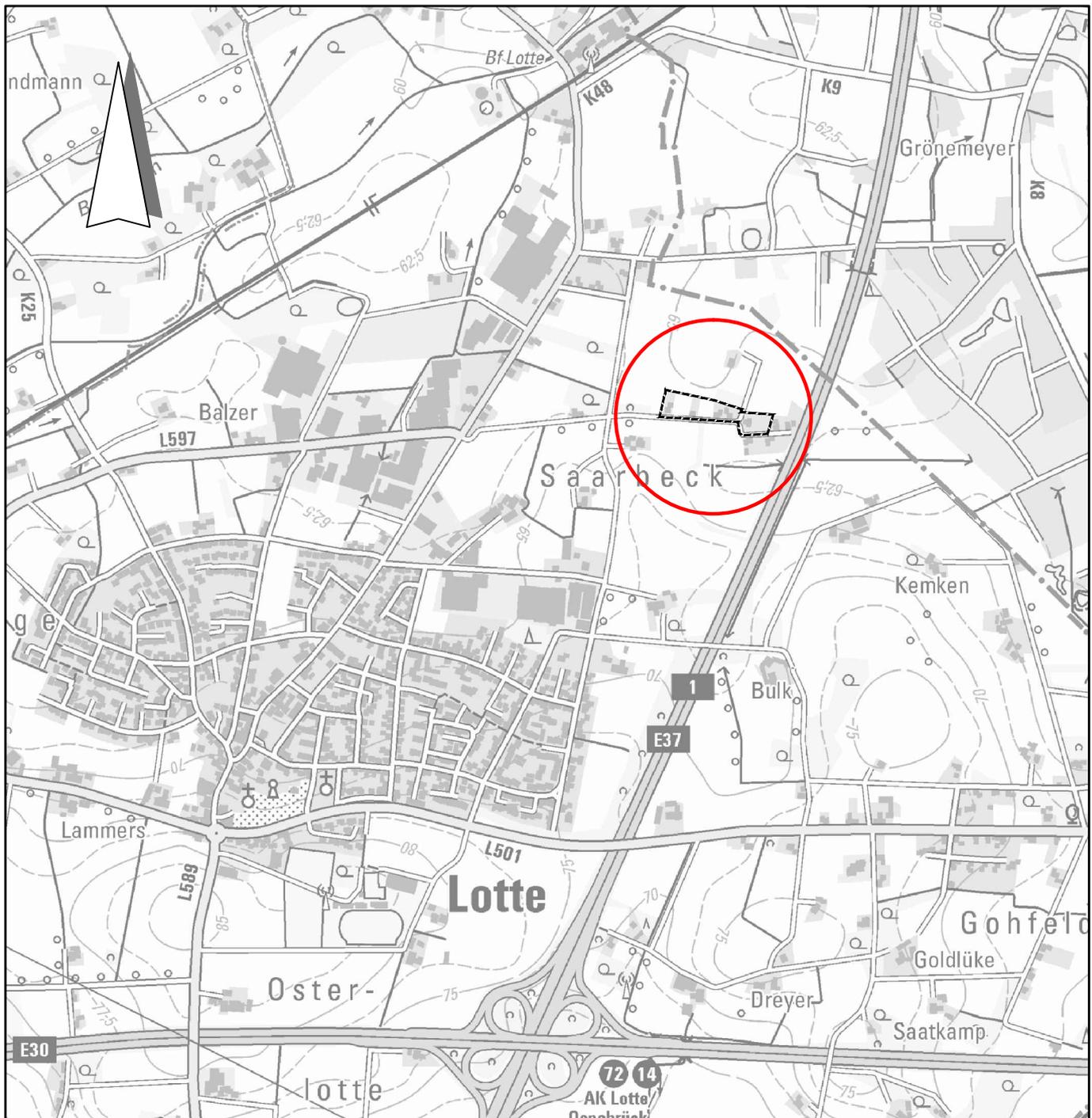




# Gemeinde Lotte

## Außenbereichssatzung "Im Bollering"

### 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)

**pbh**   
PLANUNGSBÜRO HAHM

Gemeinde Lotte  
Außenbereichssatzung (gemäß § 35 (6) BauGB)  
„Im Bollering“

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-12140011-06 / 12.07.2013

ergänzt: 12.11.2013

Inhalt:

1. Anlass / Vorgeschichte.....	3
2. Ziel / Wirkung der Außenbereichssatzung .....	4
3. Voraussetzungen für die Außenbereichssatzung.....	5
4. Ausgangslage .....	6
5. Erschließung .....	7
6. Zulässigkeitsbestimmungen für Vorhaben .....	8
7. Immissionsschutz .....	9
8. Umweltbelange.....	11

## 1. Anlass / Vorgeschichte

Anlässlich des Wunsches von Anwohnern, im Bereich ihrer Grundstücke zusätzliche Baumöglichkeiten zu erhalten, soll seitens der Gemeinde Lotte über den Erlass einer Außenbereichssatzung für den Bereich „Im Bollering“ Planungsrecht geschaffen werden.

Vom Rat der Gemeinde Lotte wurde bereits in der Sitzung am 19.12.1991 u.a. für einen Bereich 3 „Im Bollering“ eine Satzung für bebaute Bereiche im Außenbereich der Gemeinde Lotte gemäß § 4 Abs. 4 des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes beschlossen.

Die Bezirksregierung in Münster hat mit Verfügung vom 26.06.1992 mitgeteilt:

„Dieser Bereich musste gänzlich ausgeklammert werden, weil unmittelbar an die Autobahn angrenzend ein gesundes Wohnen nicht zu gewährleisten ist. Inwieweit Einzelzustimmungen u. U. zum Erfolg führen können, bleibt dem jeweiligen Antrag vorbehalten“.

Es wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht. Die Satzung konnte somit nicht rechtsverbindlich werden.

Die A 1 wurde in der Zwischenzeit 6-streifig und mit einer Lärmschutzwand versehen ausgebaut. Hierzu hat die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr in Osnabrück die errechneten Beurteilungspegel gemäß Planfeststellung zum 6-streifigen Ausbau der BAB A 1 zur Verfügung gestellt.

Von der Bezirksregierung in Münster wurde auf Anfrage telefonisch mitgeteilt, dass nun evtl. für den westlichen Bereich der Straße „Im Bollering“ eine Außenbereichssatzung erlassen werden kann.

Auf der Grundlage der von der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vorgelegten Berechnungsergebnisse und Beurteilungspegel zur Verkehrslärmberechnung sowie einer gutachterlichen Stellungnahme zur Verkehrslärmsituation im Bereich der geplanten Außenbereichssatzung „Im Bollering“ soll ein gegenüber der Ursprungsabsicht reduzierter Bereich als Außenbereichssatzung gemäß § 35 (6) BauGB festgesetzt 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.

### 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.

Der Bereich „Im Bollering“ besteht ausschließlich aus wohnbaulich genutzten Gebäuden.

Im Satzungsbereich befinden sich 5 Wohngebäude. Unmittelbar benachbart und zur Autobahn BAB 1 orientiert, liegen 4 weitere Wohnhäuser. Landwirtschaftliche Nutzungen finden auf den berührten Grundstücken nicht statt. Auf der südwestlich gelegenen Hofstelle Plümer werden keine landwirtschaftlichen Aktivitäten mehr betrieben. Andere landwirtschaftliche Erwerbsbetriebe befinden sich in der unmittelbaren räumlichen Nachbarschaft nicht. Umgebende Freiflächen werden seit kurzem für Weihnachtsbaumkulturen genutzt.

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 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

Der Geltungsbereich der Satzung liegt nordöstlich des Ortsteils Alt-Lotte der Gemeinde Lotte und beinhaltet in der Gemarkung Lotte, Flur 24, die Flurstücke Nr. 38, 41, 42, 43, 44, 45 ganz sowie das Flurstück Nr. 40 als Verkehrsfläche teilweise.

Östlich benachbart befindet sich getrennt durch Grundstücke mit 4 Wohngebäuden die Autobahn (BAB 1 – Hansalinie).

Ansonsten grenzen vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen, mit Koniferen bepflanzte Weihnachtsbaumkulturen, sowie in einem kleinen Teilbereich eine Gehölzfläche, an.

Sämtliche Grundstücke befinden sich direkt an der Verkehrsfläche Im Bollering, die unmittelbar vor der Autobahn in einer Wendeanlage endet. Die 5 Wohngebäude des Geltungsbereiches orientieren sich zur Verkehrsanlage. Nebengebäude befinden sich auch in den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Zwischen den Gebäuden liegen Garten- bzw. Grünflächen, die Optionen für eine bauliche Verdichtung bieten.

Die Höhenlage der Erschließungsstraße bewegt sich zwischen ca. 63,6 und 65,4 m ü NN. Der Hochpunkt befindet sich im Gabelungsbereich der Verkehrsfläche Im Bollering.

Die in der Deutschen Grundkarte (DGK 5) dargestellte 10 kV-Freileitung im nördlichen Bereich ist nicht mehr existent.

Altstandorte bzw. Altablagerungen sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

## 5. Erschließung

Die ergänzende Bebauung soll sich lagemäßig an der Verkehrsfläche „Im Bollering“ orientieren. Diese Verkehrsfläche entspricht dem Ausbaustandard der gemeindlichen Erschließungsstraßen im Außenbereich und kann die zusätzlich zu erwartenden Kfz-Verkehre problemlos aufnehmen.

Eine Schmutzwasserdruckrohrleitung ist vorhanden und im Hinblick auf die zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten ausreichend dimensioniert. Eine Trinkwasserleitung DN 100 ist im Bereich der Verkehrsfläche ebenfalls vorhanden und sichert 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.

Seitens des Landschaftsverbandes (LWL – Archäologie für Westfalen) wird auf Folgendes hingewiesen:

„Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster(Tel. 0251 / 591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).“

## 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 Einzel- und Doppelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Doppelhäuser gelten bezüglich der Anzahl der Wohneinheiten als zwei Einzelhäuser. Die Größe der Baugrundstücke muss, um keine zu hohe bauliche Verdichtung zu erhalten, mindestens 800 m<sup>2</sup> betragen. Die Flächengröße ist an die tatsächliche örtliche Grundstückssituation angepasst. Zur Fortführung des regelmäßigen Erscheinungsbildes sind die Hauptbaukörper nur entlang der Verkehrsfläche innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

## 7. Immissionsschutz

Zum Schutz vor Lärmimmissionen, die im Wesentlichen durch die BAB 1 bewirkt werden und durch die errichtete Schallschutzwand nur teilweise reduziert werden können, sind weitere Schutzmaßnahmen passiver Art erforderlich. Diese in der Planzeichnung festgelegten Maßnahmen begründen sich aus einer gutachterlichen Stellungnahme<sup>1</sup> zum Schallschutz.

Während in einer Zone A (Im Bollering 8-10) weiterhin hohe Schallbelastungen vorliegen, die eine Ausklammerung aus dem Bereich der Außenbereichssatzung nahe legen, trifft das Gutachten zu den übrigen Bereichen folgende Aussagen:

### „Bereich Zone B

Der als Zone B gekennzeichnete Bereich umfasst die Objekte 255 (Im Bollering 3), 256 (Im Bollering 4), 257 (Im Bollering 6) und 258 (Im Bollering 7). In diesem Bereich ergeben sich folgende Beurteilungspegel:

- Tags wird zum Teil der schalltechnische Orientierungswert von 60 dB(A) im Sinne der DIN 18005-1 zwar überschritten, der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 64 dB(A) jedoch unterschritten. Somit wäre bei einer Abwägung im Sinne der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (gesunde Wohnverhältnisse auch in Mischgebieten) tags von keinen unzulässigen Geräuschimmissionen auszugehen. Außenwohnbereiche wären bei dieser Abwägung auch ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen denkbar. Am Objekt 255 (Im Bollering 3) ist sogar von einer Einhaltung des schalltechnischen Orientierungswertes von 60 dB(A) tags auszugehen.
- Nachts werden der schalltechnische Orientierungswert von 50 dB(A) sowie auch der Immissionsgrenzwert von 54 dB(A) an einigen Fassaden überschritten. Somit wäre in diesem Bereich für gesunde Wohnverhältnisse ein passiver Ausgleich im Sinne der DIN 4109 zu optimieren und anzugeben.

Ferner ist diesem Bereich für zum Schlafen geeignete Räume der Einbau von schallgedämpften Lüftungseinrichtungen vorzugeben, da gesundes Schlafen bei auf Kipp stehenden Fenstern in Bereichen mit einem Beurteilungspegel > 50 dB(A) nachts nicht mehr gewährleistet ist. Ausgenommen hiervon sind voraussichtlich die komplett der Autobahn abgewandten Fassadenseiten sowie ggf. –mit Einzelnachweis- auch seitliche, der Autobahn nicht direkt zugewandten Fassadenseiten.

Bei entsprechender Auslegung von passiven Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 im Einzelbauvorhaben ist somit die Zulässigkeit von Wohnnutzungen in diesem Bereich aus schalltechnischer Sicht grundsätzlich nicht auszuschließen. Ohne Einzelfallprüfung ist von einer Einstufung in den Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 auszugehen.

---

<sup>1</sup> Zech Ingenieurgesellschaft, Inhaltliche Stellungnahme zur Verkehrslärmsituation im Bereich der geplanten Außenbereichssatzung „Im Bollering“ im Ortsteil Alt-Lotte, Lingen, 21.08.2012

### Bereich Zone C

Die Zone C umfasst den Bereich der Objekte 253 (Im Bollering 1) und 254 (Im Bollering 2). Hier wurden Ergebnisse vorgelegt, die sowohl tags als auch nachts von einer Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ausgehen. Somit wäre bei Abwägung im Sinne der 16. BImSchV von keinen unzulässigen Verkehrslärmeinwirkungen in diesem Bereich auszugehen.

Während der Tageszeit wird sogar der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005-1 von 60 dB(A) eingehalten bzw. unterschritten. Somit wären hier Außenwohnbereiche ohne weitere ausgleichende bzw. abschirmende Maßnahmen zulässig.

Der schalltechnische Orientierungswert von 50 dB(A) nachts wird jedoch an den der Autobahn zugewandten Fassadenseiten und zum Teil auch an den seitlich abknickenden Fassadenseiten teilweise überschritten. Somit sind hier ebenfalls passive Schallschutzmaßnahmen im Sinne der DIN 4109 (Lärmpegelbereich II bis III) sowie schallgedämpfte Lüftungen für zum Schlafen geeignete Räume vorzusehen und im Rahmen des zugehörigen Bauantragsverfahrens zu optimieren.“

Aus Vorsorgegründen soll an allen Gebäudeseiten, die nicht komplett von der Autobahn abgewandt sind, der Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 bei Baumaßnahmen berücksichtigt werden. Ausnahmsweise können Baumaterialien mit Anforderungen an niedrigere Lärmpegel zur Anwendung gelangen, wenn ein hinreichender Schallschutz durch Einzelgutachten belegt ist.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr weist auf Folgendes hin:

„Von der Bundesautobahn 1 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden“.

Hinweis: Die technischen Regelwerke, die den Festlegungen zugrunde liegen, können bei der Gemeindeverwaltung 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 Kompensationsanforderungen 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.

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

Durch die Planung werden keine gesetzlichen Schutzgebiete oder schützenswerte Einzelelemente sowie auch keine Biotopverbundflächen berührt.

Artenschutzrechtliche Belange sind nach derzeitiger Kenntnis<sup>2</sup> beim Neubau von Gebäuden im Bereich der Baulücken, sofern die Baumaßnahmen nicht in der Zeit von Mitte März bis Ende Juni begonnen werden, nicht in unzulässigem Maße berührt.

Aufgestellt:

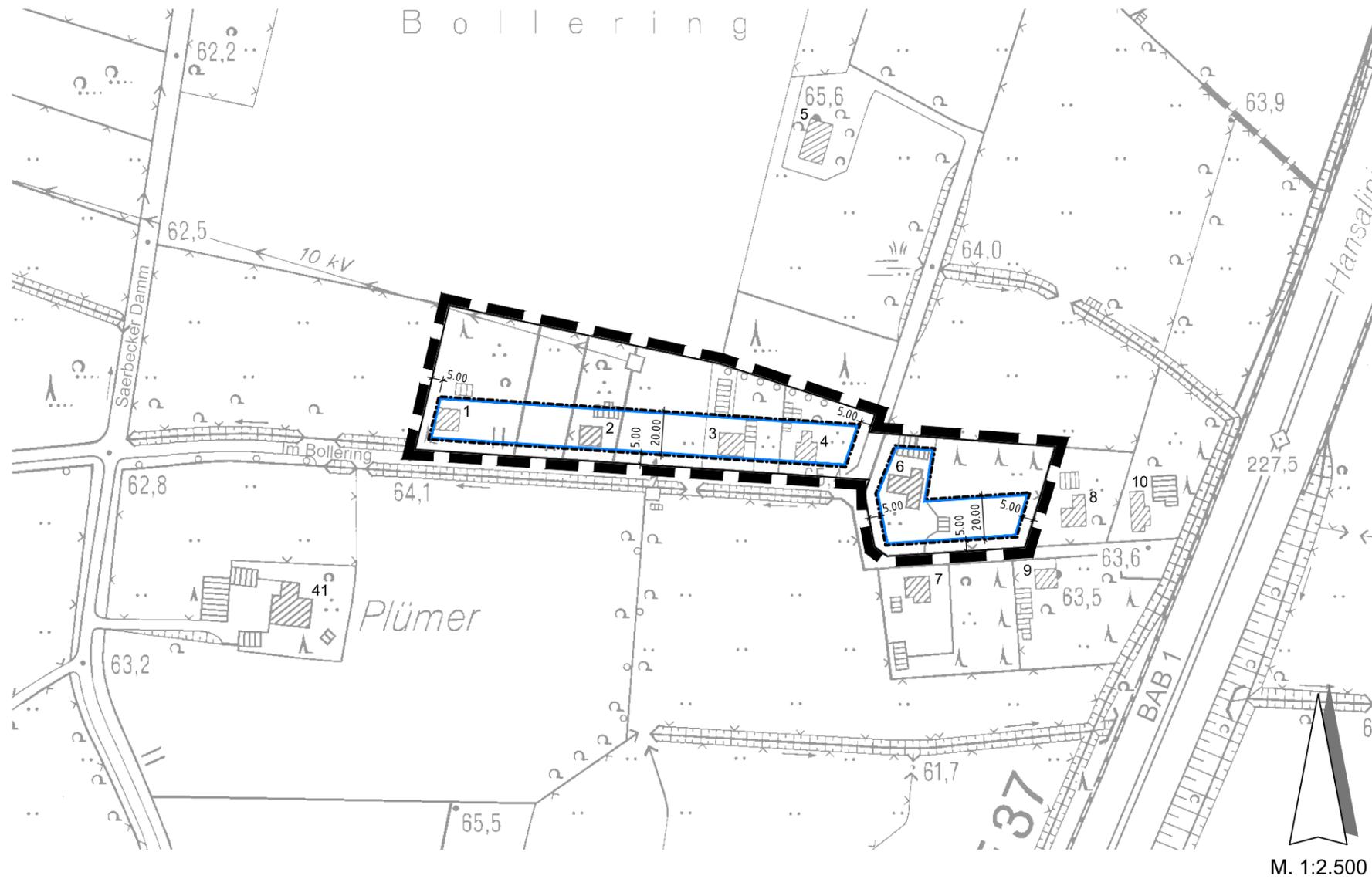
Osnabrück, 04.07.2013

ergänzt: 12.11.2013

Ri/Sc-12140011-06

  
Planungsbüro Hahm GmbH

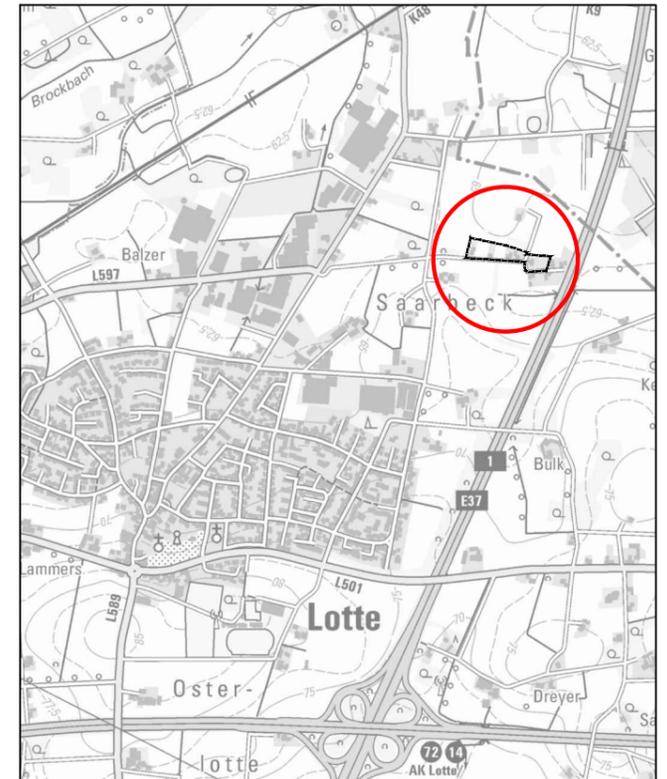
<sup>2</sup> ökon, Artenschutzrechtliche Prüfung zur Aufstellung der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB „Im Bollering“ in Lotte, Münster, 04.07.2013



**Verfahrensvermerk:**

Diese Satzung tritt gemäß § 10 (3) BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.  
 Sie wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
 Lotte, .....

Bürgermeister



Übersichtskarte M. 1:25.000

**Zeichenerklärung:**

- Grenze des Geltungsbereiches der Satzung
- Baugrenze (Festlegung des überbaubaren Grundstücksbereiches für Hauptbaukörper)
- 1 Hausnummer

**Festsetzungen gemäß § 35 (6) BauGB:**

1. Zulässig sind Wohngebäude sowie nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe.
2. Zulässig sind nur Einzel- oder Doppelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten. Doppelhäuser gelten diesbezüglich als zwei Einzelhäuser.
3. Die Größe der Grundstücke muss mindestens 800 m<sup>2</sup> betragen.
4. Sämtliche Gebäudeseiten (sofern sie nicht komplett von der Autobahn abgewandt sind) sind mit Baumaterialien, die den Anforderungen an Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 entsprechen, zu errichten. Die Fenster von zum Schlafen geeigneten Räumen sind mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen zu versehen. Ausnahmsweise kann von diesem Erfordernis abgesehen werden, wenn ein hinreichender Schallschutz durch Einzelgutachten nachgewiesen wird.



**Gemeinde Lotte**  
**Außenbereichssatzung**  
**" Im Bollering "**

**Planverfasser:**

Die Außenbereichssatzung wurde ausgearbeitet von:  
 Osnabrück, den 04.07.2013

Planverfasser:

Proj. Nr. 12 140 011

Beratung • Planung • Bauleitung

Mindener Straße 2/5  
 49084 Osnabrück

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

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

