

KREIS- UND HOCHSCHULSTADT MESCHEDE STADTTEIL MESCHEDE-STADT

BEGRÜNDUNG

Außenbereichssatzung „Höringhausen“

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen.....	2
2. Planungsanlass.....	2
3. Einsatzvoraussetzungen für den Erlass einer Außenbereichssatzung.....	3
4. Rechtliche Wirkung.....	3
5. Restriktionen.....	4
6. Baudenkmale und Bodendenkmale.....	5
7. Gestaltung.....	5
8. Erschließung / Ver- und Entsorgung / Regenwasserversickerung.....	5
9. Altlasten.....	6
10. Grünordnung und Landschaftsschutz.....	6
11. Gewässerschutz.....	6
12. Realisierung und Kosten.....	6
13. Geltungsbereich.....	6
14. Beratung über die eingegangenen Stellungnahmen.....	7

1. Vorbemerkungen

Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat am 18. Mai 1995 den Beschluss zur Aufstellung der Außenbereichssatzung Höringhausen gefasst. Am 2. November 1995 beriet und entschied der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede über die eingegangenen Anregungen und Bedenken und beschloss den Entwurf zur Außenbereichssatzung Höringhausen als Satzung sowie eine Gestaltungssatzung für den gleichen Geltungsbereich.

Die Bezirksregierung Arnsberg machte mit Schreiben vom 11. März 1996 folgende Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend:

1. „Eine Voraussetzung für den Erlass einer Satzung nach § 4 Abs. 4 BauGB-Maßnahmengesetz ist das Vorhandensein einer Wohnbebauung von einigem Gewicht. Bielenberg/Kranzberger/Söfker führen in ihrer Kommentierung zum BauGB-Maßnahmengesetz - § 4 Abs. 4 – Rdn. 210 – als Beispiel den Siedlungssplitter mit 12 Wohnhäusern, einem landwirtschaftlichen Nebenerwerbs- und einem Vollerwerbsbetrieb an.

Ein Anknüpfungspunkt für die Aufstellung einer Satzung nach § 4 Abs. 4 BauGB-Maßnahmengesetz kann demnach nicht jeder untergeordnete Siedlungsansatz oder Siedlungssplitter sein. Es muss eine Splittersiedlung des Umfangs vorliegen, dass die bodenrechtliche Situation in Richtung auf eine Bebauung hindeutet (Ernst-Zinkahn-Bielenberg, Kommentar zum BauGB § 4 BauGB-MaßnahmenG, Rdnr. 10).

Im vorliegenden Fall reicht die Anzahl der Gebäude als Ansatz für die Entwicklung eines Wohnortes nicht aus.

2. Eine weitere Voraussetzung, die erfüllt sein muss, ist die Vereinbarung der Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 4 Abs. 4 BauGB-Maßnahmengesetz i.V.m. § 34 Abs. 4 S. 2 BauGB).

Es ist nicht erkennbar, dass der vorhandene Siedlungsansatz so aufgefüllt werden könnte, dass eine Splittersiedlung entsteht, die von ihrer Struktur her eine städtebauliche Funktion erfüllt.

Eine Stärkung der bandartigen Entwicklung in die West-, Ost- und Südrichtung würde zu einer Erweiterung des Siedlungsansatzes und damit zu einer Zersiedlung der Landschaft führen. Jede andere Entwicklung als die bauliche Verdichtung nach innen bei allerdings einer entsprechend nach städtebaulichen Gesichtspunkten geordneten Splittersiedlung, ist über § 4 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG sowieso nicht gedeckt.“

Aufgrund der Entscheidung der Bezirksregierung Arnsberg wurde die Außenbereichssatzung Höringhausen sowie die Gestaltungssatzung daraufhin nicht rechtskräftig.

Durch die Novellierung des Baugesetzbuches sowie einer anderen Rechtsprechung in Bezug auf die Aufstellung von Außenbereichssatzungen, kann auch die Aufstellung der Außenbereichssatzung Höringhausen neu bewertet werden.

Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat daher in seiner Sitzung am 10.02.2022 beschlossen, dass die Außenbereichssatzung Höringhausen aufgestellt werden soll. Zudem soll für den gleichen Geltungsbereich eine Gestaltungssatzung aufgestellt werden. Der Begründung wurde zugestimmt und der Bürgermeister gebeten, das Verfahren gem. Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

Am 09.06.2022 hat der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und beschlossen. Zudem erfolgte der Satzungsbeschluss.

2. Planungsanlass

Wie schon genannt, steht die bauliche Entwicklung des Weilers Höringhausen bereits seit den 1990er Jahren zur Diskussion. Damals verhinderte die Entscheidung der Bezirksregierung Arnsberg eine Aufstellung. Mittlerweile hat sich die rechtliche Lage jedoch verändert, so dass einer Aufstellung nichts mehr im Wege steht.

Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil mit ausreichendem städtebaulichen Gewicht liegt nicht vor, weshalb eine Innenbereichssatzung i.S.v. § 34 Abs. 4 BauGB nicht in Betracht kommt. Weitere Einsatzvoraussetzungen sind im Kapitel 3 dieser Begründung ersichtlich.

Ein weiterer Planungsanlass ergibt sich aus dem Ausbau der Windenergie im Stadtgebiet Meschede. Um den gesetzlich vorgeschriebenen Abstand von Windkraftanlagen zum Innenbereich sowie zum bebauten Bereich im Außenbereich einhalten zu können, müssen überall dort, wo bebaute Bereiche mit ausreichendem städtebaulichen Gewicht vorliegen, Außenbereichssatzungen ausgewiesen werden. So kann sichergestellt werden, dass es zu keinen Beeinträchtigungen durch den Ausbau der Windenergie für den Bürger kommt.

3. Einsatzvoraussetzungen für den Erlass einer Außenbereichssatzung

Der Weiler Höringhausen ist als Außenbereich zu qualifizieren und weist den Charakter einer Streu- bzw. Splittersiedlung auf. Er ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Meschede als „Fläche für die Landwirtschaft“ und ein kleiner Teilbereich auch als „Fläche für Wald“ dargestellt. Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil mit ausreichendem städtebaulichen Gewicht liegt nicht vor. Daher entfällt die Möglichkeit, eine Innenbereichssatzung i. S. v. § 34 Abs. 4 BauGB aufzustellen.

Von einer Außenbereichssatzung können nur bereits bebaute Bereiche im Außenbereich erfasst werden, dies sind Streu- oder Splittersiedlungen. Diese bereits bebauten Bereiche dürfen

- nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sein und
- müssen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht aufweisen.

Der von der Abgrenzung der Außenbereichssatzung erfasste Baubestand enthält 8 Wohnhäuser und keinen landwirtschaftlichen Betrieb. Die Gebäude Höringhausen 2, 4, 5, 6, 8, 9, 12 und 13 sind Bestandteil der Satzung.

Demnach ist die Einsatzbedingung gem. § 35 Abs. 6 BauGB für den Erlass einer Außenbereichssatzung, wonach ein bebauter Bereich im Außenbereich vorhanden sein muss, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist, erfüllt. Die weitere Einsatzbedingung, wonach eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden sein muss, ist ebenfalls erfüllt, da alle landwirtschafts unabhängigen Wohngebäude eine reine Wohnnutzung aufweisen.

Die weitere Bedingung, wonach die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein muss, kann mit der angestrebten Abgrenzung des Gestaltungsbereiches ebenfalls als erfüllt angesehen werden, da lediglich Bautiefen an bestehenden Straßen in die beabsichtigte Abgrenzung des Geltungsbereiches einbezogen werden, die bereits bauliche Ansätze aufweisen, sodass keine fingerartige Erweiterung in den Außenbereich hinein vorgenommen wird. Somit erfolgt lediglich eine Verfestigung bzw. Verdichtung, nicht aber eine Erweiterung der Splittersiedlung, da Lücken innerhalb der Splittersiedlung nun bebaubar werden. Aus der Entwässerungssatzung der Kreis- und Hochschulstadt Meschede ergibt sich die potentielle Bautiefe von 35 m.

Eine Darstellung der Fläche als Baufläche im Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich. Die tatsächliche Darstellung der Dorflage Höringhausen als „Fläche für die Landwirtschaft“ und auch als „Fläche für Wald“ im wirksamen Flächennutzungsplan steht dem Erlass einer Außenbereichssatzung demzufolge nicht entgegen.

4. Rechtliche Wirkung

Der durch eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB erfasste bebaute Bereich verbleibt im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Exkurs

Der Außenbereich soll nach dem Willen des Gesetzgebers von baulichen Anlagen weitestgehend verschont bleiben. § 35 BauGB regelt daher als Planersatzvorschrift für den Außenbereich in einem eng gefassten Rahmen

- a. in § 35 Abs. 1 BauGB die Zulässigkeit von privilegierten Vorhaben (z.B. solchen, die einem Landwirt dienen),
- b. in § 35 Abs. 2 BauGB die Zulässigkeit von sonstigen Vorhaben (wie z.B. die Neuerrichtung von isoliert stehenden Wohngebäuden oder die Neuerrichtung von isoliert stehenden kleinen Handwerksbetrieben) und
- c. in § 35 Abs. 4 BauGB die Zulässigkeit von begünstigten sonstigen Vorhaben (im wesentlichen Anbauten, Nutzungserweiterungen, Nutzungsänderungen im vorhandenen Baubestand bzw. ausgehend vom vorhandenen Baubestand)

Sonstige Vorhaben unter b. können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentlicher Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt gem. § 35 Abs. 3 BauGB insbesondere vor, wenn das Vorhaben

1. den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht,
2. den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Planes, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts widerspricht,
3. schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,
4. unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen und andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit sowie Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,
5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet,
6. Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt oder die Wasserwirtschaft gefährdet oder
7. Die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

Gem. § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB können im Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung Wohnzwecken dienende Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden, dass sie der Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Ferner erstreckt sich die Satzung gem. § 35 Abs. 6 Satz 2 BauGB auch auf Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

Die übrigen im Exkurs benannten öffentlichen Belange können nach wie vor Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung entgegengehalten werden, so z.B. auch die Erweiterung einer Splittersiedlung.

Durch den Erlass einer Außenbereichssatzung wird die Zulässigkeit von privilegierten Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB und begünstigten sonstigen Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB nicht berührt.

5. Restriktionen

Zum öffentlichen Belang Nr. 2 „Darstellungen eines Landschaftsplans (...) widerspricht“

Die Darstellung des Landschaftsplans muss im Folgenden näher betrachtet werden:

Über die bebauten Flächen des Weilers Höringhausen enthält der Landschaftsplan für die Kreis- und Hochschulstadt Meschede keine landschaftsplanerischen Festsetzungen.

Nördlich und östlich wird Höringhausen von dem allgemeinen Landschaftsschutzgebiet Typ A Nr. 2.3.1 umschlossen.

Südlich der L740 befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Typ C Nr. 2.3.3.28 „Oberes Hennetalsystem“ entlang des Baches Kleine Henne. Durch die räumliche Barriere in Form der L740 und dem Geltungsbe-

reich der Außenbereichssatzung sind keine negativen Einflüsse auf das Landschaftsschutzgebiet „Oberes Hennetalsystem“ zu befürchten.

Östlich des Weilers Höringhausen befindet sich unmittelbar das gesetzlich geschützte Biotop GB-4716-352 „natürl. Felsen, offene natürl. Block-, Schutt-, Geröllhalden“. Auch das Biotop wird durch den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung nicht berührt und ist durch eine mögliche Bebauung nicht gefährdet.

Zum öffentlichen Belang Nr.3 „schädliche Umwelteinwirkungen (...) ausgesetzt wird“

Schädliche Umwelteinwirkungen können in Form von Geruchsbelästigungen im Nahbereich von Ställen, insbesondere Schweineställen, nicht ausgeschlossen werden. In dem Weiler Höringhausen gibt es jedoch keinen landwirtschaftlichen Betrieb. Daher ist davon auszugehen, dass es eine mögliche Wohnbebauung keinen schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt wird.

6. Baudenkmale und Bodendenkmale

Im Geltungsbereich dieser Außenbereichssatzung befindet sich kein eingetragenes Baudenkmal.

Auch Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht zu finden.

7. Gestaltung

Das vorhandene Ortsbild im Geltungsbereich dieser Außenbereichssatzung und im Nahbereich dieser Satzung erfährt durch den vorwiegenden Schwarz-Weiß-Charakter der verwendeten Baumaterialien eine unverwechselbare Prägung. Mehrheitlich sind die Wandflächen der Hauptgebäude weiß gestrichen und die Satteldächer schwarz oder schieferfarben (anthrazit). Der Baubestand (einschließlich Ställen, Wagen- und Geräteschuppen und anderen landwirtschaftlichen Nebengebäuden) im Geltungsbereich dieser Satzung und im Nahbereich dieser Satzung enthält vorwiegend Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 13 Grad und 50 Grad.

Um auch in Zukunft für Neubau-, Erweiterungs-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen eine ortstypische Baugestaltung zu erhalten, wird eine selbstständige Gestaltungssatzung mit Rahmenfestsetzungen für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen erlassen. Die örtlichen Bauvorschriften betreffen die Gestaltung der Dachflächen, Dachüberstände, Dachgauben, Wandflächen und die Garageneingrängung.

8. Erschließung / Ver- und Entsorgung / Regenwasserversickerung

Die Anfahrbarkeit des Weilers Höringhausen ist durch die Erschließungsstraße Höringhausen, die sich aber im Besitz einer Teilnehmergeinschaft und im Privatbesitz befindet, gewährleistet. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Hochsauerlandwasser GmbH.

Löschwasserversorgung: Nach Angaben der Hochsauerlandwasser GmbH kann in Höringhausen eine Löschwassermenge von 280 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitgestellt werden. Diese Menge ist jedoch nur gewährleistet, wenn nicht alle Hydranten gleichzeitig betrieben werden. Angemessen für eine Splittersiedlung im Außenbereich ist laut Protokoll des Hochsauerlandkreises vom 12.01.2001, 600 l/min Löschwasser über einen Zeitraum von 2 Stunden. Empfohlen werden bei möglichen baulichen Erweiterungen jedoch 800 l/min. Der Brandschutzbedarfsplan Meschede sieht eine Soll-Leistung von 600 l/min vor. Die jetzige Versorgung des Weilers Höringhausen mit Löschwasser ist jedoch deutlich geringer als die empfohlene Menge. Bei baulichen Veränderungen müssen deshalb zwingend auch Maßnahmen zur Löschwasserversorgung getroffen werden. Da die Wasserversorgung aus der Kleinen Henne gerade in den Sommermonaten nicht ausreichend sein wird, muss entweder ein Löschteich oder eine unterirdische Zisterne errichtet werden.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Westnetz GmbH.

Zu der Forderung des § 44 Abs. 1 des Landeswassergesetzes (LWG) i. V. m. § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in den zur Zeit geltenden Fassungen, das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen

sen werden, ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen, ist folgendes auszuführen:

Höringhausen entwässert in die öffentliche Kanalisation. Niederschlagswasser versickert entweder auf dem Grundstück oder wird in den örtlichen Vorfluter eingeleitet.

Bauvorhaben sind sowohl hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung im Einzelfall von Seiten der UWB zu prüfen.

Die im Plangebiet anfallenden Boden- und Bauschuttmassen werden auf einer für den Abfallstoff zugelassenen Entsorgungsanlage beseitigt bzw. einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zugeführt. Soweit möglich, werden die anfallenden Bodenmassen zur Profilierung von Bodenflächen im Geltungsbereich in Übereinstimmung mit der Bauordnung NRW benutzt.

9. Altlasten

Aus der Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe ergibt sich, dass in Höringhausen keine Verunreinigungen des Bodens durch Kampfmittel zu erwarten sind.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches wurde in der Vergangenheit landwirtschaftlich bzw. als Wohngrundstück genutzt, sodass auch anderweitige Bodenbelastungen ausgeschlossen werden können.

10. Grünordnung und Landschaftsschutz

Das Einrichten baulicher Anlagen im Außenbereich stellt einen Eingriff in die Natur und Landschaft im Sinne des § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dar. Aus dem Grunde müssen zum einen die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und zum anderen artenschutzrechtliche Belange nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) beachtet werden.

Bei der Planung eines Vorhabens im Außenbereich sind Eingriffe soweit wie möglich zu vermeiden, z. B. durch eine konsequent flächensparende Bauweise und Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien für die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Einzelvorhaben-Genehmigungsverfahren abzuhandeln (Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB).

11. Gewässerschutz

Für den Gewässerschutz ist gem. § 38 Abs. 3 WHG entlang des unbenannten Baches ein Streifen von mindestens 5 m Breite gemessen ab Böschungsoberkante Gewässer von jeglicher Bebauung frei zu halten. Die Fläche ist im Satzungsplan eingezeichnet.

Sofern in Folge von Zuwegungen, Versorgungsleitungen etc. Gewässer (kleine Siepen eingeschlossen) gequert werden sollen, sind möglichst frühzeitig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Unteren Wasserbehörde gem. § 22 LWG zu beantragen.

12. Realisierung und Kosten

Aus der Aufstellung dieser Außenbereichssatzung resultieren keine Kosten, die von der Kreis- und Hochschulstadt Meschede zu tragen wären.

13. Geltungsbereich

Die Grenzen des Geltungsbereiches werden demzufolge wie folgt festgesetzt:

Im Westen: Verlängerung der westlichen Kante des Hauses Nur 12 (Flurstück 849, Flur 2, Gem. Dra- senbeck);

- Im Süden: parallel zur 35 m entfernten Straße mit Versprung Richtung Süden auf Höhe des Gebäudes Hausnummer 5, das Gebäude Hausnummer 9 und 2 umschließend;
- Im Osten: östliche Gebäudekante des Hauses Nr. 2 bis zur nordöstlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 762, Flur 2, Gem. Drasenbeck, von dort mit Versprung der Straße bis zur Hausnummer 8 folgend;
- Im Norden: parallel zur 35 m entfernten Straße die Flurstücke 903, 901, 899, 19, 18, 766 und 14 durchschneidend.

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Grundstücke der Flur 2, Gemarkung Drasenbeck:

14 tlw., 18 tlw., 19 tlw., 20 tlw., 22 tlw., 761, 762 tlw., 765, 766 tlw., 843 tlw., 849 tlw., 851 tlw., 853 tlw., 899 tlw., 901 tlw. und 903 tlw.

14. Beratung über die eingegangenen Stellungnahmen

Von den 7 während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen enthielten 3 Stellungnahmen Anregungen und Hinweise. Folgende Anregungen sind in der Begründung mit aufgenommen worden:

- Hinweis auf die unzureichende Löschwasserversorgung; im Falle einer baulichen Erweiterung muss entweder ein Löschwasserteich oder eine unterirdische Zisterne errichtet werden
- Hinweis auf die wasserrechtliche Genehmigung gem. § 22 LWG

Meschede, den 12.05.2022
Kreis- und Hochschulstadt Meschede
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Klaus Wahle
Fachbereichsleiter