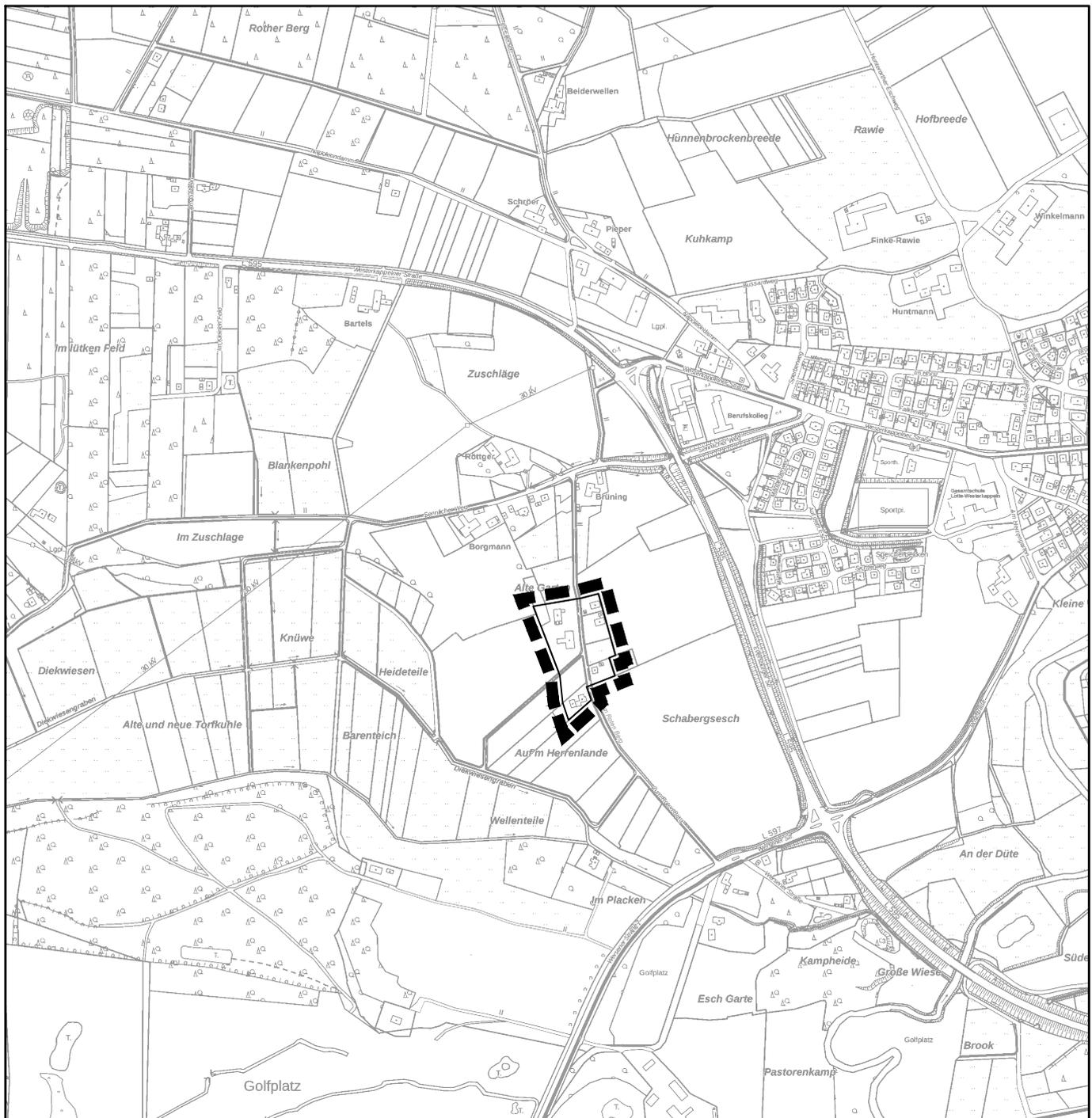




# Gemeinde Lotte

## Außenbereichssatzung "Zum Roten Berg"

### Begründung



Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1  
49086 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)  
„Zum Roten Berg“

Begründung

**Planungsbüro Hahm**

Am Tie 1

49086 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-18247011-04 / 11.06.2019

Inhalt:

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

## 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 „Zum Roten Berg“ Planungsrecht geschaffen werden.

Vom Rat der Gemeinde Lotte wurde in der Sitzung am 13.12.2018 die Aufstellung einer Außenbereichssatzung beschlossen.

## 2. Ziel / Wirkung der Außenbereichssatzung

Die Gemeinde Lotte ist gemäß § 35 Abs. 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 Abs. 3 BauGB entgegengehalten werden könnten, unwirksam werden zu lassen. Durch die Satzung wird rechtlich bewirkt, dass Außenbereichsvorhaben wie Vorhaben gemäß § 35 Abs. 4 BauGB „begünstigt“ sind und nach § 35 Abs. 2 BauGB bewertet werden.

Die Außenbereichssatzung ändert nicht grundsätzlich den Außenbereichscharakter. Den „Sonstigen Vorhaben“ gemäß § 35 Abs. 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 entgegengehalten 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 „Zum Roten Berg“ besteht ausschließlich aus wohnbaulich genutzten Gebäuden.

Im Satzungsbereich befinden sich 5 Wohngebäude in relativ engem baulichem Zusammenhang. Ein weiterer Siedlungssplitter besteht in mehr als 150 m Entfernung im Bereich des Sennlicher Weges. Landwirtschaftliche Nutzungen finden auf den berührten Grundstücken nicht statt. Landwirtschaftliche Erwerbsbetriebe befinden sich in der unmittelbaren räumlichen Nachbarschaft nicht.

Die Außenbereichssatzung kann grundsätzlich 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 westlich des Ortsteils Wersen der Gemeinde Lotte und beinhaltet in der Gemarkung Wersen in der Flur 15 die Flurstücke Nr. 35 (tlw.), 30 (Verkehrsfläche, tlw.), 39, 40 und 116 (Verkehrsfläche, tlw.) sowie in der Flur 17 die Flurstücke Nr. 98, 292, 293 und 294 (tlw.). Alle Gebäude, außer der im Norden gelegenen Scheune, sind bewohnt. Eine aktive Landwirtschaft besteht nicht mehr.

Die bereits bebauten Grundstücke / Grundstücksteile sind gärtnerisch gestaltet und weisen teilweise Gehölzbestand auf.

Angrenzend befinden sich ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Sämtliche Grundstücke befinden sich direkt an der Verkehrsfläche Zum Roten Berg, die die Verbindung zwischen Sennlicher Weg und Wersener Straße (L 597) herstellt. Drei der fünf Wohngebäude (Nr. 1, 2, 4) des Geltungsbereiches orientieren sich zur Verkehrsanlage. Die Gebäude Nr. 3 und 5 orientieren sich an deren östlicher Grundstücksgrenze. Nebengebäude verteilen sich unterschiedlich auf den Grundstücksbereichen. Zwischen den Gebäuden liegen Garten- bzw. Ackerflächen, die Optionen für eine bauliche Verdichtung bieten.

Die Höhenlage der Erschließungsstraße liegt bei ca. 63 m ü NHN. Ein leichtes Gefälle besteht tendenziell in westlicher Richtung zum Dieckwiesengraben.

Altstandorte bzw. Ablagerungen sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

## 5. Erschließung

Die ergänzende Bebauung soll sich lagemäßig an der Verkehrsfläche „Zum Roten Berg“ 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 ebenfalls vorhanden und sichert die Wasserversorgung und den Brandschutz durch den Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land (WTL). 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 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. Damit sind als Lückenfüllung ca. 4 neue Baukörper möglich.

Zur Fortführung des regelmäßigen Erscheinungsbildes sind die Hauptbaukörper nur entlang der Verkehrsfläche innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Dabei wird der bereits vorhandene leichte Rücksprung der Gebäude Nr. 3 und 5 berücksichtigt.

## 7. Gestaltung

Gebäude im Außenbereich tragen wesentlich zur Gestaltung des Landschaftsbildes bei. Deshalb sollen neue Baukörper sich von ihrem Erscheinungsbild her am baulichen Bestand der unmittelbaren Nachbarschaft und der typischen baulichen Ausprägung in der Münsterländer Parklandschaft orientieren. Bedeutsame Merkmale sind dabei insbesondere Materialien der Außenhaut (im Wesentlichen Klinker mit Sandsteinelementen) und Neigungsdächer.

## 8. Immissionsschutz

Besondere Vorkehrungen zum Immissionsschutz sind an dieser Stelle des Ortes nicht erforderlich. Die Erschließungsstraße Zum Roten Berg stellt keine relevante Geräuschquelle dar. Die qualifizierten Verkehrsanlagen L 595 und L 597 tragen angesichts ihrer Entfernung ebenfalls nicht zu relevanten Schallbelastungen bei. Gewerbliche Anlagen mit emissionsrelevanten Nutzungen sind im Umfeld nicht vorhanden. Ebenso wenig gibt es in wirksamer Entfernung Einrichtungen der Intensivtierhaltung.

## 9. 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 Landesnaturschutzgesetz oder Landesforstgesetz) über Kompensationserfordernisse entschieden. Das heißt, bei der jeweiligen Bauantragstellung werden die Untere Naturschutzbehörde 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 beim Neubau von Gebäuden im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen nicht in unzulässigem Maße berührt. Eine artenschutzrechtliche Prüfung<sup>1</sup> kommt zu folgenden Aussagen:

„Die Vorkommen von möglichen planungsrelevanten Arten wurden überprüft und im Hinblick auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bewertet.

Ein Steinkauzvorkommen ist am Rande des Plangebietes bekannt, wird jedoch durch mögliche Vorhaben auf den überbaubaren Grundstücksflächen nicht beeinträchtigt. Geeignete Quartierstrukturen für Fledermäuse wurden in den Bäumen nicht gefunden, es könnten sich jedoch in den Gebäuden passende Quartiere befinden. Gewässer kommen im Plangebiet nicht vor, daher sind Vorkommen planungsrelevanter Amphibienarten auszuschließen. Zauneidechsenvorkommen sind im 4. Quadranten von MTB 3613 bekannt, allerdings im Plangebiet aufgrund nicht geeigneter Habitats auszuschließen.

---

<sup>1</sup> Bio-Consult, Artenschutzprüfung Stufe I zur Außenbereichssatzung „Zum Roten Berg“ in der Gemeinde Lotte, i.A. von Planungsbüro Hahm, Belm / Osnabrück, 25.02.2019

Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG liegen für planungsrelevante Arten der Tiergruppen Vögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien im Rahmen einer Genehmigung für bauliche Ergänzungen vorerst nicht vor. Sollten im Zuge konkreter Planungen Gehölze entfernt oder Gebäude abgerissen werden, müssen artenschutzrechtliche Belange gesondert betrachtet werden.“

## 10. Hinweise

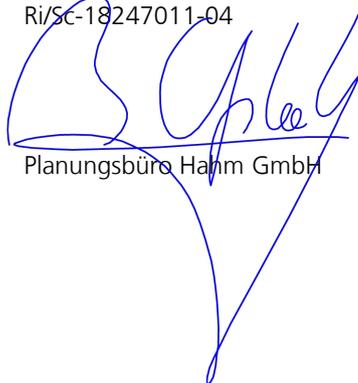
Seitens der LWL-Archäologie für Westfalen (Außenstelle Münster) wird auf folgende Sachverhalte hingewiesen:

1. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
2. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).
3. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Aufgestellt:

Osnabrück, 11.06.2019

Ri/Sc-18247011-04



Planungsbüro Hamm GmbH