

# Stadt Lohmar



Außenbereichssatzung Lohmar-Schiffarth

**Begründung**

Juli 2019

**Bearbeitung:**

**H+B Stadtplanung**

Beele und Haase PartG mbB . Stadtplaner  
Kuniberts kloster 7-9 . 50668 Köln

Tel. 0221 .952686-33 | Fax 89994132 | Mail [post@hb-stadtplanung.de](mailto:post@hb-stadtplanung.de)

Bearbeiter:

Dieter Beele . Dipl.- Ing. Stadtplaner . Architekt . AKNRW

## Inhalt

1.	Anlass, Ziele und Zwecke der Satzungsaufstellung .....	4
2.	Räumlicher Geltungsbereich .....	4
3.	Verfahren .....	4
4.	Rahmenbedingungen.....	5
4.1	Landes- und Regionalplanung .....	5
4.2	Flächennutzungsplan .....	5
4.3	Landschaftsplan .....	5
4.4	Baulicher Bestand .....	6
5.	Rechtswirkung der Satzung, Zulässigkeit von Vorhaben.....	6
6.	Erschließung .....	7
7.	Auswirkungen der Satzung .....	7
7.1	Städtebauliche Auswirkungen.....	7
7.2	Umweltbelange .....	7
8.	Umsetzung von Bauvorhaben, Kosten .....	8

### **1. Anlass, Ziele und Zwecke der Satzungsaufstellung**

Die Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB wird nach einem entsprechenden Bürgerantrag gemäß Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 18.04.2018 erarbeitet.

Konkretes Ziel des Bürgerantrages ist die Umnutzung einer vorhandenen Remise zu Wohnzwecken. Die Satzung lässt darüber hinaus auch weitere Umnutzungen, Umbauten und Ersatzneubauten innerhalb der bestehenden baulichen Ausdehnung des Wohnplatzes Schiffarth für die Zukunft zu. Bedingung ist hierbei, dass jeweils die vorhandene Grundflächenzahl auf dem Grundstück beibehalten wird.

Mit der Satzung wird so einerseits dem dringenden Wohnbedarf im Stadtgebiet entsprochen, zu dessen Deckung auch die bestehenden Wohnplätze im Außenbereich im Einzelfall einen Beitrag leisten können. Andererseits werden durch die grundsätzliche Begrenzung auf den baulichen Bestand mögliche Fehlentwicklungen vermieden, eine umfängliche Nachverdichtung im Außenbereich kann hier nicht entstehen.

### **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst eine ca. 0,8 ha große Fläche beidseits der Schiffarther Straße, die zusammenhängend bebaut ist. Einbezogen sind die Grundstücke Schiffarther Straße Nr. 26-37, jeweils bis zur rückwärtigen vorhandenen Bebauungsgrenze. Die genaue Abgrenzung ist dem Lageplan zu entnehmen.

### **3. Verfahren**

Voraussetzung für den Erlass einer Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB ist das Vorhandensein einer Wohnnutzung von einigem Gewicht. Dies ist für den Wohnplatz Schiffarth, an dem im räumlichen Zusammenhang der Satzung derzeit sieben Wohngebäude vorhanden sind, der Fall. Die weiteren Voraussetzungen gem. § 35 Abs. 6 Satz 4 BauGB sind ebenfalls gegeben:

Die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Dies ist hier deshalb gegeben, weil keine räumliche Ausdehnung des Wohnplatzes in den Landschaftsraum ermöglicht wird, sondern lediglich die Ergänzung der Wohnnutzung im Bestand.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen wird durch die Satzung nicht begründet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter (Natura 2000/ FFH-Gebiete). Schiffarth liegt nicht im Sicherheits- oder Achtungsabstand von Störfallbetrieben, es bestehen somit auch keine Anhaltspunkte dafür, dass Verpflichtungen nach § 50 Abs. 1 BImSchG zu beachten sind.

Die Satzung wird gem. § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB im Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt, wobei die Stadt Lohmar eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange ergänzend durchgeführt hat.

Die Verfahrensvereinfachungen des § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB werden angewen-

det: Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen, § 4 c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 14.01.-15.02.2019 stattgefunden. Am 21.01.2019 wurde die Planung in einer Abendveranstaltung der Öffentlichkeit vorgestellt, es bestand die Gelegenheit zur Erörterung. Anregungen und Bedenken aus der Öffentlichkeit wurden nicht vorgetragen. Anregungen der Träger öffentlicher Belange werden durch die Satzung berücksichtigt.

Die öffentliche Auslegung gem. § 13 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 06.06. bis einschließlich 08.07.2019 stattgefunden, die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen. Die Anregungen der Träger öffentlicher Belange werden durch die Satzung berücksichtigt.

## **4. Rahmenbedingungen**

### **4.1 Landes- und Regionalplanung**

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln Teilabschnitt Region Bonn/ Rhein-Sieg ist das Plangebiet als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit der Überlagerung als Bereich für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (BSLE) dargestellt. Da es durch die Satzung bei der planungsrechtlichen Beurteilung als Außenbereich bleibt und diese nicht über die bestehende Ausdehnung des Wohnplatzes Schiffarth hinausreicht, wird davon ausgegangen, dass die Ziele der Landesplanung nicht entgegenstehen.

### **4.2 Flächennutzungsplan**

In dem seit dem 06.06.1997 rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lohmar ist das Satzungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da die Satzung nicht unmittelbar Baurecht schafft bzw. keine Baugebietsausweisung erfolgt, besteht kein Änderungserfordernis.

### **4.3 Landschaftsplan**

Schiffarth liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 10 „Naafbachtal“, 1. Änderung des Rhein-Sieg-Kreises. Für die Ortschaft gilt das Entwicklungsziel 1 des Landschaftsplanes „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“. Die Ziele sind u. A.:

- Erhalten der derzeitigen Landschaftsstruktur;
- Fördern standortgerechter Baum- und Straucharten;
- Erhalten der hervorragenden Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen sowie sonstiger prägender und gliedernder Landschaftsbestandteile;
- Erhalten der verzahnten Struktur der Wald- / Feld- / Grünlandgrenze;

Schiffarth liegt zudem im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „2.2, Bergische Hochfläche“ des Landschaftsplanes. Im LSG sind unter anderem die Herstellung baulicher Anlagen und von Aufschüttungen/ Abgrabungen verboten. Dies ist hier insbesondere von Bedeutung, weil damit eine Ausdehnung der Ortschaft über den

Bestand hinaus auch für privilegierte Vorhaben, somit auch solche der Landwirtschaft, im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB in der Regel nicht möglich ist.

#### **4.4 Baulicher Bestand**

Der Wohnplatz besteht aus insgesamt sieben ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern, darunter zwei historische, denkmalgeschützte Fachwerkbauten, sowie landwirtschaftlichen bzw. ehemals landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftsgebäuden. Es handelt sich um eine seit langem bestehende Bebauung. Bereits in den Tranchot-Karten vom Anfang des 19. Jahrhunderts ist eine ähnliche Ausdehnung und Bebauungsdichte verzeichnet, wie sie auch heute noch vorhanden ist.

### **5. Rechtswirkung der Satzung, Zulässigkeit von Vorhaben**

Im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung kann Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entwicklung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen, dies jedoch nur sofern diese Vorhaben die nachfolgend begründeten näheren Bestimmungen im Sinne des § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB einhalten.

Durch eine Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB wird nicht unmittelbar Baurecht begründet. Die planungsrechtliche Genehmigungsgrundlage bleibt § 35 Abs. 2 BauGB für sonstige, nicht privilegierte Vorhaben im Außenbereich. Die Genehmigung von Wohnungsbauvorhaben wird jedoch wesentlich erleichtert. Im Einzelfall können zusätzliche Anforderungen bestehen. Des Weiteren wird zur Genehmigung jedes Einzelvorhabens im Geltungsbereich dieser Satzung weiterhin eine Befreiung von ggfs. entgegenstehenden Festsetzungen des Landschaftsplans Nr. 10, Landschaftsschutzgebiet „Bergische Hochfläche“ erforderlich. Der Landschaftsschutz wird durch die Satzung nicht aufgehoben.

Die Satzung darf nicht im Widerspruch zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung stehen. Um dies zu gewährleisten, werden die folgenden nähere Bestimmungen gemäß § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB über die Zulässigkeit von Vorhaben getroffen:

- Vorhaben im Sinne des § 3 dieser Satzung sind nur zulässig als Nutzungsänderungen, bauliche Änderungen oder Ersatzneubauten von Gebäuden, die vor dem Inkrafttreten dieser Satzung bestandskräftig genehmigt waren.
- Die auf den Baugrundstücken vorhandene Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch die vorgenannten Vorhaben nicht vergrößert werden, Änderungen der Lage und der Maße der Gebäude sind hierbei jedoch zulässig.

Mit diesen Bestimmungen wird gewährleistet, dass sich die Bebauungsdichte innerhalb des Wohnplatzes insgesamt nicht erhöht, die Satzung ermöglicht die Umnutzung vorhandener Gebäude zu Wohnzwecken sowie geeignete Neubauten nach Abbruch vorhandener Gebäude in gleicher Größe wie der vorherige Bestand. Zusätzliche Neubauten (Verdichtung des Bestandes) werden hingegen nicht zugelassen.

## 6. Erschließung

Die Grundstücke in Schiffarth sind erschlossen. Im Allgemeinen wird davon ausgegangen, dass sich durch die gemäß der Satzung allein zulässigen Umnutzungen und Ersatzneubauten keine zusätzlichen Erschließungsanforderungen ergeben.

## 7. Auswirkungen der Satzung

### 7.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Satzung wird einerseits dem dringenden Wohnbedarf im Stadtgebiet entsprochen, zu dessen Deckung auch die bestehenden Wohnplätze im Außenbereich im Einzelfall einen Beitrag leisten können. Andererseits werden durch die grundsätzliche Begrenzung auf den baulichen Bestand mögliche Fehlentwicklungen vermieden, eine umfängliche Nachverdichtung im Außenbereich kann hier nicht entstehen.

### 7.2 Umweltbelange

Mit der Verwirklichung einzelner Wohnungsbauvorhaben gemäß der Satzung sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden:

#### Artenschutz

Im Verfahren wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 (ASP 1) durchgeführt [*Lomb, Landschaftsplanung, ökologische Bewertung, Gutachten; Bonn, 20.02.2019*]. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Ein Vorkommen planungsrelevanter Arten gemäß der LANUV Liste und RL-Arten wird nicht prognostiziert.

Zu erwarten sind die weitverbreiteten gebäudebrütenden Allerweltsarten. Auch wenn keine Anzeichen für eine Bedeutung der Scheune als Nistplatz für die Allerweltsarten nachgewiesen wurde, stellt sie potenzielle Nistplätze zur Verfügung. Um einen Verstoß gegen § 44 Abs. Nr.1 BNatSchG zu verhindern, soll der Abbruch von Gebäuden (einschließlich der damit verbundenen baulichen Vorbereitungs- und Räumungsmaßnahmen) auf den Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres eingeschränkt werden. Dieser Zeitraum liegt abseitig des Brutgeschäftes, damit werden Verstöße gegen § 44 BNatSchG verhindert. Sofern Abbruchmaßnahmen außerhalb des vorgenannten Zeitraums erfolgen sollen, müssen die Gebäude zuvor durch eine fachkundige Person auf das Vorhandensein von Gebäudebrütern überprüft werden bzw. es muss eine ASP projektbezogen vorgenommen werden und der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt werden.

Die vorgenannte zeitliche Einschränkung von Abbruchmaßnahmen folgt unmittelbar aus § 44 BNatSchG. Eine gleichlautende Bestimmung in der Satzung ist nicht erforderlich, in den Satzungstext ist ein entsprechender Hinweis jedoch eingefügt.

#### Natur und Landschaft

Da sich die Begünstigung von Vorhaben durch die Satzung auf Umnutzungen und Ersatzneubauten im Bestand beschränkt, werden in der Regel keine dauerhaften Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen. Sollte sich dies im Einzelfall anders darstellen, kann der Ausgleich im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden.

#### Wasser

Im Süden des betrachteten Bereichs verläuft ein namenloses Gewässer. Gem. § 38 WHG ist ein Gewässerrandstreifen von 5 m Breite ab der ausgeprägten Böschungsoberkante von jeglichen neuen baulichen Anlagen freizuhalten, um die Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen des Oberflächengewässers nicht zu beeinträchtigen.

#### Boden, Altlasten

Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Satzungsgebiet keine Altlasten und Altablagerungen bekannt. Zusätzliche Bodenversiegelung entsteht aufgrund der Bestimmungen der Satzung nicht.

#### Immissionen

Nach den vorliegenden Unterlagen sind Wohnungsbauvorhaben im Satzungsgebiet keinen unzumutbaren Immissionen ausgesetzt, gesunde Wohnverhältnisse sind gegeben.

#### Kultur- und Sachgüter

Im Satzungsgebiet befinden sich die beiden Baudenkmäler Schiffarther Straße 28 und 34. Die Satzung berücksichtigt hierzu den Umgebungsschutz, indem sie keine für Schiffarth atypische Nachverdichtung des Bestandes zulässt.

### **8. Umsetzung von Bauvorhaben, Kosten**

Ein privater Bauinteressent trägt die Kosten für die Erarbeitung dieser Satzung. Auch die Planung und Umsetzung von Bauvorhaben wird durch private Bauherren erfolgen, Kosten für den Haushalt der Stadt Lohmar entstehen hierdurch nicht.