

# **STADT NIEHEIM**

**Kreis Höxter**

**Ortschaft Sommersell**

## **Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich im Bereich der Ortschaft Sommersell (Außenbereichssatzung)**

**Satzungstext, Begründung**

Änderungen nach der  
Offenlage aufgrund  
des Ratsbeschluss  
vom 09.12.2021 in Rot

**Stand September 2021**

**Behördenbeteiligung**

**Offenlegungsexemplar**

## **Satzung**

### **der Stadt Nieheim über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich im Bereich der Ortschaft Sommersell (Außenbereichssatzung)**

Die Stadt Nieheim erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist und § 7 der Gemeindeordnung für das Land NRW vom 14.07.1994 (GV. NRW. S.666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916) folgende Außenbereichssatzung:

#### **§ 1 Geltungsbereich**

(1) Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich der Ortschaft Sommersell werden gem. der im anliegenden Lageplan im Maßstab 1:2.000 ersichtlichen Darstellungen festgelegt.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt nordöstlich der Ortschaft Sommersell, nördlich der B 239 und im Bereich des Gutes Grevenburg. Betroffen sind die Flurstücke 18, 20, 21, 22, 66, 74, 150 und 168 in der Flur 3, Gemarkung Sommersell.

(2) Der Lageplan (Abs. 1) und die Begründung sind Bestandteile dieser Satzung.

#### **§ 2 Vorhaben**

(1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 35 Abs. 2 BauGB.

(2) Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben oder kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplans für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

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

#### **§ 3 Inkrafttreten**

(1) Diese Satzung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

## Hinweise

- (1) Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach den §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW die Entdeckung unverzüglich der Stadt Nieheim oder **oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521-5200250; Fax: 0521-5200239; E-Mail: lwl-archaeologie@lwl.org, dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld (Tel: 0521 / 52 00 250, FAX 0521 / 52 00 239)** anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

**Sollten im Bereich der Satzung zukünftig (Bau-)Maßnahmen beabsichtigt sein, die mit Bodeneingriffen einhergehen, ist eine Einzelfallprüfung der Maßnahme hinsichtlich der Notwendigkeit einer archäologischen Dokumentationsmaßnahme (evtl. auch im Vorfeld) notwendig. Daher sollte die LWL-Archäologie für Westfalen bei entsprechenden Vorhaben bereits im Planungsstatus beteiligt werden.**

- (2) Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich dieser Satzung Munitions-Einzelfundstellen auftreten können. Aus diesen Gründen sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollte bei den Erdarbeiten Munition aufgefunden werden bzw. verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit unverzüglich einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg mit Sitz in Hagen oder die Ordnungsbehörde der Stadt Nieheim zu benachrichtigen.

**Diese Satzung ist gem. § 35 BauGB vom Rat der Stadt Nieheim am als Satzung beschlossen worden.**

Nieheim, den

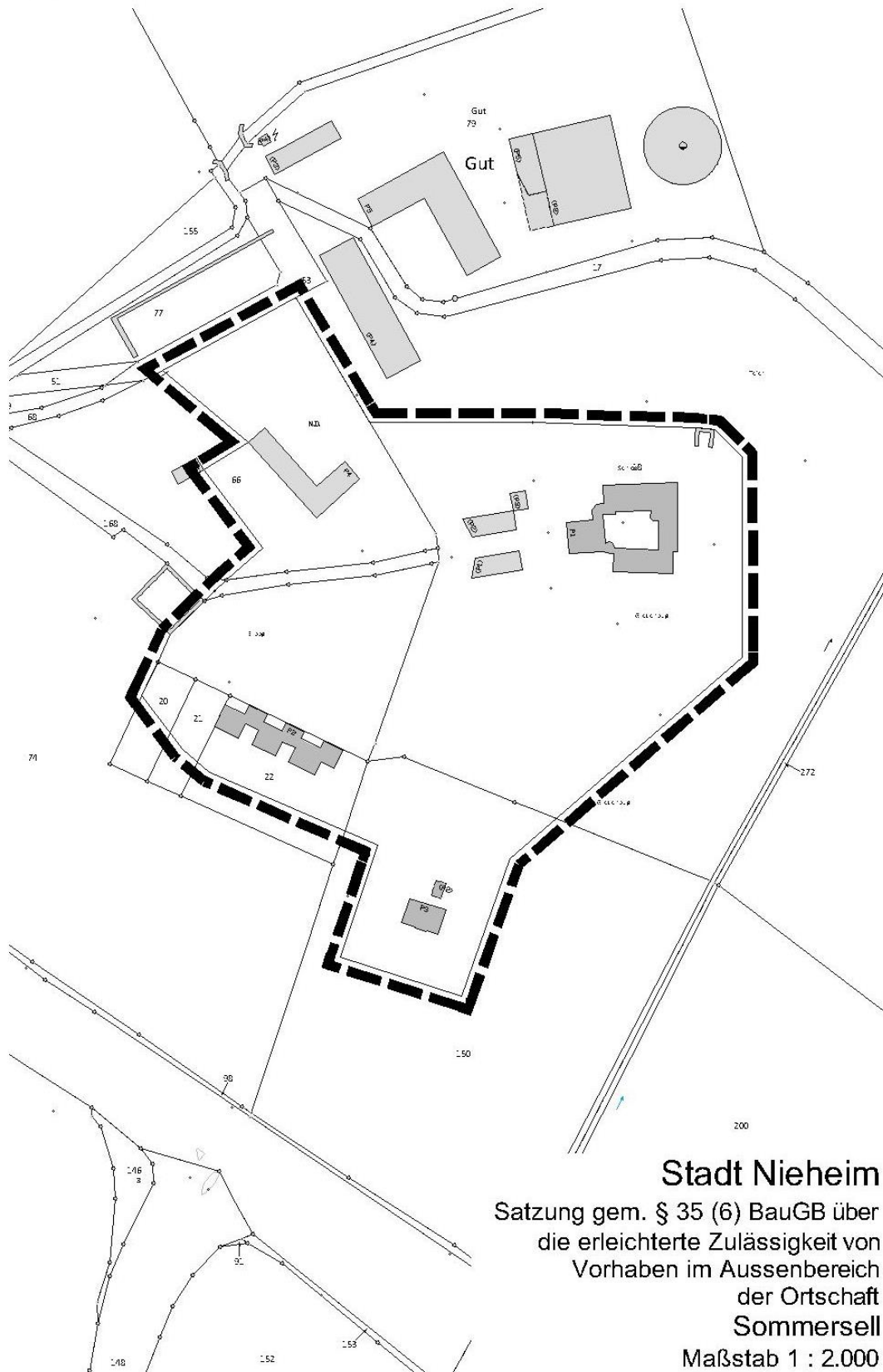
Johannes Schlütz, Bürgermeister

### Anlage:

Lageplan über die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich der Gemarkung Sommersell

## Anlage 1 (ohne Maßstab)

Anlage 1:  
Lageplan über die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich der Ortschaft Sommersell



## **Begründung**

### **zur Außenbereichssatzung**

Nordöstlich der Ortschaft Sommersell und nördlich der B 239 gibt es den Siedlungsbereich Gut Grevenburg der aus mehrere Wohngebäudebereichen besteht. Im Laufe der letzten Jahre ist die landwirtschaftliche Nutzung in diesem Bereich verschwunden. Es handelt sich hier um eine Wohnbebauung von eigenem Gewicht und der Bereich ist nicht mehr landwirtschaftlich geprägt.

Der Eigentümer des Gutes Grevenburg hat eine Voranfrage i. S. d. § 77 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) für die Neuaufteilung eines Wohnhauses mit Büro und vier Wohnungen sowie einen zusätzlichen Dachgeschossausbau auf dem Gutsgelände gestellt.

Bauplanungsrechtlich ist das Vorhaben weder als privilegiertes, teilprivilegiertes, noch als sonstiges Vorhaben im Außenbereich zulässig.

Um die auf dem Gutsgelände vorhandene Bausubstanz zu erhalten und nicht verfallen zu lassen, ist die Schaffung von Wohnraum ein adäquates Mittel. Die Stadt Nieheim unterstützt das Vorhaben. Für die Umsetzung sind deshalb die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Die Stadt Nieheim möchte nun durch eine Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB für den bebauten Bereich im Außenbereich der Ortschaft Sommersell zugunsten des Wohnungsbaus und kleiner Handwerks- und Gewerbebetriebe bestimmte öffentliche Belange ausschalten, die dem Bauvorhaben ansonsten gem. § 35 Abs. 3 BauGB entgegengehalten werden können. Mit dem Erlass der Außenbereichssatzung soll eine sinnvolle und städtebaulich geordnete Nutzung, insbesondere der Erhalt vorhandener Bausubstanz, dieser Splittersiedlung ermöglicht werden.

Auch nach dem Erlass der Satzung gehört der Bereich weiterhin zum Außenbereich. Lediglich die Zulässigkeitsvoraussetzungen für bestimmte Vorhaben werden erleichtert. So kann der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben oder kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplans für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Ortschaft Sommersell und nördlich der B 239. Innerhalb des Plangebiets befinden sich mehrere Wohngebäudebereiche. Insgesamt steht die Wohnnutzung im Vordergrund. Außerdem liegen im Plangebiet noch zu den Wohngebäuden gehörende Gärten und Grünflächen, eine Teichanlage sowie gehölzbestandene Bereiche.

Östlich, südlich und westlich des Plangebiets schließen sich Freiflächen (Ackerflächen und ein Feuchtbereich) an. Unmittelbar nördlich befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Daran grenzen weitere Ackerflächen an.

Das Plangebiet liegt weder in einem Wasserschutz-, Heilquellenschutz- noch in einem Überschwemmungsgebiet. Das Vorhandensein von Altlasten ist in diesem Bereich nicht bekannt.

Allerdings liegt der Geltungsbereich innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets.

Die Satzung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

Höxter, den 20.09.2021

Nieheim, den

KREIS HÖXTER  
Der Landrat  
- Abteilung Bauen und Planen -  
Im Auftrag:

STADT NIEHEIM  
Der Bürgermeister

Michael Engel

Der Geltungsbereich der Satzung ist in den folgenden Übersichtskarten ohne Maßstab dargestellt.

