

# KREIS- UND HOCHSCHULSTADT MESCHEDE STADTTEIL MESCHEDE-STADT

## BEGRÜNDUNG

### **Außenbereichssatzung „Löttmaringhausen“**

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 .....	5
10. Grünordnung und Landschaftsschutz .....	5
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 in seiner Sitzung am 10.02.2022 beschlossen, dass die Außenbereichssatzung Löttmaringhausen 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.

Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat in seiner Sitzung am 09.06.2022 über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung beraten und beschlossen. Zudem wurde der Satzungsbeschluss gefasst.

## **2. Planungsanlass**

Anlass für die städtebauliche Weiterentwicklung im Weiler Löttmaringhausen 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. So mussten bereits in der Vergangenheit Vorhaben (Löttmaringhausen 9) aus planungsrechtlicher Sicht abgelehnt werden, da sie nicht im Außenbereich zulässig waren. Zudem zeigte sich im Rahmen der Aufstellung der Außenbereichssatzung, dass das Verfahren durch die ortsansässige Bevölkerung begrüßt wurde.

Ein weiterer Planungsanlass ergibt sich aus dem Ausbau der Windenergie im Stadtgebiet Meschedes. Gem. § 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB-AG NRW müssen Vorhaben, die der Erforschung, Entwicklung und Nutzung der Windenergie dienen, einen Mindestabstand von 1.000 m zu Wohngebäuden einhalten, die im Geltungsbereich von Satzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB liegen. 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.

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. Denkbar ist daher nur eine Außenbereichssatzung i.S.v. § 35 Abs. 6 BauGB.

## **3. Einsatzvoraussetzungen für den Erlass einer Außenbereichssatzung**

Der Weiler Löttmaringhausen 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 5 Wohnhäuser und einen landwirtschaftlichen Betrieb. Bestandteil der Satzung sind die Wohnhäuser Löttmaringhausen 2, 4, 5, 7 und 9, sowie der landwirtschaftliche Betrieb Löttmaringhausen 3. Der außerhalb des im Zusammenhang bebauten Bereiches gelegene Hof Löttmaringhausen 1 ist nicht Gegenstand des Geltungsbereiches.

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 Wohngebäuden 4 Wohngebäude eine reine Wohnnutzung aufweisen. Das fünfte Wohnhaus befindet sich auf einer ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsfläche, auf der aber keine Landwirtschaft mehr betrieben wird und

erfüllt somit auch die Nutzung als Wohnhaus. Zudem befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe in Lötmaringhausen. Einer davon liegt jedoch in einem Abstand von 120 m außerhalb vom Geltungsbereich der Außenbereichssatzung, da hier kein städtebaulicher Zusammenhang erkennbar ist und jegliche Bebauung zwischen diesem landwirtschaftlichen Betrieb und dem gewählten Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Lötmaringhausen zu einer Erweiterung der Splittersiedlung führen würde.

Die weitere Bedingung, wonach die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein muss, kann mit der angestrebten Abgrenzung des Geltungsbereiches 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 des WeilersLötmaringhausen 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 Neubauten, 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 Löttmaringhausen und damit auch über den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung enthält der Landschaftsplan Meschede keine landschaftsplanerischen Festsetzungen.

Der Bereich des Hauses Löttmaringhausen 7 wird von dem allgemeinen Landschaftsschutzgebiet Typ A Nr. 2.3.1 umschlossen.

Der Bereich nördlich der K43 wird als Landschaftsschutzgebiet Typ B Nr. 2.3.2.11 „Talflanken der Kleinen Henne“ festgesetzt.

Der südliche unbebaute Bereich entlang der Kleinen Henne wird als Landschaftsschutzgebiet Typ C Nr. 2.3.3.27 „Unteres Hennetalsystem“ festgesetzt. Dieses Gebiet wird jedoch nicht vom Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Löttmaringhausen erfasst, weshalb es hier zu keinen Konflikten durch die Aufstellung der Satzung kommen kann.

### 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. Im zentralen Bereich Löttmaringhausen gibt es jedoch nur einen landwirtschaftlichen Betrieb, der aber keine Schweine- oder Massentierhaltung betreibt. 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-036 Kapelle St. Agatha. Es wird in der Planzeichnung dargestellt.

Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich hingegen 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 Garageneingrünung.

## **8. Erschließung / Ver- und Entsorgung / Regenwasserversickerung**

Die Anfahrbarkeit des Weilers Löttmaringhausen ist durch die Erschließungsstraße Löttmaringhausen gewährleistet. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Hochsauerlandwasser GmbH.

Löschwasserversorgung: Nach Angaben der Hochsauerlandwasser GmbH kann in Löttmaringhausen eine Löschwassermenge von 800 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. Die Versorgung mit Löschwasser ist also ausreichend vorhanden für den Weiler Löttmaringhausen.

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:

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

Bauvorhaben sind sowohl hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung im Einzelfall von Seiten der Unteren Wasserbehörde 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 Löttmaringhausen 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 der Kleinen Henne ein Streifen von mindestens 5 m Breite gemessen ab Böschungsoberkante Gewässer von jeglicher Bebauung frei zu halten. Die Fläche ist in der Planzeichnung dargestellt.

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: Westliche Gebäudekante des Gebäudes Löttmaringhausen 2, mit Versprung das südliche Gebäude des Flurstücks 86, Flur 13, Gem. Meschede-Land, umschließend bis zur westlichen Kante der K43, von dort der Straße Richtung Süden folgend das Gebäude Löttmaringhausen 7 umschließend;
- Im Süden: der K43 folgend bis auf die Höhe der südlichen Gebäudekante des Gebäudes Löttmaringhausen 3, das Gebäude umfassend so dann mit Versprung in einem Abstand von 35 m parallel zur K43 Richtung Osten folgend bis zur südöstlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 258, Flur 13, Gem. Meschede-Land;
- Im Osten: entlang der Flurstücksgrenze des Flurstücks 258, Flur 13, Gem. Meschede-Land;
- Im Norden: entlang der südlichen Fahrbahnkante der K43 bis auf die Höhe des Gebäudes Löttmaringhausen 2.

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Grundstücke der Flur 13, Gemarkung Meschede-Land:

86 tlw., 87 tlw., 156 tlw., 213 tlw., 240 tlw., 245 tlw., 254, 255 tlw., 256 tlw. und 258 tlw.

#### **14. Beratung über die eingegangenen Stellungnahmen**

---

Von den 6 während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen enthielten 4 Stellungnahmen Anregungen und Hinweise. Folgende Anregungen sind in der Begründung mit aufgenommen worden:

- Hinweis auf den Planungsanlass
- Klarstellung der vorhandenen Wohnhäuser
- Hinweis auf die 1.000 m Mindestabstand zu Außenbereichssatzungen
- Hinweis auf die wasserrechtliche Genehmigung gem. § 22 LWG

Meschede, den 09.06.2022  
Kreis- und Hochschulstadt Meschede  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag

Klaus Wahle  
Fachbereichsleiter