

# **Begründung zur 1. Änderung der Satzung für bebaute Bereiche im Außenbereich der Gemeinde Lotte („Botterbusch“)**

## **1. Einleitung**

Der Rat der Gemeinde Lotte hat am 28.09.2006 beschlossen, entsprechend vorliegender Anträge der Grundstückseigentümer, eine 1. Änderung der seit 5. März 1993 rechtskräftigen Satzung vorzunehmen.

Die Satzung wurde gemäß § 4 (4) Wohnungsbau Erleichterungsgesetz als Satzung beschlossen. Mit der Neufassung des Baugesetzbuches ist die Genehmigungserfordernis entfallen, die Rechtsgrundlagen haben sich jedoch nicht geändert. Es ist nach wie vor erforderlich, dass diese Satzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechen muss.

## **2. Bestand**

Die rechtskräftige Satzung stellt im Bereich 5 eine Fläche dar, der in einem Teilbereich von der Bezirksregierung Münster mit Verfügung vom 26.06.1992 nicht zugestimmt wurde. Diesem Bereich standen massive Bedenken des Landesstraßenbauamtes entgegen und die Erfordernis einer ausschließlichen Verdichtung nach innen. Es handelt sich um die Flurstücke 20,21 und 23 der Flur 23 in der Gemarkung Lotte.

Es sind Vorhaben zulässig, die Wohnzwecken dienen und keine Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Vorhaben können zugelassen werden, wenn sie folgende Voraussetzungen haben:

- Im Geltungsbereich dürfen Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten und Doppelhäuser mit max. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte errichtet werden.
- Die Größe der einzelnen Baugrundstücke muss mindestens 800 qm betragen.
- Die Vorhaben sind bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der äußeren Gestaltung (Firstrichtung, Dachneigung, Traufhöhe) der vorhandenen Bebauung anzupassen.

## **3. Änderung**

Es wurde überprüft, ob die seinerseits vorgetragenen Gründe für die nicht genehmigten Bereiche nach neuer Gesetzesgrundlage ausgeräumt werden können.

Die Regelung des Anbaurechts im StrWG NW wurde 1995 dahingehend geändert, dass ein Bauvorhaben nur noch dann abgelehnt werden kann, wenn mit einer konkreten Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu rechnen ist oder wenn Gründe der Straßengestaltung bzw. Ausbauabsichten dem Vorhaben entgegenstehen. Im vorliegenden Fall ist der Kreuzungspunkt der L 501 mit der L 597 durch den Bau eines Kreisverkehrsplatzes mittlerweile wesentlich verkehrssicherer gestaltet worden. Dies beinhaltet auch den Effekt der Geschwindigkeitsreduzierung in den zuführenden Verkehrsarmen vor dem Kreisverkehrsplatz. In dem Streckenabschnitt der im Norden anliegenden L501 „Ibbenbürener Straße“ ist mit einem weiteren Ausbau nicht zu rechnen.

Es wird in die Satzung aufgenommen:

„Die Bebauung muss zum äußeren Fahrbahnrand der L 501 10 m Abstand halten. Die Grundstücke sind zur L 501 einzufrieden. Die Einfriedung bis 1,0 m Höhe kann dabei genehmigungsfrei erfolgen. Eine Erschließung der Grundstücke ist ausschließlich von der Straße „Am Botterbusch“ vorzunehmen.“

Eine ausschließliche Verdichtung nach innen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist begründbar. Die betreffenden Flurstücke liegen in einer bebauten Siedlung, die durch die Straße „Am Botterbusch“ erschlossen und im Norden durch die L501 abgegrenzt wird. Das Flurstück 23 östlich der Straße „Am Botterbusch“ ist nicht bebaut. Zur Vervollständigung des Lückenschlusses wird es jedoch mit einbezogen über das rd 60, 0 m in östlicher Richtung entfernt liegende, schon bebaute Grundstück. Auch hier ist die Erschließung über die Straße „Am Botterbusch“ gesichert.

Die Bebauung dieser Grundstücke, unter Berücksichtigung der v.g. Festsetzungen, ist ein Lückenschluss und eine geordnete Abrundung der bestehenden Bebauung.

Die geplante Bebauung im Zusammenhang betrachtet wird nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt und ist integriert in eine Wohnbebauung von einigem Gewicht. Die bestehende Wohnbebauung lässt in Verbindung mit der geplanten Wohnbebauung eine entsprechende Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit erkennen. Die hier Freifläche, Flurstück 23 teilw., kann durch die Lage an einer bestehenden erschließenden Wegeparzelle als eine Verdichtung zugänglicher Lücken qualifiziert werden.

Durch die vorliegende Satzung werden keine landwirtschaftlichen Betriebe unangemessen eingeschränkt. Öffentliche Belange oder Altlastenverdachtsflächen stehen dieser Änderung nicht entgegen.

#### **4.Umweltbelange**

Durch die direkte Nachbarschaft zur im Norden anliegenden L 501 ist die natürliche Eigenart der Landschaft sowie der Erholungswert bereits stark eingeschränkt. Durch die Vorhaben innerhalb dieser Satzungsänderung kommt es zu keinem unangemessenen Eingriff in die Schutzgüter.

Aufgestellt 02.02.2007

Dipl. Ing. B. Fietz+