

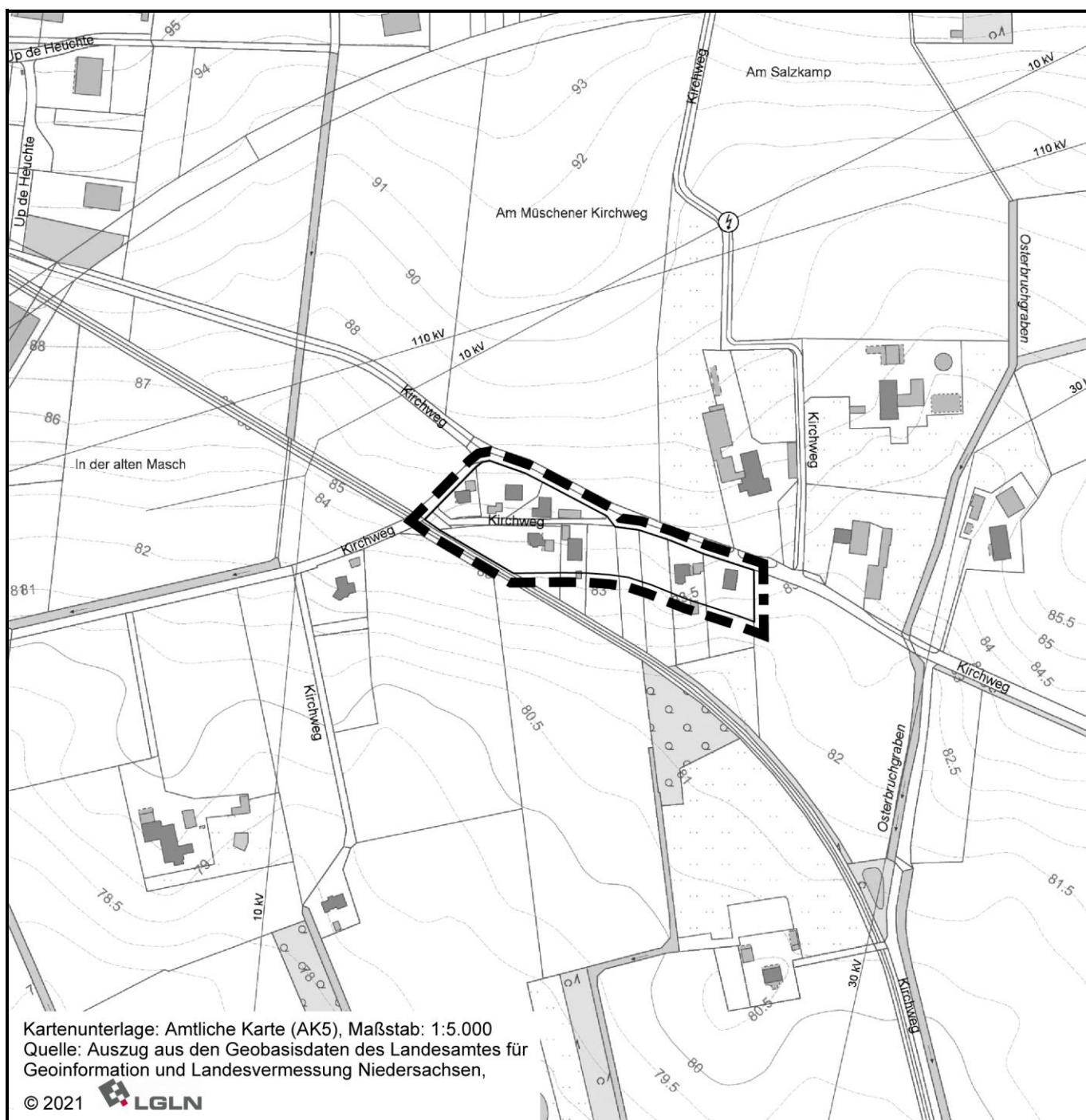
Gemeinde Bad Laer

Landkreis Osnabrück

Außenbereichssatzung "Südlich Kirchweg"

(§ 35 Abs. 6 BauGB)

Begründung zum Vorentwurf



Kartenunterlage: Amtliche Karte (AK5), Maßstab: 1:5.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für
Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,

© 2021  LGLN

Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 Osnabrück

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

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

Internet: www.pbh.org


PLANUNGSBÜRO HAHM

Gemeinde Bad Laer
Landkreis Osnabrück
Außenbereichssatzung
„Südlich Kirchweg“
(gemäß § 35 Abs. 6 BauGB)

Begründung zum Vorentwurf

Planungsbüro Hahm

Am Tie 1

49086 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

Ri/Lf-20339011-05 / 30.04.2021

Inhalt:

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

1. Anlass

Anlässlich des Wunsches von Eigentümern, im Bereich ihrer Grundstücke zusätzliche Baumöglichkeiten zu erhalten, soll seitens der Gemeinde Bad Laer über den Erlass einer Außenbereichssatzung für den Bereich „Südlich Kirchweg“ Planungsrecht geschaffen werden.

Vom Rat der Gemeinde Bad Laer wurde in der Sitzung am 10.12.2020 die Aufstellung einer Außenbereichssatzung beschlossen.

2. Ziel / Wirkung der Außenbereichssatzung

Die Gemeinde Bad Laer 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 zu bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie im Widerspruch zu Darstellungen des Flächennutzungsplanes (hier: Flächen für die Landwirtschaft) stehen. 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.

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 „Südlich Kirchweg“ besteht ausschließlich aus wohnbaulich genutzten Gebäuden.

Im Satzungsbereich befinden sich 7 Wohngebäude in relativ engem baulichem Zusammenhang. Die Freiflächen sind primär der Wohnbebauung zuzuordnen und werden als Gartenland genutzt. Im Süden des Geltungsbereiches befinden sich zwischen den zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken drei zusammenhängende Ackerflächen, die im Gegensatz zur Wohnbebauung als untergeordnet zu bewerten sind.

Die Außenbereichssatzung kann grundsätzlich dort zur Anwendung gelangen, wo eine vorhandene Bebauung das für einen Ortsteil im Sinne von § 34 Abs. 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. Deutliche 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 liegt nicht vor.

4. Ausgangslage

Der Geltungsbereich der Satzung liegt im Südosten der Gemeinde Bad Laer und beinhaltet in der Gemarkung Müschen in der Flur 11 die Flurstücke Nr. 12 (tlw.), 13 (tlw.), 14 (tlw.), 15 (tlw.), 16 (tlw.), 17 (tlw.), 18 (tlw.), 173, 174, 175, 176/1, 176/3, 176/5, 176/6 (Verkehrsfläche). Alle Gebäude sind bewohnt.

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

Angrenzend befinden sich ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Verkehrsfläche „Kirchweg“, an der sich sämtliche Grundstücke befinden, verläuft von Westen nach Osten durch das Satzungsgebiet und spaltet sich im Westen in zwei Äste, wobei vorwiegend der südliche Ast, der über den Winkelsetter Ring an den Grünen Ring anschließt, zur Erschließung der zu Wohnzwecken genutzten Grundstücke dient. Der nördliche Ast stellt als Radweg die Verbindung zur L 94 her. Die Wohngebäude orientieren sich zur Verkehrsanlage. Nebengebäude verteilen sich unterschiedlich auf den Grundstücksbereichen. Zwischen den Gebäuden liegen Garten- bzw. Ackerflächen, die Optionen für eine bauliche Verdichtung bieten.

Der östliche Teil der Verkehrsfläche „Kirchweg“ sowie der südliche Ast liegen auf ca. 84,5 m ü. NHN. Der nordwestliche Ast liegt auf ca. 85,5 m ü. NHN. Ein leichtes Gefälle besteht tendenziell in südlicher Richtung zum angrenzenden Gleisbett der Teutoburger-Wald-Eisenbahn.

Altstandorte bzw. Ablagerungen sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

5. Erschließung

Die ergänzende Bebauung soll sich lagemäßig an der Verkehrsfläche „Südlich Kirchweg“ 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 das Wasserwerk Glandorf. 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 Abs. 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 nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB. Vergnügungsstätten sind unzulässig, um Abwertungseffekten, die einen negativen Einfluss auf städtebaulich gewünschte Entwicklungen haben können, entgegenzuwirken. Die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 35 Abs. 4 BauGB bleibt im Geltungsbereich der Satzung unberührt.

Um den Gebietscharakter nicht zu verändern, sind nur Einzelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Die Bauvorhaben müssen sich nach Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der äußeren Gestaltung harmonisch in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Zu diesem Zweck erfolgen nähere Bestimmungen hinsichtlich der maximalen Firsthöhe der Dachformen sowie der Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude. Außenbereichsuntypische Dachformen, wie Flach- und Pultdächer sollen dadurch ausgeschlossen werden. Die Größe der Baugrundstücke muss, um keine zu hohe bauliche Verdichtung zu erhalten, mindestens 800 m² betragen. Die Flächengröße ist an die tatsächliche örtliche Grundstückssituation angepasst. Damit sind als Lückenfüllung ca. 3 - 4 neue Baukörper möglich.

Der Plangeltungsbereich wird, bedingt durch seine Lage im Außenbereich, schalltechnisch analog eines Mischgebietes behandelt. Aufgrund von Überschreitungen¹ der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 (tags 60 dB(A), nachts 50 dB(A)) innerhalb des mit Dreiecken gekennzeichneten Bereiches mit Orientierung zur Teutoburger-Wald-Eisenbahn sind die baulichen

¹ RP Schalltechnik, Gemeinde Bad Laer, Außenbereichssatzung „Südlich Kirchweg“ Fachbeitrag Schallschutz Verkehrslärm, Osnabrück 09.04.2021 (Karte 1 und 2)

Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen i.S.v. § 3 BImSchG unter Berücksichtigung des Lärmpegelbereiches III (maßgeblicher Außenlärm bis 65 dB(A)) zu errichten. Zur Fortführung des regelmäßigen Erscheinungsbildes sind die Hauptbaukörper nur entlang der Verkehrsflächen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Dabei werden die örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt.

Da die Außenbereichssatzung nicht unmittelbar Baurecht begründet, ist es möglich, dass einzelne Bauvorhaben aufgrund der öffentlichen Belange nicht zulässig sind oder nur unter Auflagen realisiert werden können.

7. Immissionsschutz

Im Rahmen des Fachbeitrages Schallschutz² ist deutlich geworden, dass von dem im Norden des Plangeltungsbereiches verlaufenden Kirchweg sowie dessen nordwestlichem Ast Emissionen ausgehen. Weitere Emissionen sind im Zuge der fortschreitenden Streckenertüchtigung der Lappwaldbahn zu erwarten. Die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags werden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht überschritten. Der Fachbeitrag zeigt für die Nacht eine höhere Verlärmung entlang der Schienenstrecke, wenn die Schienenstrecke mit einem Güterzug und einem Personenzug in der Nacht belastet ist. Der Orientierungswert von 50 dB(A) wird in diesem Bereich geringfügig überschritten.

Aufgrund der Geringfügigkeit der Überschreitung wird auf die Planung von aktiven Schallschutzmaßnahmen verzichtet. Weiterführende Regelungen sind in die näheren Bestimmungen der Satzung aufgenommen worden.

Die sich im Nordwesten des Plangeltungsbereiches befindliche und etwa 650 m entfernte qualifizierte Verkehrsanlage L94 trägt angesichts ihrer Entfernung nicht zu relevanten Schallbelastungen bei.

Im Südosten des Plangeltungsbereiches befindet sich in etwa 550 m Entfernung ein auf Ferkelerzeugung, Ferkelaufzucht sowie Schweine- und Rindermast ausgerichteter landwirtschaftlicher Betrieb. Im Osten von diesem Betrieb befinden sich vier weitere Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe, die im Nebenerwerb bewirtschaftet werden und über Stallgebäude verfügen, die zur Schweinehaltung genutzt werden. Aufgrund der Entfernung der landwirtschaftlichen Betriebe zum Plangeltungsbereich ist nicht mit Emissionen zu rechnen, die über das ortsübliche Maß hinausgehen.

² a.a.O. (S. 5ff.)

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, da im Zuge der Satzungsaufstellung weder Umfang noch Maß zukünftiger Bauvorhaben abgeschätzt werden können. Insofern ist eine spezifische Kompensationsberechnung entbehrlich.

Wie bei jedem Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB) wird bei dem konkreten Vorhaben nach §§ 18f Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit dem Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGNatSchG) über Kompensationserfordernisse entschieden. Das heißt, bei der jeweiligen Bauantragsstellung wird die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Osnabrück beteiligt und sorgt mit der Baugenehmigung für ordnungsgemäße, objektbezogene Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und 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 derzeitigem Kenntnisstand beim Neubau von Gebäuden im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche nicht in unzulässigem Maße berührt. Die artenschutzrechtliche Prüfung³ kommt zu folgendem Ergebnis:

„Es ist insbesondere mit Vorkommen von häufigen und ungefährdeten Brutvogelarten im Gebiet zu rechnen. Mit Beeinträchtigungen dieser Arten ist bei einer Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit nicht mit Verbotstatbeständen zu rechnen.

Bei den Ackerflächen im Plangebiet dürfte es sich auf Grund der Kleinräumigkeit und der Ausstattung um kein essentielles Nahrungshabitat einer Art handeln.“

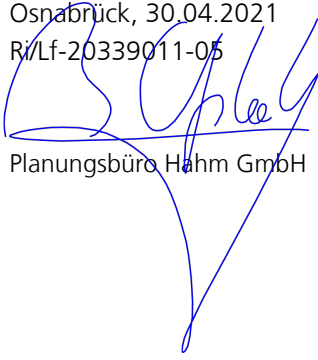
Da es sich bei dem Satzungsbereich „Südlich Kirchweg“ vornehmlich um einen Siedlungsbereich handelt und im Rahmen der Satzung Bauvorhaben begünstigt werden, die den Lückenschluss auf derzeitig landwirtschaftlich genutzten Flächen herstellen können, sind keine weiteren Auswirkungen infolge der Planung auf das Landschaftsbild zu erwarten.

³ BIO-CONSULT: Artenschutzprüfung/Relevanzprüfung „Südlich Kirchweg“ in der Gemeinde Bad Laer/Ortsteil Müschen, Belm 12.04.2021 (S. 14)

Aufgestellt:

Osnabrück, 30.04.2021

Ri/Lf-20339011-05


Planungsbüro Hahm GmbH