

Gemeinde Bad Sassendorf

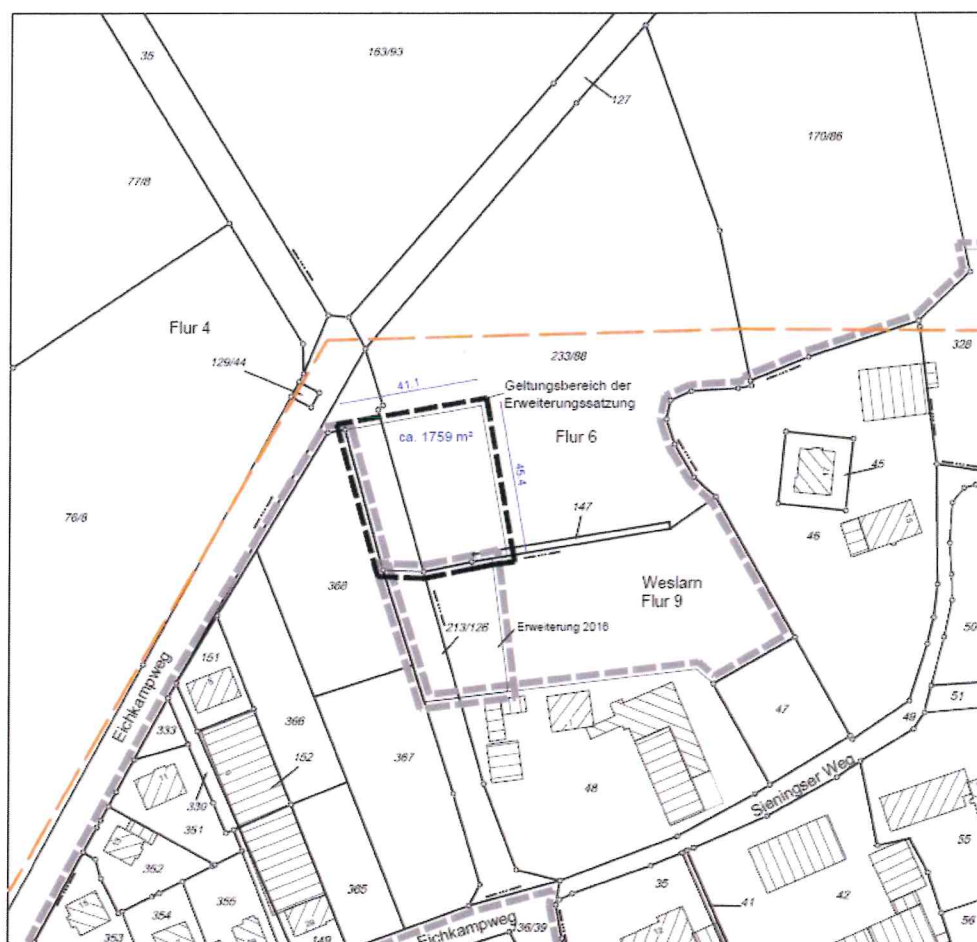
Der Bürgermeister

Fachbereich 3, Gemeindeentwicklung



Erweiterung der Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für den Bereich Sieningsen, Ortsteil Weslarn der Gemeinde Bad Sassendorf

Begründung



Stand Januar 2021

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

INHALTSVERZEICHNIS:

1	Plangebiet	3
2	Allgemeine Rechtsgrundlagen	3
3	Planungsanlass	4
4	Rechtliche Vorschriften	5
5	Beschreibung des Gebietes	6
6	Sonstiges	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	7
6.7	Bodenschutzgesetz/ Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz	8
6.8	Kampfmittel	8

1. Plangebiet

Der Geltungsbereich für die Erweiterung der bestehenden Außenbereichssatzung umfasst die Grundstücke Gemarkung Weslarn, Flur 3, Flurstücke 233/88 und 147 (jeweils tlw.).

Die Größe der Erweiterungsfläche beträgt 1.759 m².

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 Sieningsen, Ortsteil Weslarn

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 Sieningsen für die eigenen Kinder, die sich wiederum mit Ihren Familien in Sieningsen ansiedeln möchten, die Errichtung von Einfamilienhäusern zu ermöglichen.

Für die Siedlung Sieningsen wurde durch die Gemeinde im Jahr 1995 eine Satzung nach § 4 Abs. 4 Wohnungsbauerleichterungsgesetz (heute § 35 Abs. 6 BauGB) erlassen. Diese Satzung wurde im Jahr 2015 erweitert. Das Vorhaben befindet sich jedoch außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung und deren Erweiterung.

Mit der aktuellen Erweiterung der Satzung soll daher die Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit der Errichtung von zusätzlichen Wohngebäuden geschaffen werden. Es handelt sich hierbei um die moderate Erweiterung der Satzung nach Norden, um dort die Errichtung eines Wohngebäudes zu ermöglichen.

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

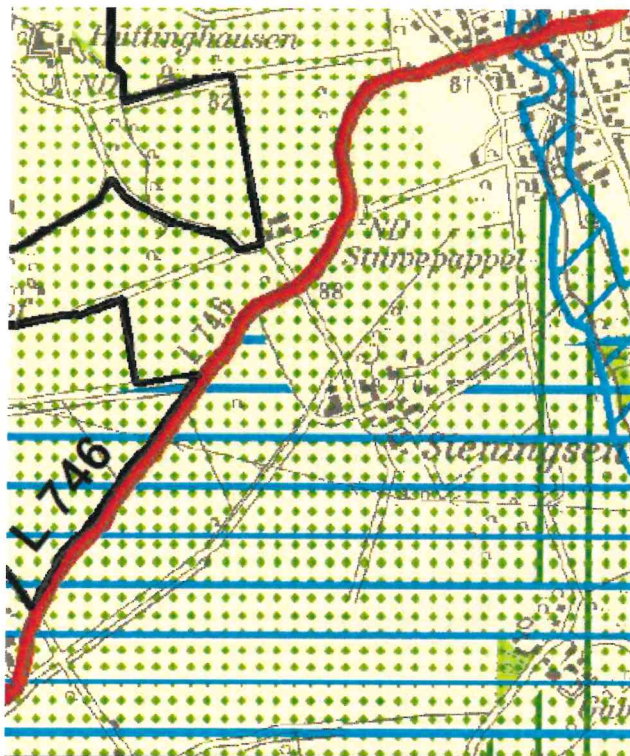
4. Rechtliche Vorschriften

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 Sieningsen, Ortsteil Weslarn**



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

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
- Grundwasser- und Gewässerschutz
- Überschwemmungsbereiche

Hinweis:

Die zeichnerische Darstellung der regionalen Ziele ist nicht parzellenscharf, d. h. sie ist so generalisiert, dass die exakte Zuordnung an den Schnittstellen von 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:

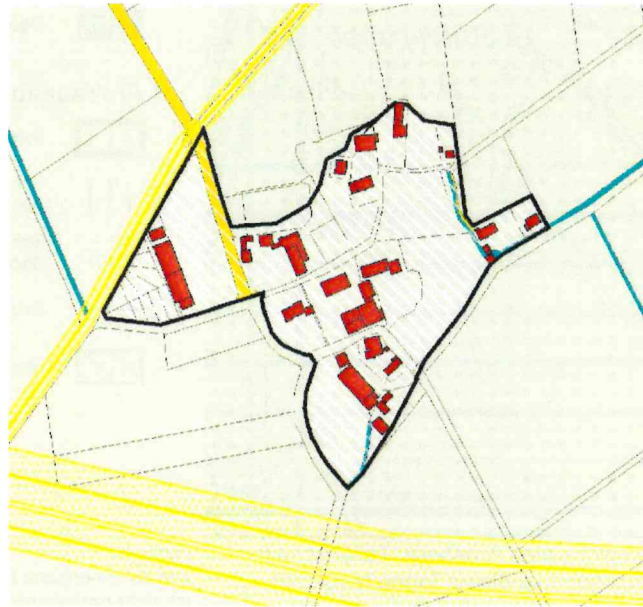


Auszug kartografische Darstellung VSG Hellwegbörde
(ohne Maßstab)

Erweiterung der Außenbereichssatzung gem. § 35 abs. 6 BauGB für den Bereich Sieningsen, Ortsteil Weslarn

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 ohne Erweiterung 2016 ist nachrichtlich aufgenommen:



Auszug FNP für Sieningsen (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 Weslarn am nördlichen Rand der Siedlung Sieningsen. Er umfasst einen Teilbereich, des Grundstück Gemarkung Weslarn, Flur 3, Flurstück 233/88 (tlw.). Die Größe der Erweiterungsfläche beträgt ca. 1.759 m².

Die Siedlung Sieningsen stellt einen bebauten Bereich im Außenbereich dar und orientiert sich räumlich entlang den Straßen Eichkampweg, Sieningser Weg und In den Wiesen. Die Siedlung ist überwiegend geprägt durch Wohnbebauung; zum Teil in ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden aber auch in reinen Wohngebäuden. Zu nennen ist hier eine Wohnbebauung südwestlich angrenzend an den Planbereich. Neben der Wohnbebauung findet sich eine untergeordnete, gewerbliche Nutzung.

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

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 einen Teilbereich eines Grundstücks und ermöglicht so eine Erweiterung bzw. Ergänzung der vorhandenen Bebauung um ein Wohnhaus. Durch diese Beschränkung wird eine ungewünschte Ausdehnung des bestehenden Satzungsbereiches ausgeschlossen.

6.2. Erschließung und Infrastruktur

Der Geltungsbereich ist über die Straße Sieningser Weg an das öffentliche Verkehrsnetz ausreichend angeschlossen.

Die Versorgung des Geltungsbereiches erfolgt durch die örtlichen Versorger.

Für den Erweiterungsbereich und die Siedlung Sieningsen ist keine öffentliche Abwasseranlage zur Abwasserbeseitigung vorhanden. Für den gesamten Siedlungsbereich ist die Gemeinde von der Pflicht zur Abwasserbeseitigung befreit.

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, vorausgesetzt 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 Baugenehmigungserfahren zu klären.

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:

**Erweiterung der Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB
für den Bereich Sieningsen, Ortsteil Weslarn**

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

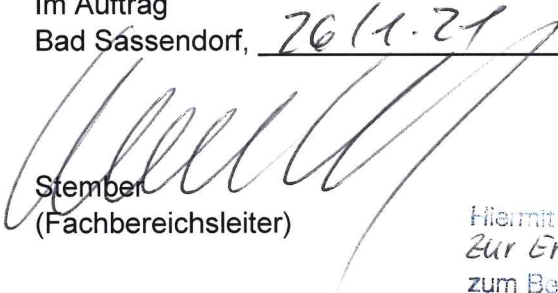
Zum Verhalten bei auffälligen Funden bei der Durchführung von Bauvorhaben wurde folgender Hinweis aufgenommen:

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

Bad Sassendorf, 26.01.21


Stempen

(Fachbereichsleiter)

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

Ort: Weslarn

in der Zeit vom 26.01.21 bis 08.03.21 ausgelegen hat.

Datum 08.03.21

Unterschrift

Hypotenuse 8