

KREIS- UND HOCHSCHULSTADT MESCHEDE STADTTEIL MESCHEDE-STADT

BEGRÜNDUNG

Außenbereichssatzung „Laer“

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen.....	2
2. Planungsanlass.....	2
3. Einsatzvoraussetzungen für den Erlass einer Außenbereichssatzung.....	2
4. Rechtliche Wirkung.....	3
5. Restriktionen.....	4
6. Baudenkmale und Bodendenkmale.....	4
7. Gestaltung.....	4
8. Erschließung / Ver- und Entsorgung / Regenwasserversickerung.....	5
9. Altlasten.....	6
10. Grünordnung und Landschaftsschutz.....	6
11. Realisierung und Kosten.....	6
12. Geltungsbereich.....	6
13. Änderungen im Anschluss an die öffentliche Auslegung.....	6

1. Vorbemerkungen

Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat in seiner Sitzung am 07.04.2022 beschlossen, dass eine Außenbereichssatzung für den Weiler Laer 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.

In seiner Sitzung am 15.09.2022 hat der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und beschlossen. Anschließend erfolgte der Satzungsbeschluss für die Außenbereichs- und die Gestaltungssatzung.

2. Planungsanlass

Anlass für die städtebauliche Weiterentwicklung im Weiler Laer ist zum einen, Heimatverbundenen Familienangehörigen die Möglichkeit zu schaffen, ein Eigenheim zu bauen und zum anderen, Bestandsbauten, wie z.B. ehemalige Stallungen, einer neuen Nutzung zuzuführen.

Ein weiterer Planungsanlass ergibt sich aus dem Ausbau der Windenergie im Stadtgebiet Meschedes. 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 Windkraftenergie für den Bürger kommt.

3. Einsatzvoraussetzungen für den Erlass einer Außenbereichssatzung

Der Weiler Laer 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“ 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 4 Wohnhäuser, das Haus Laer sowie die Gutsanlage Laer, mit einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb. Insgesamt überwiegt aber die Wohnbebauung, da neben den 4 Wohnhäusern auch das Haus Laer selbst Wohnungen enthält.

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 von den 5 landwirtschafts unabhängigen Gebäuden 4 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 Laer als „Fläche für die Landwirtschaft“ 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 Laer enthält der Landschaftsplan für die Kreis- und Hochschulstadt Meschede keine landschaftsplanerischen Festsetzungen.

Nördlich und westlich wird Laer von dem Landschaftsschutzgebiet Typ C 2.3.3.17 „Ruhrauenabschnitte zwischen Henne und Wenne“ umschlossen. Diesen Bereich gilt es also besonders zu schützen.

Südlich der L840 befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Typ B 2.3.2.20 „Offenland zwischen Calle und Meschede“.

Beide Landschaftsschutzgebiete befinden sich nicht im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung und sind daher keiner Gefahr durch eine mögliche Bebauung ausgesetzt.

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 Laer 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 das eingetragene Baudenkmal A-043 „Haus Laer“, welches das Schloss und die Gutsanlage umfasst.

Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

„Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen, Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Kreis- und Hochschulstadt Meschede als Untere Denkmalbehörde (Tel. 0291/205-275) und/ oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750; Fax 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu belassen (§ 16 Denkmalschutzgesetz 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 Monaten vorübergehend zu überlassen (§ 17 DSchG NRW).“

Für den westlichen Teil des Plangebietes im Bereich des Hauses Laer und der Gutsanlage Laer gelten zudem folgende Verpflichtungen:

Im Falle von mit Bodeneingriffen bzw. mit Bodeneingriffen verbundenen (Bau-)Maßnahmen aufgrund der vor dem historischen Hintergrund untätig zu erwartenden Bodendenkmalsubstanz eine Einzelfallprüfung hinsichtlich evtl. bodendenkmalpflegerischer Belange notwendig. Im Falle einer Konkretisierung solcher Vorhaben ist daher eine Kontaktierung der LWL-Archäologie für Westfalen auf Basis aussagekräftiger Planungsunterlagen (vor allem hinsichtlich Eingriffsflächen und -tiefen) zur Formulierung entsprechender Auflagen unerlässlich.

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. Laer ist geprägt durch das Haus Laer. Das Wasserschloss aus dem 17. Jahrhundert ist wie auch die vorhandenen Wohnhäuser und die restliche Schlossanlage von weißen Wandfarben und schwarzen Dächern geprägt. Ortstypisch sind zudem Bruchsteinmauern zur Einfriedung und an Sockeln der Gebäude.

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 Garageneingrünung.

8. Erschließung / Ver- und Entsorgung / Regenwasserversickerung

Die Anfahrbarkeit des Weilers Laer ist durch die Erschließungsstraße Laer und die L840 gewährleistet. Laer ist nicht an das Trinkwassernetz der Hochsauerlandwasser GmbH angeschlossen. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt privat.

Löschwasserversorgung: Da der Weiler Laer nicht an das Trinkwassernetz angeschlossen ist, kann auch keine Löschwasserversorgung durch die Hochsauerlandwasser GmbH stattfinden. 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. Die Versorgung mit Löschwasser kann aus der nahegelegenen Ruhr sichergestellt 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 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:

Laer entwässert in die öffentliche Kanalisation. Niederschlagswasser versickert entweder auf dem Grundstück oder wird in die Ruhr eingeleitet.

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

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in die Ruhr oder je nach Art der Versickerung in das Grundwasser ist gemäß § 8 ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Dabei ist der RdErl. d. MUNLV- IV-9 031 001 2104 - vom 26.05.2004 "Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren" zu beachten.

Es wird empfohlen, die Planungen zur Niederschlagswasserableitung frühzeitig mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

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 Laer 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 Errichten 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. Realisierung und Kosten

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

12. Geltungsbereich

Die Grenzen des Geltungsbereiches werden demzufolge wie folgt festgesetzt:

Im Westen: das Haus Laer umschließend, entlang der westlichen Gebäudekante des Hauptgebäudes auf dem Flurstück 314, Flur 6, Gem. Meschede-Land;

Im Süden: südliche Gebäudekante des Hauptgebäudes auf dem Flurstück 314, Flur 6, Gem. Meschede-Land, dann mit Versatz parallel in einem Abstand von 35 m südlich der Erschließungsstraße verlaufend, die Gebäude Laer 5, 6, 7, 7a, 8, 8a, 9 und 9a umschließend;

Im Osten: östlich des Gebäudes Laer 9 und 9a;

Im Norden: entlang der südlichen Kante der Erschließungsstraße und das Haus Laer umfassend.

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Grundstücke der Flur 6, Gemarkung Meschede-Land: 72 tlv., 77, 314 tlv., 325 tlv., 327 tlv., 346 tlv., 356 tlv. Und 357 tlv.

13. Änderungen im Anschluss an die öffentliche Auslegung

Von den 7 während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen enthielten 4 Stellungnahmen Anregungen und Hinweise. Folgende Anregungen sind in die Begründung mit aufgenommen worden:

- Hinweis zur wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser
- Änderung des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung
- Anpassung der Gestaltungssatzung an die ortstypischen Gegebenheiten in Laer
- Hinweis zu Bodeneingriffen auf dem Gelände des Hauses Laer und der Gutsanlage Laer

Meschede, den 15.09.2022
Kreis- und Hochschulstadt Meschede
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Klaus Wahle
Fachbereichsleiter