



## **Außenbereichssatzung**

gem. § 35 Abs. 6 BauGB

„Am Weyergarten“  
Siegburg-Seligenthal

## **Begründung**

### Inhalt

1. Anlass, Ziel und Zweck des Verfahrens
2. Voraussetzungen für den Erlass der Satzung
3. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich
4. Derzeitige Nutzung
5. Erschließung
6. Planungsvorgaben
7. Umweltbelange
8. Kosten
9. Verfahrensablauf

### Anlagen

- „Hochwasserfibel – Bauvorsorge in hochwassergefährdeten Gebieten“, Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NRW, 1999
- „Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge“, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2010
- „Was Sie über vorsorgende Hochwasserschutz wissen sollten“, Umweltbundesamt, 2006
- „Land Unter – Schutz vor Überschwemmung und Hochwasser“, Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft e.V. (GDV)

## 1. Anlass, Ziel und Zweck des Verfahrens

Im August 2012 wurde von privater Seite ein Antrag auf Vorbescheid zur „Errichtung eines 2-Familien-Wohnhauses mit Garage“ im Bereich des Flurstücks 102 innerhalb der Flur 2 der Gemarkung Seligenthal entlang der Seligenthaler Straße bei der städtischen Bauaufsicht eingereicht. Obwohl sich das geplante Gebäude hinsichtlich der vorgesehenen Nutzung und der Kubatur, insbesondere der Höhenentwicklung an die Nachbarbebauung anpasst, ist das Vorhaben nicht genehmigungsfähig, da es sich im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB befindet und als sogenanntes „Sonstiges Vorhaben“ nicht zulässig ist. Sonstige Vorhaben können gem. § 35 Abs. 2 BauGB im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Im vorliegenden Fall liegt im Wesentlichen eine Beeinträchtigung folgender öffentlicher Belange vor.

- Darstellung im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“
- Ausweisung als „Landschaftsschutzgebiet“ gem. ordnungsbehördlicher Verordnung
- Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung

Da die vorhandene Bebauung im Umfeld des v.g. Flurstücks dazu führt, dass der Außenbereich an v.g. Stelle seine Funktion, als Freiraum oder als Fläche für privilegiert zulässige Vorhaben zu dienen, nicht mehr erfüllen kann, und es sich lediglich um die Schließung einer baulichen Lücke in städtebaulich sinnvoller Weise handelt, sollen mittels der Aufstellung einer Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Genehmigung der geplanten Wohnbebauung geschaffen werden.

Darüber hinaus wird durch den Erlass dieser Satzung eine eindeutige planungsrechtliche Grundlage zur rechtssicheren Bewertung zukünftiger Bauvorhaben geschaffen, und klargestellt, dass eine Ausdehnung der vorhandenen Bebauung in die unbebauten Randbereiche hinein, nicht möglich ist.

## 2. Voraussetzungen für den Erlass der Satzung

Die erleichterte Zulassung von Vorhaben im Außenbereich ist an einige Voraussetzungen geknüpft. So kommt eine Satzung i.S. des § 35 Abs. 6 BauGB nur für bebaute Bereiche im Außenbereich in Betracht, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist auch, 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 bestehen.

Mittels der Außenbereichssatzung werden keine Baurechte geschaffen, sondern lediglich bestimmt, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB 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. Dadurch können im Außenbereich vorhandene Siedlungsansätze innerhalb des gegebenen baulichen Zusammenhangs verdichtet werden. Eine Erweiterung der Baumöglichkeiten in den unbebauten Außenbereich hinein ist nicht möglich. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

Bei der Aufstellung der Satzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 (vereinfachtes Verfahren) anzuwenden. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden ist demnach nicht vorgesehen.

Die genannten Voraussetzungen sind im nachfolgend beschriebenen Bereich erfüllt.

### 3. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich

Das Satzungsgebiet liegt am östlichen Rand des Siegburger Stadtgebietes in der Gemarkung Seligenthal, Flur 2, nördlich des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Seligenthal.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 100, 101, 102, 103 (Teilfläche), 104, 105 (Teilfläche), 109, 114 (Teilfläche) und wird auf der West- und Südseite begrenzt durch die öffentlichen Verkehrsflächen „Seligenthaler Straße“ und „Zum Klosterhof“, sowie auf der Nord- und Ostseite durch private Grünflächen, die gärtnerisch gestaltet sind.

### 4. Derzeitige Nutzung

Abgesehen von der städtischen Wegefläche „Am Weyergarten“, befinden sich alle im Geltungsbereich der Satzung liegenden Grundstücke in privatem Eigentum und sind baulich genutzt. Es handelt sich um freistehende, ein- und zweigeschossige Wohnhäuser mit Garagen, Carports und Nebengebäuden, die von gärtnerisch gestalteten Freiflächen umgeben werden.

Auf der Nordseite des Satzungsgebietes befindet sich die „Villa Waldesruh“ mit 2 Vollgeschossen, die an das nahegelegene Hotel Klosterhof Seligenthal angegliedert ist. Das mittig des Geltungsbereiches gelegene Flurstück 102, auf das sich die unter Pkt. 1 genannte Bauvoranfrage bezieht, ist bislang nur im seitlichen Grundstücksbereich mit Garagen und Schuppen bebaut. Der davor befindliche Bereich ist als Wiese angelegt.



## **5. Erschließung**

### 5.1 Verkehrliche Erschließung

Die Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung werden über die vorhandene, öffentliche Verkehrsfläche „Seligenthaler Straße“ erschlossen, an die die städtische Wegefläche „Am Weyergarten“ anschließt. Das Satzungsgebiet ist über die Seligenthaler Straße an das überörtliche Straßennetz angebunden.

### 5.2 Technische Erschließung

Die Versorgung im Satzungsgebiet erfolgt über bestehende ober- und unterirdische Leitungssysteme, die für einzelne Vorhaben ggf. zu erweitern sind. U.a. sind Versorgungsanlagen/-leitungen der Rheinischen Energie AG (rhenag) und der Telekom Deutschland GmbH vorhanden. Bauherren wird eine frühzeitige Abstimmung mit den Versorgungsträgern empfohlen.

## **6. Planungsvorgaben**

### 6.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Siegburg ist der Satzungsgebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

### 6.2 Landschaftsschutzgebietsverordnung

Das Satzungsgebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich der ordnungsbehördlichen Verordnung über „Landschaftsschutzgebiete in den Gemeinden Windeck, Eitorf, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppichterath und Much sowie den Städten Hennef und Siegburg im Rhein-Sieg-Kreis“ vom 31.08.2006 und ist als „Landschaftsschutzgebiet“ ausgewiesen.

### 6.3 Überschwemmungsgebietsverordnung „Wahnbach“

Das Satzungsgebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe des Wahnbachs, liegt aber außerhalb des durch ordnungsbehördliche Verordnung festgelegten Überschwemmungsgebietes („Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes des Wahnbachs im Bereich der Stadt Hennef und der Stadt Siegburg im Rhein-Sieg-Kreis im Regierungsbezirk Köln“ vom 09.03.2012). Die Grenzen des Überschwemmungsgebietes wurden von der Bezirksregierung Köln für ein 100-jährliches Hochwasserereignis ermittelt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde seitens des Rhein-Sieg-Kreises darauf aufmerksam gemacht, dass aufgrund der Lage des Satzungsgebietes, Überflutungen mit nachfolgenden Schäden an baulichen Anlagen bei seltenen Abflussereignissen des Wahnbachs nicht grundsätzlich auszuschließen sind. Im Hinblick auf die Themen „Vorbeugender Hochwasserschutz“ und „Schadensminimierung“ wurde auf die Eigenverantwortung der Eigentümer/Bauherren und auf vier Informationsschriften hingewiesen, die dieser Begründung als Anlage beigelegt sind.

## **7. Umweltbelange**

### 7.1 Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht

Durch die Außenbereichssatzung wird 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. Außerdem liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b des BauGB genannten Schutzgüter vor (Ziele und Schutzzweck von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten i.S. des Bundesnaturschutzgesetzes).

## 7.2 FFH-Gebiet

Der Geltungsbereich der Satzung liegt außerhalb eines FFH-Gebietes. In nördlicher Richtung befindet sich das FFH-Gebiet „DE-5109-303“.

## 7.3 Artenschutz

In Hinblick auf die Beseitigung von Gehölzbeständen wird zur Vermeidung von Konflikten mit artenschutzrechtlichen Vorschriften in der Satzung vorsorglich auf die Bestimmungen des § 39 Abs. 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) hingewiesen.

Artenschutzrechtliche Prüfungen sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

## 7.4 Altlasten

Im Bereich des Satzungsgebietes enthält das Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises keine Eintragung.

## 7.5 Immissionsschutz

Immissionskonflikte sind im ländlich geprägten Bereich des Satzungsgebietes nicht zu erkennen bzw. zu erwarten.

## 7.6 Bau- und Bodendenkmale

Im Satzungsgebiet befindet sich das Baudenkmal Nr. 183 („Villa Waldesruh“) und das Baudenkmal Nr. 69 (Wohnhaus Seligenthaler Straße 84). In südlicher Richtung grenzt das Bodendenkmal SU 239 an den Satzungsgebiet an, innerhalb dessen die denkmalgeschützte Klosteranlage Seligenthal steht. Die Satzung enthält einen entsprechenden Hinweis.

## 8. Kosten

Der Stadt Siegburg entstehen durch den Erlass der Außenbereichssatzung keine Kosten.

## 9. Verfahrensablauf

Der Planungsausschuss der Stadt Siegburg hat in der Sitzung am 19.11.2012 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Am Weyergarten“ gem. § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und die öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfes wurden am 28.11.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 06.12.2012 bis 11.01.2013 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Zum Satzungsentwurf wurden von privater Seite keine Stellungnahmen vorgebracht.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde auf vorhandene Versorgungsanlagen/-leitungen und eine nicht auszuschließende Hochwassergefährdung hingewiesen. Bedenken wurden nicht erhoben.

Über alle abwägungsrelevanten Stellungnahmen wurde in der Sitzung des Planungsausschusses am 06.02.2013 beraten.

Abgesehen von redaktionellen Änderungen/Ergänzungen sind die Planunterlagen unverändert geblieben.

Gem. Beschlussempfehlung des Planungsausschusses vom 06.02.2013 hat der Stadtrat in der Sitzung am 21.03.2013 die entsprechenden Abwägungsbeschlüsse und den Satzungsbeschluss gefasst.

Die Außenbereichssatzung „Am Weyergarten“ ist am 27.03.2013 mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft getreten.

Siegburg, den 27.03.2013

gez. Marks

Leiter des  
Planungs- und Bauaufsichtsamtes