



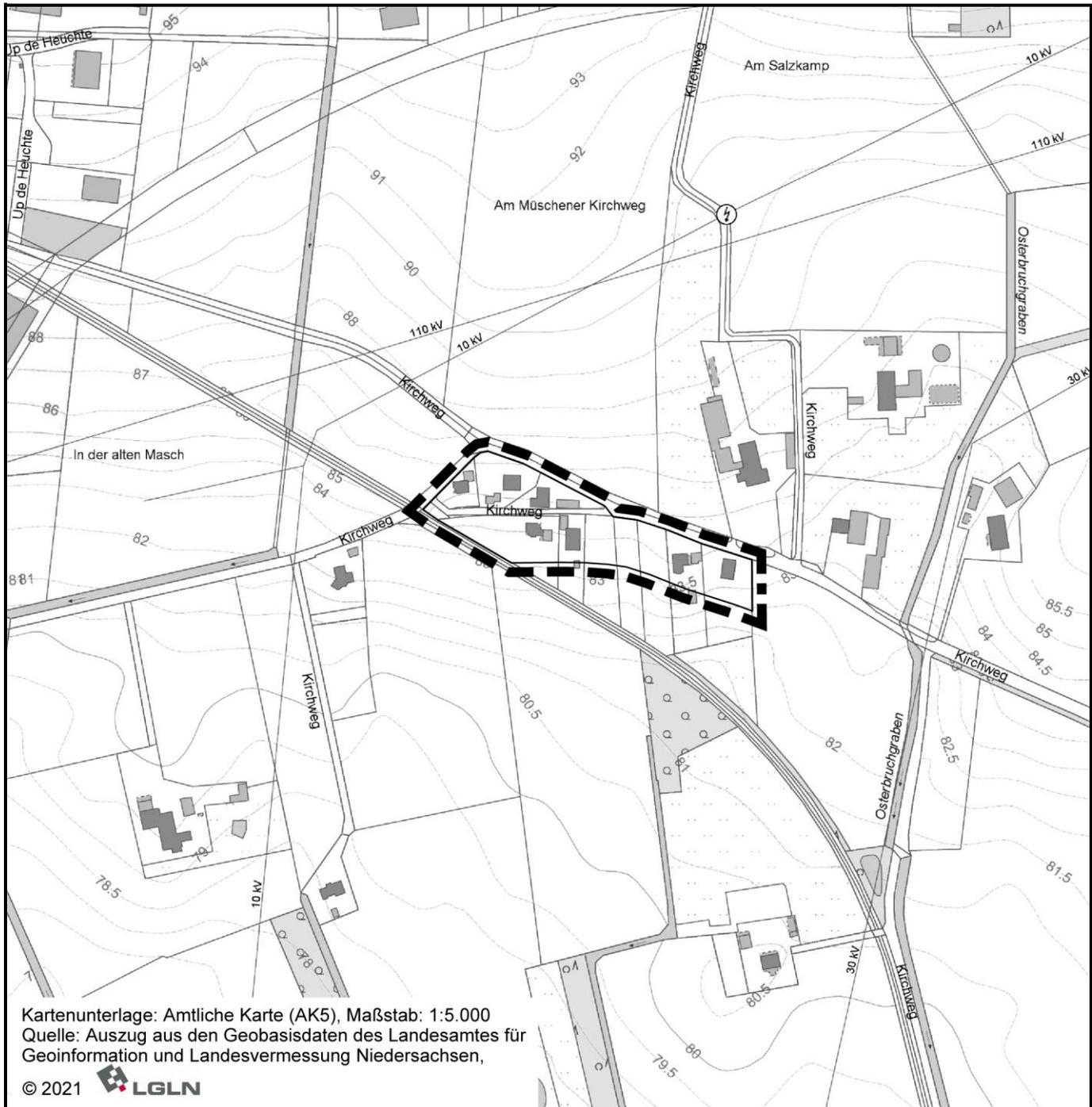
# Gemeinde Bad Laer

Landkreis Osnabrück

## Außenbereichssatzung "Südlich Kirchweg"

(§ 35 Abs. 6 BauGB)

Begründung zum Entwurf



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)

  
pbh  
PLANUNGSBÜRO HAHM

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

Begründung zum Entwurf

**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/Lf-20339011-09 / 13.07.2021

Inhalt:

1. Anlass.....	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
9. Hinweise .....	9

## 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.

Das sich im Osten des Satzungsgebietes befindende Wohngebäude Kirchweg 5 ist als ehemaliges Heuerhaus im Verzeichnis der Baudenkmale für Bad Laer als Einzeldenkmal nach § 3 Abs. 2 NDSchG aufgeführt. Das Gebäude ist in der Planzeichnung nachrichtlich gekennzeichnet.

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 Weg 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. Altablagerungen sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

## 5. Erschließung

Die ergänzende Bebauung soll sich lagemäßig an der Verkehrsfläche „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. Die Kapazitäten der Kläranlage Bad Laer sind jedoch nicht ausreichend. Der Satzungsbeschluss erfolgt daher, nachdem ein Entlastungskonzept für die Kläranlage Bad Laer vorliegt. Dadurch wird die ordnungsgemäße Abwasserbehandlung sichergestellt. Eine hinzutretende Wohnbebauung kann erst nach dem Beschluss der Satzung realisiert werden. 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 den Anschluss der vorhandenen 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 Einwicklungen 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 m<sup>2</sup> betragen. Die Flächengröße ist an die tatsächliche örtliche Grundstückssituation angepasst. Damit sind als Lückenfüllung ca. 3 - 4 neue Baukörper möglich. Um ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, sind Nebengebäude so zu gestalten, dass sie sich den Hauptgebäuden deutlich unterordnen.

Der Plangeltungsbereich wird, bedingt durch seine Lage im Außenbereich, schalltechnisch analog eines Mischgebietes behandelt. Aufgrund von Überschreitungen<sup>1</sup> 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 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 Schallschutz<sup>2</sup> 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. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist in der Planzeichnung ein Lärmpegelbereich gekennzeichnet. In diesem Bereich müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung der Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß dem dargestellten Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) berücksichtigt werden. Eine schalldämmende Lüftung ist erforderlich, wenn überwiegend zum Schlafen genutzte Räume mit Fenstern in dem gekennzeichneten Lärmpegelbereich liegen.

Die sich im Norden und Westen des Plangeltungsbereiches befindliche und etwa 560 m nach Westen und 450 m nach Norden entfernte qualifizierte Verkehrsanlage L94 trägt angesichts ihrer Entfernung nicht zu relevanten Schallbelastungen bei.

<sup>1</sup> RP Schalltechnik, Gemeinde Bad Laer, Außenbereichssatzung „Südlich Kirchweg“ Fachbeitrag Schallschutz Verkehrslärm, Osnabrück 12.07.2021 (Karte 1 und 2)

<sup>2</sup> a.a.O. (S. 5ff.)

Im Nordosten des Plangeltungsbereichs befindet sich in etwa 250 m Entfernung ein auf Rindermast ausgerichteter landwirtschaftlicher Betrieb. Im Südosten befindet sich in etwa 550 m Entfernung ein weiterer Betrieb, der auf Ferkelerzeugung, Ferkelaufzucht sowie Schweine- und Rindermast ausgerichtet ist. 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 vorherrschenden Windrichtung und der Entfernung der landwirtschaftlichen Betriebe zum Plangeltungsbereich ist nicht mit Emissionen zu rechnen, die über das ortsübliche Maß hinausgehen.

## 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 Prüfung 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.“<sup>3</sup>

Zur Verbesserung des Artenschutzes innerhalb des Satzungsbereiches enthält die Artenschutzprüfung folgende Maßnahmenempfehlungen:

- „Für die Beleuchtung von Fassaden, Außenanlagen sowie von privaten und öffentlichen Stellplatzanlagen und für Straßenraumbeleuchtungen sind ausschließlich Leuchtmittel mit einem engen Spektralbereich (570 bis 630 Nanometer) sinnvoll, um ein Anlocken von nachtaktiven Arten aus der Umgebung zu vermeiden. Blendwirkungen sind durch geschlossene Gehäuse zu unterbinden. Lichtkegel sind nach unten auszurichten. Die Beleuchtung der Außenanlagen sollte auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege begrenzt werden [...].
- Flachdächer tragen neben ihrer allgemeinen lufthygienischen und kleinklimatischen Verbesserung auch zur Regenwasserbewirtschaftung und zur Schaffung von Ersatzbiotopen für Pflanzen und Tiere bei. Die negative Bilanz bauleitplanerischer Eingriffe vor Ort kann so minimiert werden. [...]
- Gärten und öffentliches Grün bergen enorme Potenziale für die biologische Vielfalt. Diese ist für die einheimische Flora und Fauna von erheblicher Bedeutung. [...]
- Zur Vermeidung von Vogelanflug lassen sich unterschiedliche Vorkehrungen treffen [...]. Auf transparente Gebäudeecken und auf freistehendes Glas (Windschutz, Lärmschutzwand, Wartehäuschen) sollte verzichtet werden. Alternativen liegen im Einsatz von geripptem, geriffeltem, mattiertem, sandgestrahltem, geätzttem, eingefärbtem oder mit Laser bearbeitetem bzw. bedrucktem Glas [...].“<sup>4</sup>

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 derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen herstellen können, sind keine weiteren Auswirkungen infolge der Planung auf das Landschaftsbild zu erwarten.

## 9. Hinweise

Seitens der Lappwaldbahn Service (LWS) GmbH wird auf folgende Punkte hingewiesen:

- Es darf kein Oberflächenwasser auf die Grundstücke der LWS abgeleitet werden.
- Zur Bahn hin ist bei Privatgrundstücken ein standfester Zaun ohne Öffnung mit einer Höhe von 1,50 m aufzustellen.

---

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

<sup>4</sup> BIO-CONSULT: Artenschutzprüfung/Relevanzprüfung „Südlich Kirchweg“ in der Gemeinde Bad Laer/Ortsteil Müschen, Belm 12.04.2021 (S. 13)

- Das Aufwachsen eines eventuellen Grenzbewuchses über die Baugrenzen hinweg ist dauerhaft zu unterbinden.
- Die LWS ist von allen Ansprüchen aufgrund des Bahnbetriebs und betriebsbedingter Emissionen, insbesondere der Belastungen durch Lärm, Pfeifen und Erschütterungen zu allen Tageszeiten freizustellen.

Aufgestellt:

Osnabrück, 13.07.2021

Ri/Lf-20339011-09

Planungsbüro Hahm GmbH