der Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens durch die Satzung gem. § 35 Abs. 6 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 Abs. 6 Satz 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

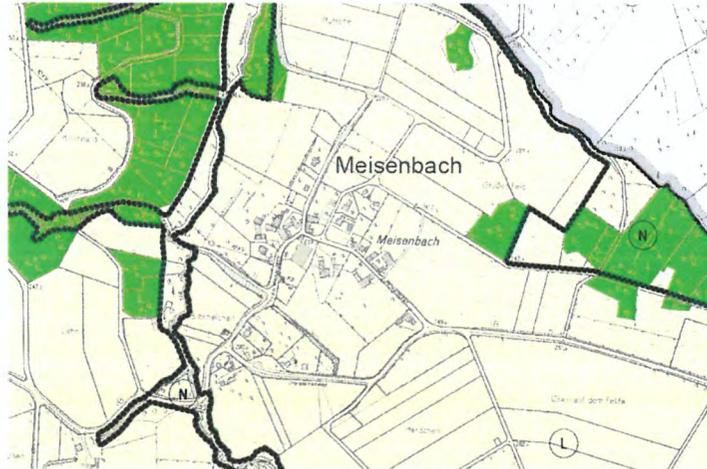
2.3 Lage

Der Regionalplan aus dem Jahr 2003 stellt für das westlich angrenzende Uckerath einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Meisenbach selbst liegt fünf Kilometer östlich von Uckerath. Für Meisenbach ist im Regionalplan „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ dargestellt. Die angrenzenden Bachtäler werden von der Freiraumfunktion „Schutz der Natur“ überlagert



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 Meisenbach. Die genaue Abgrenzung ist in dem als Anlage beigefügten Plan, der Bestandteil dieser Satzung ist, beigefügt:

Die Außenbereichssatzung AS 12.17 Hennef (Sieg) – Meisenbach umfasst in der Gemarkung Uckerath, Flur 26, die Flurstücke 181, 53, 233, 234, 54, 242, 239, 240, 241, 174, 259, 260tw., 189tw., 249tw., 46, 43, 251tw., 254tw., 56tw., 257, 258tw., 200tw., 229, 230, 264tw., 255, 256, 243, 244, 246, 30 und ist im beigefügten Übersichtsplan dargestellt.



Luftbild 2016

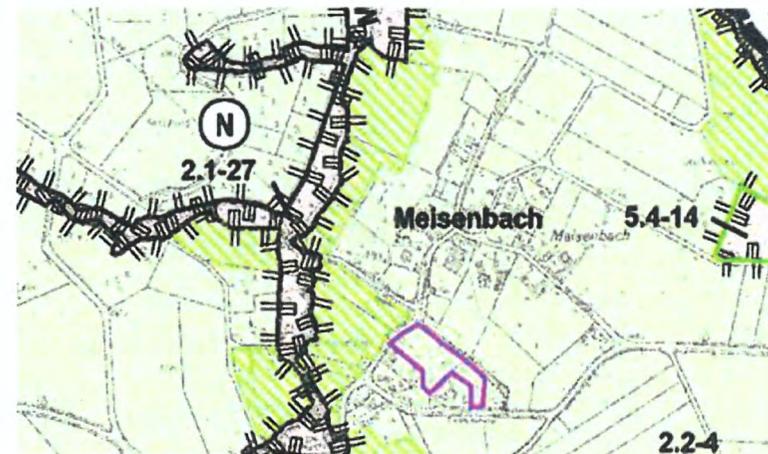
3. Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

3.1 Landschaftsschutzgebiet

Meisenbach liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet (Landschaftsplan Nr. 9 Hennef – Uckerather Hochfläche) " des Rhein-Sieg-Kreises. Westlich grenzt das Naturschutzgebiet „Meisenbach“ an.



Südlich von Meisenbach ist eine nach dem Landschaftsplan 9 besonders geschützte Streuobstwiese (lila umrandet) festgesetzt, für die im Landschaftsplan spezielle Festsetzungen getroffen sind. Zwischen Meisenbach und dem Naturschutzgebiet Meisenbach 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 Schutzgebiete

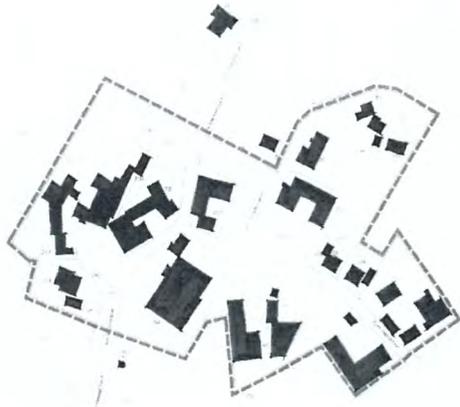
Flora Fauna Habitat (FFH)-Gebiete werden von der Planung nicht berührt. Es befinden sich keine denkmalgeschützten Objekte innerhalb des Plangebietes. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

3.3 Umweltbelange

Für den Erlass der Satzung gilt das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB. Demnach kann von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen werden. Es bestehen keine Anhaltspunkte für negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von FFH-Gebieten. Da die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege unberührt bleiben und die Zulassung weiterhin nach § 35 BauGB erfolgt, ist trotzdem die Kompensation wie bei jeder Baugenehmigung für Bauvorhaben im Außenbereich zu beachten.

3.4 Vorhandene Flächennutzung

Das örtliche Landschaftsbild ist geprägt durch den Verlauf der Meisenbachaue, die das Dorf in zwei Siedlungsbereiche zerschneidet. Die durch größere Grünstrukturen wie Wiesen, Weiden, Gehölzstreifen und Streuobstwiesen geprägte Bachaue ist als charakteristisches Landschaftselement zu erhalten. Der südliche Teil von Meisenbach bleibt als Splittersiedlung mit nur wenigen Häusern von der Außenbereichssatzung ausgenommen.



Bestandsaufnahme Gebäude

Der nördliche und größere Teil des Dorfes liegt auf einer leichten Hanglage etwa 230-240 m ü. NHN nördlich des Meisenbach. Bei den dort vorhandenen Häusern handelt es sich überwiegend um max. zweigeschossige Gebäude mit geneigtem (Sattel-) Dach. Ein Teil der Bebauung sind Fachwerkhäuser älteren Datums, teilweise noch mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden, die allerdings kaum noch ihrem eigentlichen Zweck entsprechend genutzt werden.

Die ursprünglich prägende landwirtschaftliche Nutzung in Meisenbach ist mittlerweile überwiegend aufgegeben. Geblieben ist noch ein landwirtschaftlicher Betrieb. Zunehmend von Bedeutung ist die Pferdehaltung. In der Dorfmitte befindet sich ein Gewerbebetrieb (Fachbetrieb für Maschinenbau) mit neuer Fertigungshalle.



Ehemalige bäuerliche Hofstellen



Ehemalige bäuerliche Hofstellen

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 und Scheunen stehen derzeit teilweise leer und könnten zu Wohnen oder für Kleingewerbe-/Handwerksbetriebe umgenutzt werden.

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



Neue Wohnbebauung entlang Am Meisenbach



Neue Wohnbebauung entlang Zum Herdchen

Ortsbildprägend sind die Streuobstwiesen, die sich an verschiedenen Stellen am Ortsrand anschließen. Insbesondere südlich der Kapelle befindet sich eine ökologisch wertvolle Grünzäsur zwischen den nördlichen und südlichen Siedlungsbereichen von Meisenbach.



Freiflächen „Am Meisenbach“



Freiflächen „Dreisteinweg“

4. Planinhalt

Mit einer Zahl von 26 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 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 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 Rhein-Sieg-Kreises 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 nur Möglichkeiten der Innenentwicklung.



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. Da auf Grundlage des „Einfügens“ nach § 34 BauGB kein 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 Höhenfestsetzung und die Festsetzung zur traditionellen Dachform, da eine einheitliche Dachlandschaft ortsbildprägend ist.

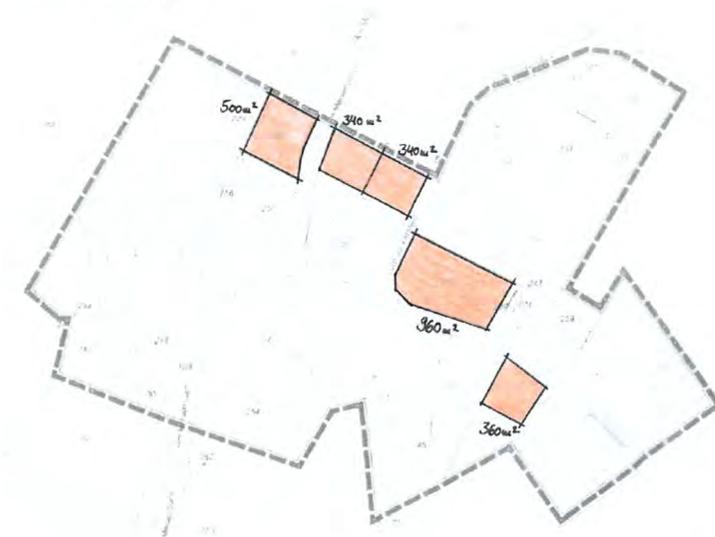
Die Abgrenzung der Satzung wurde auf der Grundlage ALKIS (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem) Stand April 2018 des Rhein-Sieg-Kreises gezeichnet. Neubauten, die noch nicht in diesem Kataster eingetragen sind, fehlen daher auf der Kartengrundlage. Das Wohnhaus „Am Meisenbach 15“, schon vor vielen Jahren abgebrochen und ohne Bestandschutz, ist noch im Kataster eingetragen. Diese Fläche liegt daher außerhalb des Geltungsbereiches. Auch außerhalb des Geltungsbereiches liegt der nördliche Teil des Flurstückes 258 (Zum Junkersfeld), auf dem nur ein landwirtschaftlich genutzter Schuppen steht.

4.1 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 bzw. dem vorhandenen Gewerbebetrieb Entwicklungsmöglichkeiten zu geben.

4.2 Maß der Bebauung, Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

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



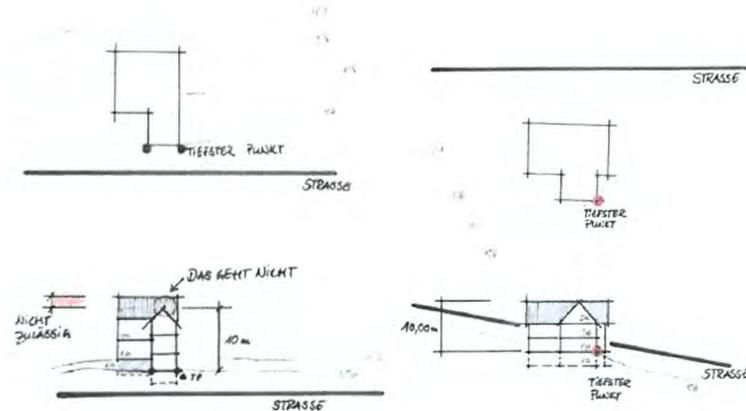
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die GRZ im gesamten Satzungsgebiet von 0,4 entspricht dem Rahmen der vorhandenen, dörflichen Bebauung in Meisenbach. Nach § 35 BauGB sind zulässige Vorhaben in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen. Gemäß § 19 Bau NVO kann die GFZ durch Nebenanlagen überschritten werden. Auf die Festsetzung einer Mindestgrundstücksfläche wird deshalb verzichtet.

Da durch eine Festsetzung von Vollgeschossen die Höhenentwicklung kaum gesteuert werden kann, werden die Gebäude-/First- und Traufhöhen bezogen auf das natürliche Gelände festgesetzt. Die zulässige Firsthöhe liegt bei maximal 10m und die Traufhöhe bei bis zu 7,50m jeweils lotrecht gemessen über dem tiefsten Punkt des natürlichen Geländes. Damit wird eine der Umgebungsbebauung und dem natürlichen Gelände angepasste Höhendimensionierung neuer Wohnhäuser gewährleistet und es werden zu hoch wirkende Gebäude ausgeschlossen. Diesen Rahmen halten die vorhandenen Gebäude ein. Die Hangneigung würde es ermöglichen, ohne zusätzlichen Geländebezug, Gebäude zu errichten, die talseitig mehr als zweigeschossig sichtbar sind. Gleichzeitig ist gewährleistet, dass modernen Ansprüchen an Wohnen gerechte Wohngebäude errichtet werden können.

Die zulässige Trauf- und Firsthöhe wird dabei auf das natürliche, vor Baubeginn unveränderte, gewachsene Urgelände bezogen. Nach einem Urteil des VGH Bayern von 2010 ist diese Regelung für eine Außenbereichssatzung wirksam. Diese „Regelungen sind ausreichend bestimmt. Die Regelung über die Begrenzung der Wandhöhe ist nicht deswegen unbestimmt, weil das natürliche Gelände als unterer Bezugspunkt festgelegt wurde. Unter der natürlichen Geländeoberfläche ist die gewachsene, und für einen längeren Zeitraum nicht durch Aufschüttungen oder Abgrabungen veränderte Oberfläche eines Grundstückes zu verstehen. Der Bestimmtheit der Regelung steht nicht entgegen, dass das natürliche Gelände verändert werden kann.“ (VGH Bayern vom 28.06.2010 AZ 1B09.1911)

Bei dem Begriff der Geländeoberfläche wird von einer „natürlichen“ Geländeoberfläche ausgegangen, folglich dem vorhandenen oder gewachsenen Boden. Diese Geländeoberfläche ist nicht künstlich durch Abgrabungen oder Aufschüttungen verändert. Es ist zwar möglich nach Baubeginn Abgrabungen (z.B. für Lichtschächte) oder Aufschüttungen (z.B. für Terrassen) vorzunehmen, grundsätzlich aber nicht solche, die die Geländeoberfläche verändern (z.B. Abgrabungen über die gesamte Seite eines Hauses).

Die beiden folgenden Skizzen verdeutlichen diese Höhenfestsetzung beispielhaft mögliche Gebäude im hängigen Gelände



Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen über der jeweiligen Geländehöhe stellt bei Satteldächern die mögliche Firsthöhe dar. Bei stärkerer Hangneigung ist die maximale Gebäudehöhe so festgesetzt, dass ein turmartiges Herausragen des Gebäudes talseits und damit eine Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes, nicht zulässig ist. Andererseits ist nicht auszuschließen, wie im beigefügten Schnitt ersichtlich, dass das Gebäude bergseits an der Straße deutlich niedriger ist. Im Rahmen der Abwägungsentscheidung wird dieses „Worst-Case-Szenario“ im Kauf genommen, um zu verhindern, dass bei Ausnutzung der maximalen Höhen ohne Bezug auf den tiefsten Geländepunkt talseits mehr als zwei Vollgeschosse sichtbar werden.

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise um bis zu 1m durch Anlagen der Gebäudetechnik oder zur Nutzung von Sonnenenergie überschritten werden. Damit wird der Einsatz der Solarenergie ausdrücklich unterstützt.

Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung unterliegen Bauvorhaben auch den sonst üblichen Prüfungskriterien nach § 35 BauGB.

4.3 Dachform/-neigung

Im Geltungsbereich der Aussenbereichssatzung sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachform und -eindeckung spielt dabei als weit sichtbares Bauelement eine wesentliche Rolle. Die Dachneigung von 30°-45° als auch die Dacheindeckung ist der Umgebung angepasst Die Hauptfirstrichtung der Baukörper orientiert sich entlang der vorhandenen Erschließung, um so ein insgesamt ruhiges Erscheinungsbild des Dorfes zu erreichen.

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. Die maximale Wohnfläche von Gebäuden mit einer Wohneinheit wird auf 160 m², von Gebäuden mit 2 Wohneinheiten auf 250 m² festgesetzt. Die Begrenzung von maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude gewährleistet auch eine zukünftig im Bestand ausreichend dimensionierte Dorferschließung. So können beispielsweise zwei Generationen ein Haus gemeinsam in getrennten Wohnungen nutzen. Mehrfamilienhäuser, für die die Erschließung nicht ausreichend geeignet ist und die auch nicht in die dörflichen

Strukturen passen, werden somit ausgeschlossen. Mit der Begrenzung der maximalen Anzahl der Wohneinheiten sind auch die Erschließungsanlagen ausreichend.

5. Erschließung / Ver- und Entsorgung

Meisenbach ist über die Gemeindestraße „Dreisteinenweg“ an das überörtliche Verkehrsnetz nach Buchholz und Uckerath (Bundesstraße 8) sowie nach Obereip und Griesenbach (Landesstraßen 86 und 255) angebunden. Die ortsinterne Erschließung erfolgt im Wesentlichen durch die Straßen „Am Meisenbach“ und „Zum Herdchen“.

Der ÖPNV ist in Meisenbach durch AST (Anrufsammeltaxi) sowie die Linie 592, die zu den Schulzeiten das Dorf bedient, mit Haltestelle am „Dreisteinenweg“ sichergestellt.

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. 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 800m² abflusswirksamer Fläche. Nach DIN 1986 ist ein Überflutungsnachweis der öffentlichen Bereiche im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen. Die Entwässerung ist nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen und herzustellen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird ein Entwässerungsantrag von den Stadtbetriebe Hennef-AöR gefordert. Hierzu werden folgende Punkte geprüft:

- Anschluss ans öffentliche Kanalnetz
- Niederschlagswassernutzung (Versickerung, Brauchwasseranlage, etc.)
- Überflutungsnachweis bei abflusswirksamen Flächen die größer als 800 m² sind
- Abwasserbehandlungsanlagen

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. Eine Ausgleichsverpflichtung sowie die Artenschutzprüfung werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bearbeitet.

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 12.17 Hennef (Sieg) – Meisenbach gefasst.

9. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- 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 zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

10. Anlagen

- Abgrenzungsplan
- Textliche Festsetzungen

aufgestellt:
Amt für Stadtplanung und –entwicklung
Frankfurter Straße 97
53773 Hennef

Hennef, den 20.5.2021