

# Gemeinde Bad Sassendorf

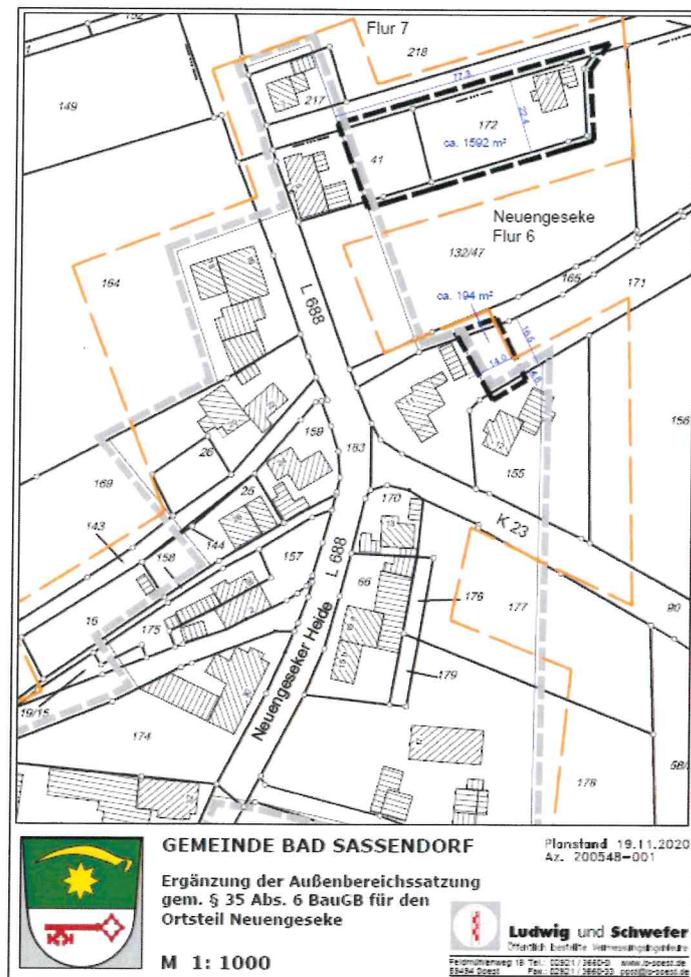
Der Bürgermeister

Fachbereich 3, Gemeindeentwicklung



## Erweiterung der Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für den Bereich Neuengeseke Heide, Ortsteil Neuengeseke der Gemeinde Bad Sassendorf

### Begründung



Stand Januar 2021

**Erweiterung der Außenbereichssatzung gem. § 35 abs. 6 BauGB  
für den Bereich Neuengeseke Heide, Ortsteil Neuengeseke**

---

**INHALTSVERZEICHNIS:**

1	Plangebiet .....	3
2	Allgemeine Rechtsgrundlagen .....	3
3	Planungsanlass .....	4
4	Rechtliche Vorschriften .....	4
5	Beschreibung des Gebietes .....	6
6	Planinhalt .....	7
6.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches .....	7
6.2	Erschließung und Infrastruktur .....	7
6.3	Artenschutz .....	7
6.4	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	7
6.5	Altlasten .....	7
6.6	Denkmalpflege .....	8
6.7	Bodenschutzgesetz/ Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz .....	8
6.8	Kampfmittel .....	8

**Erweiterung der Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB  
für den Bereich Neuengeseker Heide, Ortsteil Neuengeseke**

---

## **1. Plangebiet**

Der Geltungsbereich für die Erweiterung der bestehenden Außenbereichssatzung umfasst die Flurstücke 41 (tlw.) und 172 sowie 171 (tlw.) der Gemarkung Neuengeseke, Flur 6.

Die Größe der Erweiterungsflächen beträgt bei den Flurstücken 41 und 172 rd. 1.600 m<sup>2</sup> und bei dem Flurstücks 171 rd. 200 m<sup>2</sup>.

## **2. Allgemeine Rechtsgrundlagen**

Der Geltungsbereich befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Vorhaben sind hier nach § 35 BauGB zu beurteilen. Grundsätzlich ist eine Bebauung hier nicht zulässig. Davon ausgenommen sind die in § 35 Abs. 1 BauGB genannten privilegierten Vorhaben, insbesondere für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen.

Sonstige Vorhaben i. S. d. § 35 Abs. 2 BauGB können nur zugelassen werden, wenn von Ihnen öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Öffentliche Belange, die von einem sonstigen Vorhaben im Außenbereich i. d. R. beeinträchtigt werden, sind gemäß § 35 Abs. 3 BauGB, dass das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widerspricht (Nr. 1) oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt (Nr. 7).

Den in § 35 Abs. 4 BauGB genannten sonstigen Vorhaben können die o. g. Belange nicht entgegengehalten werden. Dies betrifft aber nur Vorhaben wie die Nutzungsänderung, Errichtung von Ersatzbauten oder bauliche Erweiterung von bestimmten Gebäuden.

Die Gemeinden können für bebaute Bereiche im Außenbereich nach § 35 Abs. 6 BauGB unter den dort genannten Voraussetzungen durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden sonstigen Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder das Entstehen oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Die Satzung kann sich auch auf Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, erstrecken.

Voraussetzung für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung ist

- die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind

Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

## **Erweiterung der Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB für den Bereich Neuengeseker Heide, Ortsteil Neuengeseke**

---

Bei der Aufstellung der Satzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden. Anzuwenden ist ebenfalls § 10 Abs. 3 BauGB.

### **3. Planungsanlass**

Anlass der Planung ist eine konkrete Nachfrage von Bewohnern der Siedlung Neuengeseker Heide für die eigenen Kinder, die sich wiederum mit Ihren Familien in Neuengeseker Heide ansiedeln möchten, die Errichtung von Einfamilienhäusern zu ermöglichen.

Mit der Erweiterung der Satzung soll daher die Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit der Errichtung von zusätzlichen Wohngebäuden geschaffen werden. Es handelt sich hierbei um einen Lückenschluss zwischen den Gebäuden Neuengeseker Heide 5 und Ruhnauweg 2, der die Möglichkeit zur Errichtung von maximal zwei Wohngebäuden eröffnet, sowie die moderate Erweiterung der Satzung auf dem Grundstück Neuengeseker Heide 11 nach Osten, um dort die Errichtung eines Wohngebäudes zu ermöglichen.

Damit soll den Anwohnern der Siedlung Neuengeseker Heide die Möglichkeit gegeben werden in angemessener Weise neuen Wohnraum, insbesondere für Familienangehörige, zu schaffen.

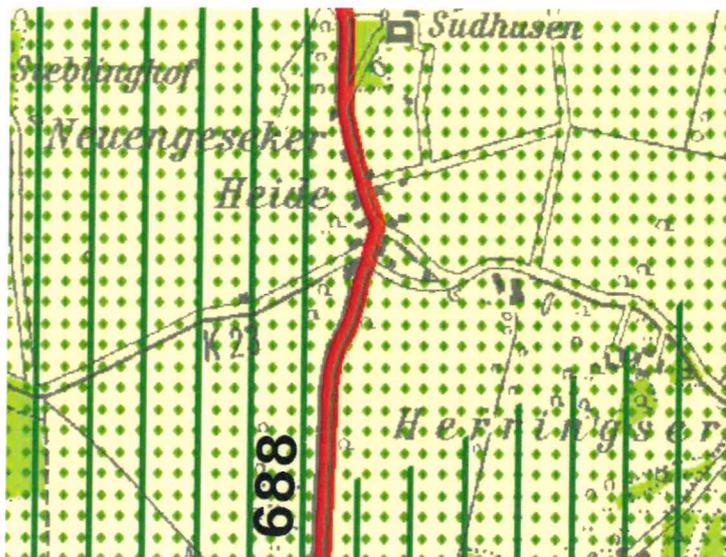
### **4. Rechtliche Vorschriften**

Grundlage für die Erweiterung der Außenbereichssatzung ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. S. 3634), in der zurzeit gültigen Fassung

Ermächtigungsgrundlage für die Erweiterung der Außenbereichssatzung sind § 7 Abs. 1 S. 1 GO NRW und § 35 Abs. 6 BauGB.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis ist das Plangebiet als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt. Weiterhin wird eine Signatur Schutz der Landschaft mit besonderer Bedeutung für Vogelarten des Offenlandes dargestellt:

**Erweiterung der Außenbereichssatzung gem. § 35 abs. 6 BauGB  
für den Bereich Neuengeseker Heide, Ortsteil Neuengeseke**



**Auszug Legende:**

**2. Freiraum**

-  Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche
-  Waldbereiche
-  Oberflächengewässer

**Freiraumfunktionen**

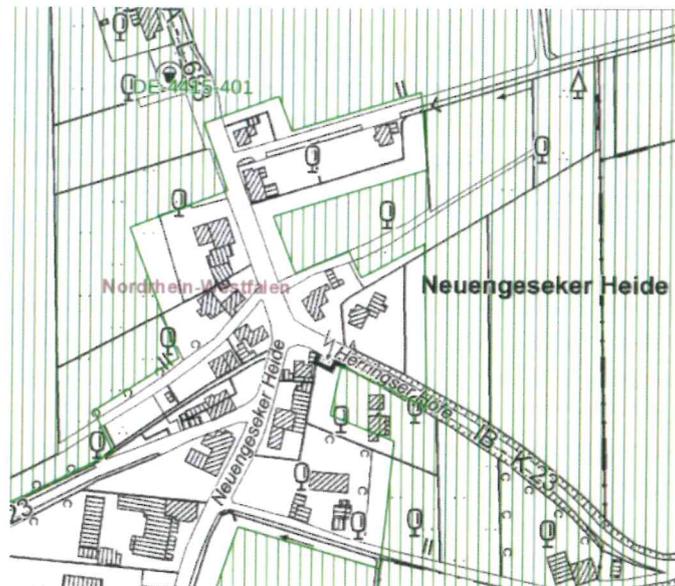
-  Schutz der Natur
-  Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung
-  Schutz der Landschaft mit besonderer Bedeutung für Vogelarten des Offenlandes

Auszug aus dem Regionalplan Arnsberg: Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (ohne Maßstab)

**Hinweis:**

Die zeichnerische Darstellung der regionalen Ziele ist nicht parzellenscharf, d. h. sie ist so generalisiert, dass die exakte Zuordnung an den Schnittstellenvon Bereichsdarstellungen nachgeordneten Planungs-, Genehmigungs und oder Planfestsetzungsverfahren vorbehalten bleibt.

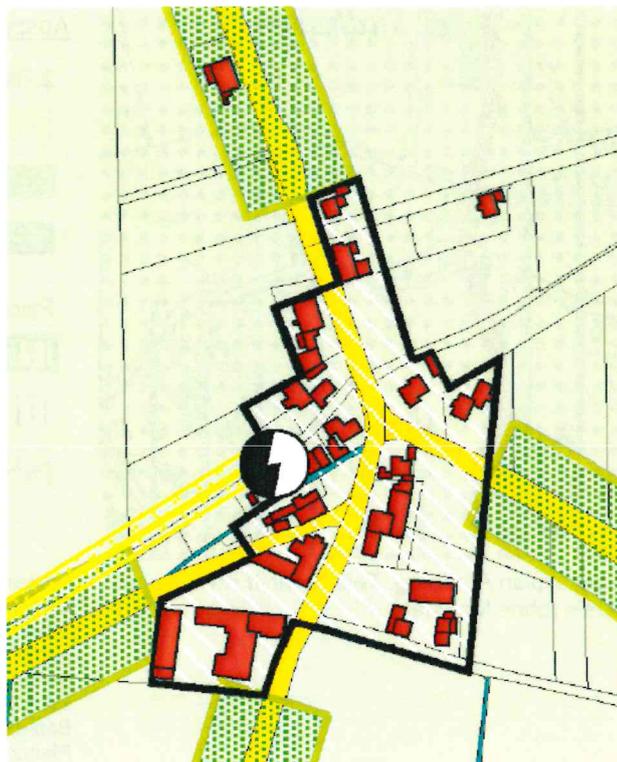
Die Darstellungen des Regionalplanes ist nicht parzellenscharf. Eine konkrete Darstellung der Abgrenzung der Fläche des Vogelschutzgebietes Hellwegbörde ergibt sich aus der kartografischen Darstellung der Vogelschutzgebiete im Kreis Soest:



Auszug kartografische Darstellung VSG Hellwegbörde (ohne Maßstab)

Daraus wird ersichtlich, dass die Erweiterung nicht innerhalb des VSG Hellwegbörde liegt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Sassendorf stellt eine Fläche für die Landwirtschaft dar, die bestehende Satzung ist nachrichtlich aufgenommen:



Auszug FNP für Neuengeseker Heide (ohne Maßstab)

Weitere konkrete Aussagen für das Gebiet lassen sich nicht aus den o. g. Plänen ableiten.

## 5. Beschreibung des Gebietes

Der Planbereich befindet sich südlich der Ortschaft Neuengeseke am östlichen Rand der Siedlung Neuengeseker Heide. Er umfasst einen nördlichen Teilbereich, der die Grundstücke Gemarkung Neuengeseke, Flur 6, Flurstücke 41 (tlw.) und 172 in einer Größe von rd. 1.600 m<sup>2</sup> umfasst und einen südlich davon gelegenen Teilbereich, der das Grundstück Gemarkung Neuengeseke, Flur 6, Flurstück 171 (tlw.) mit einer Fläche von rd. 200 m<sup>2</sup> einschließt.

Die Siedlung Neuengeseker Heide stellt einen bebauten Bereich im Außenbereich dar. Entlang der Landesstraße L 688 „Neuengeseker Heide“ und Kreisstraße K23 „In der Laner“ und „Herringser Höfe“ hat sich beidseitig der Straßen in erster Linie Wohnbebauung angesiedelt. Dazu gehört auch das Wohnhaus Ruhausweg 2, das sich im nördlichen Erweiterungsbereich befindet. Der Satzungs- und Erweiterungsbereich ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Gewerbliche Nutzung findet nur in geringfügigem Ausmaß statt. Ansässig ist aktuell ein Handwerksbetrieb (Maler- und Tapezierer) und ein Dienstleistungsbetrieb (Buchhaltung und Marketing).

Zusammengefasst herrscht eine dörfliche Struktur vor, die überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist.

Insgesamt weist die Siedlung eine überwiegend zusammenhängende Siedlungsstruktur auf. Aufgrund des geringen Ausmaßes der mit der Erweiterung der Satzung ermöglichten Bebauung von maximal drei Wohnhäusern stellt sich diese als städtebaulich vertretbar und mit einer geordneten Entwicklung vereinbar dar.

## **Erweiterung der Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB für den Bereich Neuengeseker Heide, Ortsteil Neuengeseke**

---

Im Weiteren sind die Voraussetzungen für die Aufstellung der Erweiterungssatzung (§ 35 Abs. 6 S. 4 BauGB) gegeben.

### **6. Sonstiges**

#### **6.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Erweiterungssatzung ist beschränkt auf zwei Teilbereiche und ermöglicht eine Erweiterung bzw. Ergänzung der vorhandenen Bebauung auf drei Grundstücken. Durch diese Beschränkung wird eine ungewünschte Ausdehnung des bestehenden Satzungsbereiches ausgeschlossen.

#### **6.2. Erschließung und Infrastruktur**

Der nördliche Teilbereich des Geltungsbereichs ist über die Landesstraße L 688 „Neuengeseker Heide“ und den Ruhnausweg an das öffentliche Verkehrsnetz ausreichend angeschlossen.

Für den südlichen Teilbereich muss ein Anschluss durch den Ausbau eines Weges noch hergestellt werden. Die Kosten hierfür trägt der Anlieger (Antragsteller).

Die Versorgung des Geltungsbereiches erfolgt durch die örtlichen Versorger.

Die Entsorgung erfolgt für den nördlichen Teilbereich des Geltungsbereiches über die vorhandene Trennkanalisation. Dieser Teilbereich ist entwässerungstechnisch damit erschlossen.

Für den südlichen Teilbereich ist eine öffentliche Abwasseranlage nicht vorhanden. Da hier eine Befreiung von der Abwasserbeseitigungspflicht für die Gemeinde nicht möglich ist, ist hier eine zusätzliche Trennkanalisation zur Abwasserbeseitigung erforderlich. Die Kosten hierfür trägt ebenfalls der Anlieger (Antragsteller).

#### **6.3. Artenschutz**

Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung wurde bereits im Vorfeld der Planungen durchgeführt. Im Ergebnis bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken, Verbotstatbestände werden nicht erfüllt und erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden, voraussetzt folgende Maßnahmen werden eingehalten:

- Die Baufeldräumung sowie der Baubeginn erfolgt zum Schutz von planungsrelevanten Vogelarten sowie von weiteren europäischen Vogelarten Nicht während der Hauptbrutzeit vom 15. März bis 31. Juli.
- Vom 1. März bis 30. September werden Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen mit Einbeziehung eines Experten durchgeführt (BNatSchG)

#### **6.4. Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen**

Die landschaftsrechtliche Eingriffsregelung und die artenschutzrechtlichen Belange sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungserfahrens zu klären.

**Erweiterung der Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB  
für den Bereich Neuengeseker Heide, Ortsteil Neuengeseke**

**6.5. Altlasten**

Für den Satzungsbereich sind keine Hinweise bzw. Ansatzpunkte über Altlastenverdachtsflächen bekannt.

**6.6. Denkmalpflege**

Bau- und Bodendenkmale sind laut Denkmalliste der Gemeinde Bad Sassendorf für den Geltungsbereich nicht vorhanden. Dennoch gilt folgender Hinweis:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Befunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen und der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/ oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/ Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/ oder der LWL Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (tel.: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

**6.7. Bodenschutzgesetz/ Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz**

Hierzu gilt folgender Hinweis:

Die Vorschriften des Kreislauf- und Abfallgesetzes sowie das Bundesbodenschutzgesetz sind zu berücksichtigen. Insbesondere sind Mutter- und Unterboden zu separieren und entsprechend der DIN 19731 einer schadlosen Verwertung zuzuführen. Bei den Verwertungsmaßnahmen dürfen die natürlichen Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt sowie schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

**6.8. Kampfmittel**

Zum Verhalten bei auffälligen Funden bei der Durchführung von Bauvorhaben wurde folgender Hinweis aufgenommen:

Bei der Durchführung von Bauvorhaben ist darauf zu achten, ob der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden. Ist dies der Fall, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst ist über die Gemeinde Bad Sassendorf zu verständigen.

Gemeinde Bad Sassendorf  
Im Auftrag

GVR Stember

Hiermit wird bestätigt, dass diese Unterlage Begleitung  
zur Erweiterung der Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. für den Bereich Neuengeseker Heide,

Ort Neuengeseke

in der Zeit vom 20. 01. '21 bis 08. 03. '21 ausgelegt hat.

Datum 08. 03. '21 Unterschrift Hypoman