

STADT HENNEF (SIEG)

Außenbereichssatzung AS 07.4 Hennef (Sieg) – Niederhalberg



Begründung

gem. § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)

Rechtsplan



Stadt Hennef (Sieg)

Amt für Stadtplanung und -entwicklung

Stand: 10.12.2020

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 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	13
10. Rechtsgrundlagen.....	13
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.

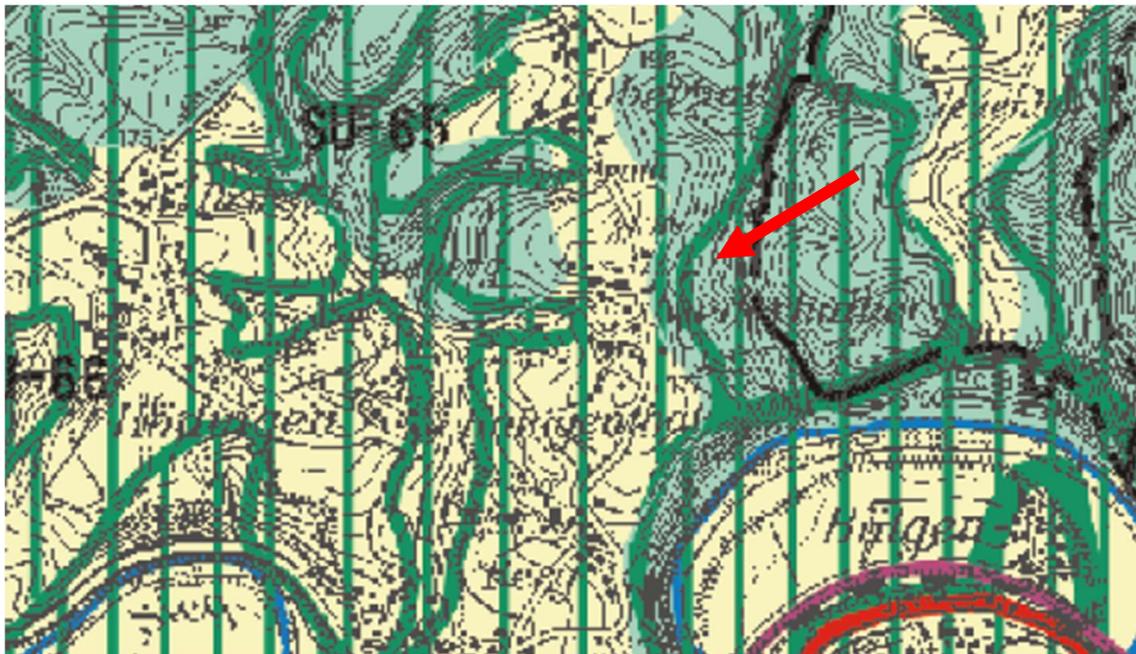
2.2 Voraussetzungen

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

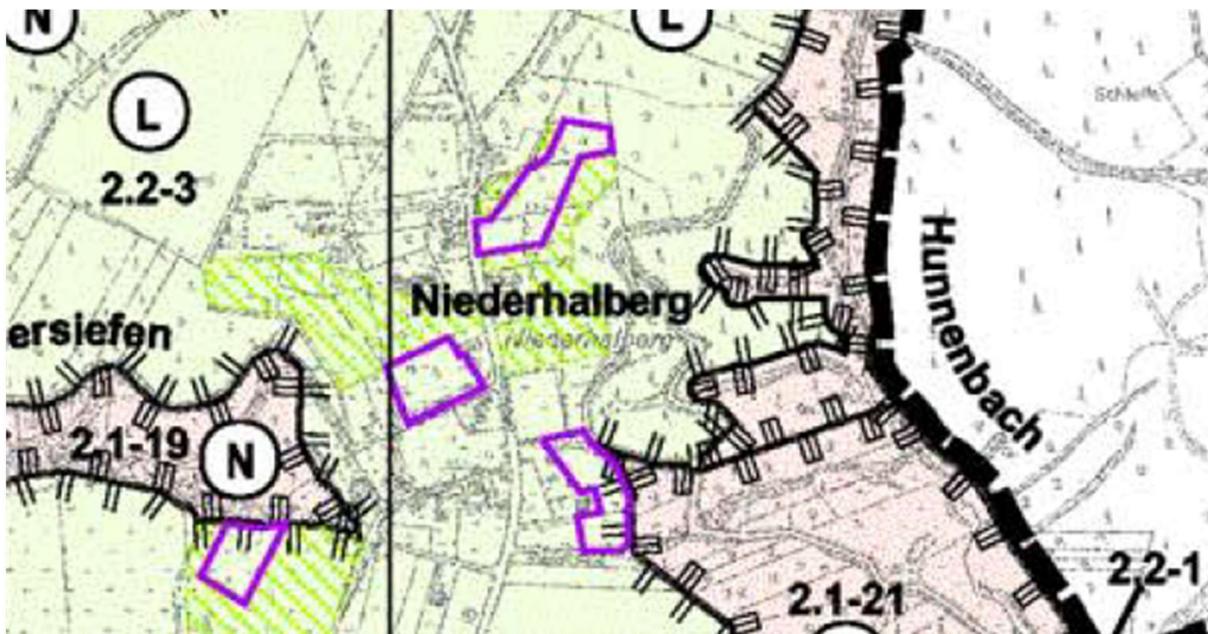
3. Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

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.



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 Bülgenausler Flussschleife wie auch das unmittelbar benachbarte Oberhalberg am Fuße des Stachelbergs. Dieser Höhenzug des Bergischen Landes ist etwa 180m üNN 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 bebaute 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.



Abgrenzung der Außenbereichssatzung

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



Vorhandene Baulücken (circa)

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.

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 „Bödingen 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 angemessen 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 Bauungsstruktur zu bewahren. Das Bauungskonzept zeigt auf, wie die vorhandenen Baulücken entsprechend dieser Festsetzung maximal bebaut werden können. Die Außenbereichssatzung setzt keine überbaubare Baufläche (Baufelder) – wie ein qualifizierter Bauungsplan - 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.



Bauungskonzept

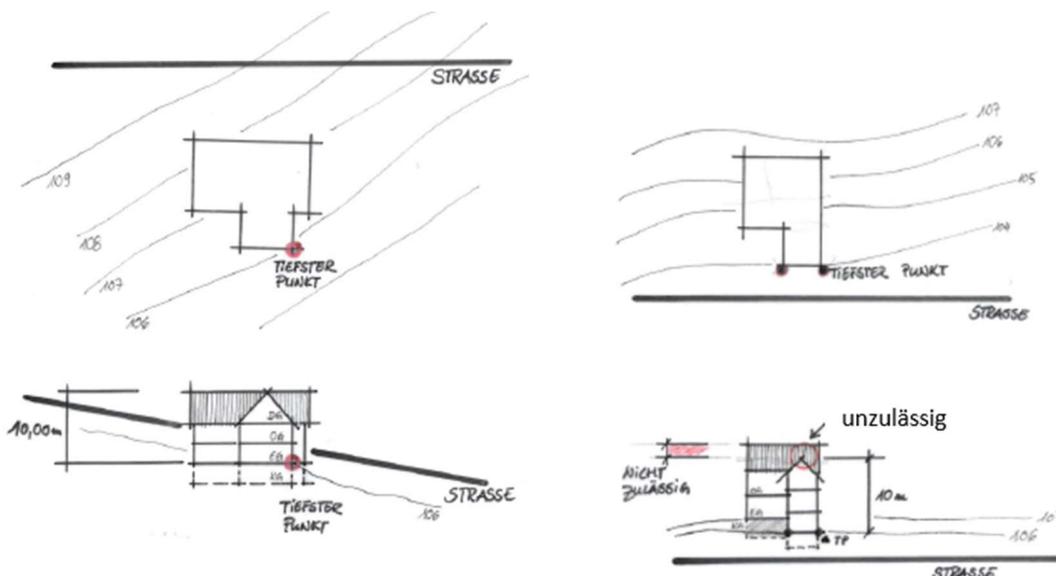
Eine Bebauung der tiefen Grundstücke in 2. Reihe in den rückwärtigen Garten und Freiflächen soll damit nicht möglich sein. Städtebauliches Ziel ist ein harmonisches Ortsbild und Ortsrand. Innerhalb der Satzungserweiterung werden maximal zweigeschossige Einzelhäuser in offener Bauweise festgesetzt. Diese 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 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

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 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

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 Grundstücks, rechnerisch nachzuweisen. Für das Plangebiet ist der Löschwassergrundschutz für eine Entnahmedauer von zwei Stunden gewährleistet. Die vorhandene Bebauung ist an das zentrale Abwasserentsorgungsnetz angeschlossen. In einzelnen Teilabschnitten der Straße „Auf dem Niederhalberg“ liegt zudem ein Regenwasserkanal, der in den Kälbersiefen entwässert. Ggf. sind neue Regenwasserkanäle zu bauen. Ausnahmen gelten für kleinere Grundstücke mit bis zu 800 m² abflusswirksamer Fläche. Nach DIN 1986 ist ein Überflutungsnachweis der öffentlichen Bereiche im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen. Eine Ableitung des Regenwassers auf öffentliche Flächen (Straßen) oder Nachbargrundstücke ist nicht zulässig

6. Eingriffsregelung

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 Süchterscheid) 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 Verleihung 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 Erdarbeiten 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