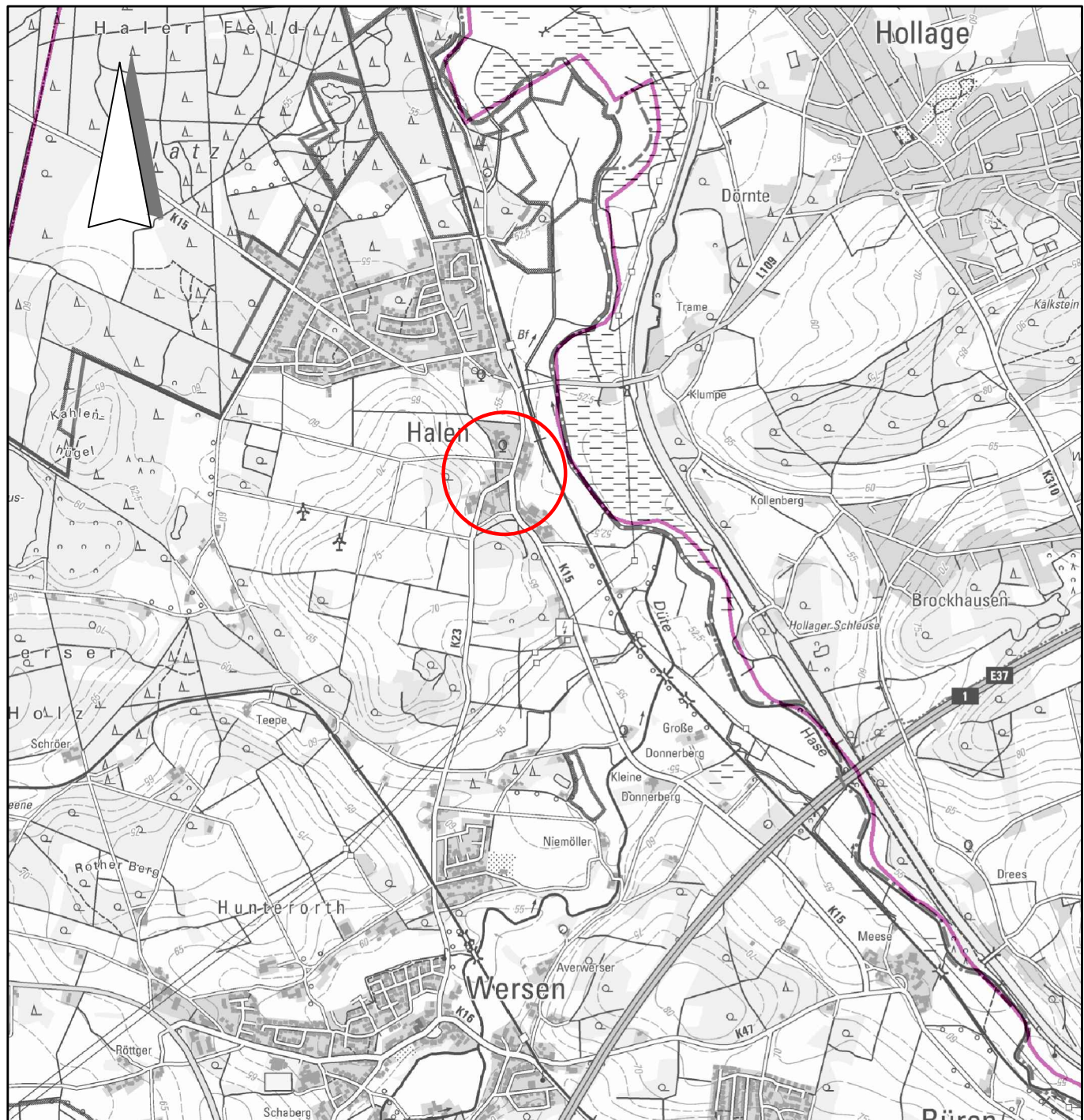


# Gemeinde Lotte

## Außenbereichssatzung "Bauerschaft Halen"

### Begründung



Beratung • Planung • Bauleitung

Mindener Straße 205  
49084 Osnabrück

E-Mail: [osnabrueck@pbh.org](mailto:osnabrueck@pbh.org)

Telefon (0541) 1819 - 0  
Telefax (0541) 1819 - 111

Internet: [www.pbh.org](http://www.pbh.org)



Gemeinde Lotte

Außenbereichssatzung (gemäß § 35 (6) BauGB)  
„Bauerschaft Halen“

Begründung

**Planungsbüro Hahm**

Mindener Straße 205

49084 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: [osnabrueck@pbh.org](mailto:osnabrueck@pbh.org)

Internet: [www.pbh.org](http://www.pbh.org)

Ri/Sc-13141011-11 / 27.11.2015

## Inhalt:

|    |                                                    |   |
|----|----------------------------------------------------|---|
| 1. | Planungsanlass.....                                | 2 |
| 2. | Ziel / Wirkung der Außenbereichssatzung .....      | 2 |
| 3. | Voraussetzungen für die Außenbereichssatzung ..... | 3 |
| 4. | Ausgangslage .....                                 | 4 |
| 5. | Erschließung .....                                 | 5 |
| 6. | Zulässigkeitsbestimmungen für Vorhaben .....       | 5 |
| 7. | Immissionsschutz .....                             | 6 |
| 8. | Umweltbelange .....                                | 7 |

## 1. Planungsanlass

In der Bauerschaft Halen besteht ein Anwohnerwunsch zur Errichtung zusätzlicher Wohngebäude auf anderen Teilen ihrer Grundstücke. Gleichzeitig sind zur Ertüchtigung der Halener Straße als Umleitungsstrecke bei Behinderungen auf der nahen Bundesautobahn eine teilweise Verlegung der vorhandenen Kreisstraße 23 sowie ein Ausbau vorhandener Verkehrsflächen erforderlich. Dafür ist auch eine Inanspruchnahme privater Grundstücke notwendig.

Um hier zu einem Interessenausgleich zu gelangen und eine begrenzte Entwicklung des bestehenden Wohnstandortes im planungsrechtlich definierten Außenbereich unter Berücksichtigung städtebaulicher Anforderungen zu ermöglichen, soll eine Satzung gemäß § 35 (6) Baugesetzbuch erlassen werden.

## 2. Ziel / Wirkung der Außenbereichssatzung

Die Gemeinde Lotte ist gemäß § 35 (6) BauGB ermächtigt, für bebaute Gebiete im planungsrechtlichen Außenbereich, in denen bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung zugunsten des Wohnungsbaus und ggf. kleinerer, wohnverträglicher Handwerks- und Gewerbebetriebe öffentliche Belange, die einem Bauvorhaben gem. § 35 (3) BauGB entgegengehalten werden könnten, unwirksam werden zu lassen. Durch die Satzung wird rechtlich bewirkt, dass Außenbereichsvorhaben wie Vorhaben gemäß § 35 (4) BauGB „begünstigt“ sind und nach § 35 (2) BauGB bewertet werden.

Die Außenbereichssatzung ändert nicht grundsätzlich den Außenbereichscharakter. Den „Sonstigen Vorhaben“ gemäß § 35 (2) BauGB kann jedoch nicht entgegengehalten werden, dass sie im Widerspruch zu Darstellungen des Flächennutzungsplanes (hier: „Flächen für die Landwirtschaft“) stünden oder das Entstehen oder die Verfestigung einer Splittersiedlung bewirken. Alle weiteren öffentlichen Belange (wie z. B. schädliche Umwelteinwirkungen, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Erweiterung einer Splittersiedlung) könnten dem Vorhaben weiterhin entgegen gehalten werden.

Mit der Satzung sollen sowohl die Errichtung zusätzlicher Gebäude als auch Maßnahmen des erweiterten Bestandsschutzes erleichtert ermöglicht werden.

### 3. Voraussetzungen für die Außenbereichssatzung

Zum Schutz des Außenbereiches ist eine erleichterte Zulassung von Vorhaben an enge Voraussetzungen geknüpft. Die Satzung soll eine sinnvolle und städtebaulich geordnete Entwicklung von Splittersiedlungen im Außenbereich ermöglichen. Dabei muss es sich um einen bebauten Bereich handeln, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem bereits Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Bei der Bauerschaft Halen handelt es sich um eine relativ kompakte Splittersiedlung, die in geringer Entfernung zum Ortsteil Halen als Ansammlung von landwirtschaftlichen Hofstellen entstanden ist.

Die gesamte in gegenseitiger räumlich enger Zuordnung errichtete Bauerschaft weist einen Bestand von 14 Wohngebäuden auf.

Im Satzungsbereich befinden sich 11 Wohngebäude bzw. kombinierte Wohn- und Wirtschaftsgebäude. Daneben gibt es eine Vielzahl von Nebengebäuden unterschiedlichster Form und Größe, welche sich unregelmäßig um die Wohngebäude gruppieren. Landwirtschaftliche Nutzungen finden auf den berührten Grundstücken des Satzungsbereiches derzeit nicht statt.

Der einzige landwirtschaftliche Vollerwerbsbetrieb liegt südöstlich des Satzungsbereiches; jenseits der Achmerstraße (K 15).

Die Außenbereichssatzung kann dort zur Anwendung gelangen, wo eine vorhandene Bebauung das für einen Ortsteil im Sinne von § 34 (1) BauGB erforderliche Gewicht (von etwa 15 Wohngebäuden) noch nicht erreicht hat aber andererseits ein siedlungsstruktureller Ansatz (von etwa 5 Wohngebäuden) vorhanden ist. Hinsichtlich eines derartigen Siedlungsansatzes ist insbesondere eine Füllung bestehender Lücken zu verfolgen.

Der für diese Außenbereichssatzung gewählte Bereich erfüllt damit in vollem Umfang die erforderlichen Voraussetzungen. Es wird die Möglichkeit der Schließung baulicher Lücken eröffnet. Ein Außenwachstum in den freien Landschaftsraum hinein wird nicht begünstigt. Das Satzungsgebiet ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Einschränkungen der landwirtschaftlichen Produktion finden nicht statt.

Durch diese Außenbereichssatzung werden zudem keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne der FFH-Richtlinie liegen nicht vor.

## 4. Ausgangslage

Die Bauerschaft Halen als Ansammlung von 14 Wohngebäuden (im engeren Zusammenhang) und einer Vielzahl von teils großvolumigen Nebengebäuden diene primär der landwirtschaftlichen Produktion sowie der Unterkunft der in der Landwirtschaft aktiven Bewohner. Sie liegt südöstlich des Ortsteils Halen der Gemeinde Lotte. Der Geltungsbereich der Satzung beinhaltet in der Gemarkung Wersen, Flur 4, die Flurstücke Nr. 16, 17, 18, 19, 20, 21, 84 tlw., 85, 88 und 92 tlw. sowie in der Flur 6, Flurstück Nr. 14 tlw.

Es handelt sich damit um einen Teilbereich der Bauerschaft, der sich überwiegend westlich der Achmerstraße (K 15) befindet. Damit besteht eine Trennung zur noch immer landwirtschaftlich orientierten Produktionsstätte (Hofstelle Meyer, Haus Nr. 25). Der Satzungsbereich konzentriert sich auf den Kernbereich der Bauerschaft.

Bislang wird die Bauerschaft von zwei Kreisstraßen durchschnitten. Es handelt sich dabei um die von Wersen kommende Halener Straße (K 23), welche nahezu mittig der Bauerschaft in die Achmerstraße mündet. Die Achmerstraße (K 15) führt von Büren nach Halen und ist mit der L 109 Richtung Wallenhorst verbunden. Diese beiden Straßen fungieren als Umleitungsstrecke für die BAB 1.

Es ist vorgesehen, die K 23 zu verlegen, sodass die neue Trasse südlich des Gebäudes Nr. 11 (Flurstück Nr. 92) im Waldrandbereich verläuft und südlicher als heute in die K 15 einmündet. Die durch Mauern und Gebäude beengte bisherige Verkehrsführung zwischen den Häusern Nr. 11 und Nr. 20 kann damit aufgegeben werden. Zwischen den Häusern 16 und 29 ist eine Verkehrsflächenaufweitung vorgesehen – dies wird bei der Satzungsabgrenzung berücksichtigt.

Seitens der LWL-Archäologie für Westfalen (Außenstelle Münster) wurde darauf hingewiesen,

„dass die zum Kirchspiel gehörige Bauerschaft und das Dorf Halen bereits im Mittelalter bestanden haben, wie der Nachweis eines hier vom ausgehenden 12. bis frühen 14. Jahrhundert ansässigen Osnabrücker Dienstmannengeschlechtes zeigt. Überdies war der Ort Namen gebend für mittelalterliche Schlachten, die in seiner Feldmark stattgefunden haben. Bei Bodeneingriffen im gesamten Satzungsbereich ist davon auszugehen, dass mittelalterlich/frühneuzeitliche Siedlungsspuren auftreten können, die im konkreten Einzelfall archäologische Untersuchungen erfordern werden (§§ 28 und 29 DschG NRW)“.

## 5. Erschließung

Eine Errichtung neuer Verkehrsflächen zur Erschließung von Grundstücksflächen ist nicht beabsichtigt. Sowohl die bestehenden Nutzungen als auch zusätzlich zu erwartende Gebäude sind von bestehenden Straßen/Wegen erreichbar. Die vorhandenen Verkehrsflächen können die zusätzlich zu erwartenden Kfz-Verkehre problemlos aufnehmen.

Eine Schmutzwasserdruckrohrleitung ist sowohl in der K 15 als auch in der K 23 vorhanden und im Hinblick auf die zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten ausreichend dimensioniert. Trinkwasserleitungen sind im Bereich der Verkehrsflächen ebenfalls vorhanden und sichern die Wasserversorgung und den Brandschutz. Die auf die Flächen auftreffenden Niederschlagswässer können wie bislang auch zukünftig auf den großen Grundstücken versickert werden.

Eine Versorgung mit weiteren Medien ist durch Ausbau vorhandener Systeme möglich.

## 6. Zulässigkeitsbestimmungen für Vorhaben

Gemäß § 35 (6) BauGB können in Außenbereichssatzungen nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben getroffen werden. Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben nach § 35 (6) BauGB in Verbindung mit § 35 (2) BauGB. Unter kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben sind nur solche Betriebe zu verstehen, die wegen ihrer geringen Störwirkung gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO auch in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ zulässig wären. Die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 35 (4) BauGB bleibt im Geltungsbereich der Satzung unberührt.

Um den Gebietscharakter nicht zu verändern, sind nur Einzelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Nur für den bereits zulässigerweise errichteten baulichen Bestand soll ausnahmsweise ein Umbau zu maximal drei Wohneinheiten ermöglicht werden. Dies ist den teilweise sehr großen vorhandenen Baukörpern geschuldet. Die Größe der Baugrundstücke (sowohl für vorhandene als auch für neue Gebäude) muss, um keine zu hohe bauliche Verdichtung zu erhalten, mindestens 1.200 m<sup>2</sup> betragen. Die deutlich über Mindestgrößen anderer Außenbereichssatzungen in Lotte (z. B. Im Bollering: min. 800 m<sup>2</sup>) liegende Vorgabe beruht auf der besonderen örtlichen Situation, die durch sehr große Bestandsgrundstücke gekennzeichnet ist. Ohne entsprechende Flächenvorgaben wären bauliche Entwicklungen in einem Umfang möglich, der an dieser Stelle der Gemeinde nicht gewünscht sind.

Die Baugrenzen setzen nur einen äußeren Rahmen für die Bebauung. Damit soll eine Fortführung der verkehrsflächennahen, unregelmäßigen Anordnung von Baukörpern als typischem Ortsbild möglich sein.

Ebenfalls ortsbildprägend sind die Mauern, die die Grundstücke (insbesondere zu den Verkehrsflächen) eingrenzen. Sie bilden erkennbare Räume und tragen wesentlich zur optischen Nachvollziehbarkeit der Siedlungsstruktur bei. Sie sollten erhalten bzw. bei erforderlichen Baumaßnahmen nachvollziehbar versetzt werden.

## 7. Immissionsschutz

Zum Schutz vor Lärmimmissionen, die im Wesentlichen durch die beiden Kreisstraßen bewirkt werden, sind teilweise voraussichtlich Schutzmaßnahmen erforderlich. Im Hinblick auf Grundstückszufahrten von den klassifizierten Straßen und aus städtebaulichen Erwägungen, kommen dabei nur passive Schutzmaßnahmen an den Baukörpern selbst in Frage. Angesichts der Größe der Grundstücke lassen sich Freiraumbereiche im Schallschatten von Baukörpern anlegen oder einen Schutz durch abschirmende bauliche Anlagen bewirken. Durch die beabsichtigte Verlegung der K 23 sowie vorgesehene Umbaumaßnahmen an der K 15 lässt sich derzeit eine zukunftsorientierte Immissionsprognose noch nicht erstellen. Durch eine Verbesserung der Fahrbahnoberfläche lassen sich Geräuschreduzierungen erreichen, sodass sich selbst bei leicht steigenden Verkehrsmengen keine deutliche Veränderung der Lärmbelastungen ergeben würde.

Zumindest bei nahe an den Verkehrsflächen gelegenen Grundstücksbereichen sind bei einer Belastung von 3.712 Fz/24 h (gem. SVZ 2010) Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sowie der Orientierungswerte der DIN 18005 zu erwarten.

Ein hinreichender Schallschutz ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu belegen.

Gerüche aus der Landwirtschaft sind in ortsüblichem Umfang vorhanden und resultieren primär aus der Nutzung der Hofstelle Meyer sowie der Bewirtschaftung benachbarter Felder. Durch die vorhandene nicht (mehr) landwirtschaftlich ausgerichtete Wohnnutzung bestehen Beschränkungen der Intensität der landwirtschaftlich bedingten Emissionen.

*Hinweis: Die genannten DIN-Vorschriften oder andere nicht öffentlich zugängliche Regelwerke können bei der Verwaltungsstelle, bei der auch die Satzung vorliegt, eingesehen werden.*

## 8. Umweltbelange

In diesem Satzungsverfahren wird im Unterschied zu den Bauleitplänen (Flächennutzungs- und Bebauungsplan) bezüglich der Vermeidung bzw. Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht nach den Vorschriften des Baugesetzbuches entschieden. Regelungen, die Flächen oder Maßnahmen von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB betreffen, sind nicht möglich.

Wie bei jedem Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB) wird bei dem konkreten Vorhaben nach §§ 18f Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und den entsprechenden landesrechtlichen Bestimmungen (hier §§ 4 f Landschaftsgesetz oder Landesforstgesetz) über Kompensationserfordernisse entschieden. Das heißt, bei der jeweiligen Bauantragstellung werden die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt oder auch der Landesbetrieb Wald und Holz beteiligt und sorgen für die ordnungsgemäße, objektbezogene Berücksichtigung der naturschutz- bzw. forstrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung.

Durch die Planung werden keine gesetzlichen Schutzgebiete berührt. Als schützenswerte Einzelemente existiert im Bereich um Haus Nr. 16 eine Eichengruppe als Naturdenkmal. Weitere große Eichen (ohne speziellen Schutzstatus) sind vereinzelt vorhanden. Eine Biotopverbundfläche regionaler Bedeutung wird im Bereich von Gebäude 12a tangiert. Innerhalb der Bauerschaft – insbesondere als Einfriedung zu den Verkehrsflächen – existiert eine Vielzahl von Sandsteinmauern. Diese prägen einerseits das städtebauliche Bild, andererseits stellen sie auch ein Potenzial für spezialisierte Tier- und Pflanzenarten dar. Deshalb sollten diese Mauern erhalten oder im Konfliktfall mit baulichen Maßnahmen innerhalb der Grundstücksflächen vernetzt werden.

Erhebliche bzw. nicht kompensierbare Eingriffe werden durch die Aufstellung der Satzung vsl. nicht bewirkt.

Artenschutzrechtliche Belange sind nach derzeitiger Kenntnis<sup>1</sup> teilweise berührt.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass „für einen späteren Neubau, Anbau oder Umbau von Gebäuden sowie bei der Beseitigung von Gehölzen im Geltungsbereich artenschutzrechtliche Konflikte ohne eine vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung auf der Grundlage von Brutvogel-, Fledermaus- und Zauneidechsenuntersuchungen [...] zur Klärung der Betroffenheit und als Grundlage für ggf. erforderliche Artenschutzmaßnahmen nicht auszuschließen sind.

Die möglichen artenschutzrechtlichen Konflikte werden als lösbar eingeschätzt, zumal die Aufstellung der Außenbereichssatzung nach und nach stellenweise und nicht gleichzeitig im gesamten Gebiet Eingriffe nach sich ziehen wird, es sich bei den betroffenen Arten im Wesentlichen außerdem um Kulturfolger, also um anpassungsfähige Arten handelt und zumal auch das unmittelbar benachbarte Umland Möglichkeiten zur Umsetzung geeigneter Maßnahmen bietet.

<sup>1</sup> ökon, Artenschutzrechtliche Prüfung zur Aufstellung der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB „Bauerschaft Halen“ in Lotte, Münster, 25.10.2013

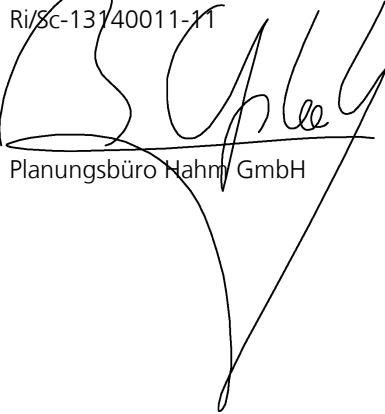
Zu den weniger anpassungsfähigen Arten gehören lediglich die Zauneidechse und Fledermäuse. Aber auch für diese Arten können mögliche Konflikte vergleichsweise grundsätzlich gut vermieden, gemindert oder ausgeglichen werden.“

Der Nachweis artenschutzverträglicher Realisierung von Veränderungsmaßnahmen ist im Zuge des Bauantragsverfahrens seitens des jeweiligen Grundstückseigentümers zu führen.

Aufgestellt:

Osnabrück, 27.11.2015

Ri/Sc-13740011-11



Planungsbüro Hahn GmbH