

GEMEINDE LOTTE

Begründung

zur zweiten Satzung gem. § 4 Abs. 4 des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes
für bebauten Bereiche im Außenbereich

Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Lotte hat am 28.04. 1992 beschlossen, für 13 weitere Bereiche eine zweite Satzung gem. § 4 Abs. 4 des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes zu erlassen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Vorabstimmung mit dem Regierungspräsidenten Münster etc.) hat sich jedoch ergeben, daß das Aufstellungsverfahren nur für 6 Bereiche weitergeführt werden kann, da in den anderen Bereichen die Grundvoraussetzungen für den Erlass einer derartigen Satzung (z.B. Wohnbebauung von einigem Gewicht) nicht gegeben sind.

Die Satzung gilt für die nachfolgend aufgeführten 6 Bereiche:

- "Halener Straße" (Bereich 1)
- "Kamp/Im Schwefeld" (Bereich 4)
- "Düter Straße" (Bereich 5)
- "Wacholderweg/Osnabrücker Straße" (Bereich 7)
- "Osnabrücker Straße/Im Kamp" (Bereich 8)
- "Höhenweg/Looser Bergweg" (Bereich 9)

Die Bereiche sind in den der Satzung als Anlage I - V beigelegten Plänen dargestellt.

Einordnung in übergeordnete Planungen

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster - Teilabschnitt "Zentrales Münsterland" - sind die Satzungsbereiche wie folgt dargestellt:

- "Halener Straße" (Nr.1): Agrarbereich; Erholungsbereich
- "Kamp/Im Schwefeld" (Nr. 4): Agrarbereich; Erholungsbereich
- "Düter Straße" (Nr. 5): Agrarbereich; Erholungsbereich
- "Wacholderweg/Osnabrücker Straße" (Nr.7): Agrarbereich
- "Osnabrücker Straße/im Kamp" (Nr. 8): Agrarbereich
- "Höhenweg/Looser Bergweg" (Nr.9): Agrarbereich; Erholungsbereich; Bereich für den Schutz der Landschaft.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lotte sind die Satzungsbereiche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Planungsanlaß/Planungskonzept

Entsprechend dem Bestreben der Gemeinde Lotte, im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB mit Grund und Boden sparsam umzugehen, soll eine Verdichtung innerhalb der Satzungsbereiche 1, 4, 5, 7, 8, und 9 ermöglicht werden. Hierzu ist es erforderlich, für diese im Außenbereich gelegenen bebauten Bereiche eine Satzung gem. § 4 Abs. 4 des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz-

zes zu erlassen. Diese Satzung bietet die Grundlage dafür, daß Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 des Baugesetzbuches nicht entgegengehalten werden kann, daß sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die in Aussicht genommenen Bereiche erfüllen die Voraussetzungen für den Erlaß einer derartigen Satzung, da die Bereiche nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

In den Bereichen 1, 7 und 9 sind 10-kV-Freileitungen vorhanden. Diese Leitungen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.

Erschließung Die Bestimmungen des geltenden Anfallgesetzes werden die auftretenden Anforderungen entgegenkommt und ordnungsgemäß erfüllt.

Die Erschließung der betroffenen Grundstücke erfolgt über vorhandene Gemeindestraßen sowie über die Landesstraße Nr. 501 und die Kreisstraßen Nr. 23 und 48. Soweit die Satzungsbereiche an die Landesstraße und an die Kreisstraße angrenzen, galt bisher für die unmittelbar angrenzenden Grundstücke das "Anbauverbot" des § 25 Abs. 1 des Straßen- und Wegegesetzes alter Fassung.

Danach durften bauliche Anlagen jeder Art, die über Zugänge oder Zufahrten an diese Straßen angeschlossen werden sollten, nicht errichtet werden.

Mit der Änderung des Straßen- und Wegegesetzes vom 3. August 1993 wurde dieses generelle Anbauverbot (§ 25 Abs. 1) ersatzlos gestrichen.

Nach der Neufassung des § 25 darf die Zustimmung zu derartigen Vorhaben nur noch dann versagt oder mit Bedingungen oder Auflagen erteilt werden, wenn eine konkrete Beeinträchtigung der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs zu erwarten ist, oder Ausbauabsichten sowie die Straßenbaugestaltung dies erfordern.

Damit ist das bisher geltende absolute Bauverbot an diesen Straßen entfallen. Um jedoch eine angemessene Berücksichtigung der Belange des Verkehrs zu gewährleisten und darüber hinaus die Bauwilligen rechtzeitig auf mögliche Baubeschränkungen an diesen Straßen, die sich aus Beeinträchtigungen des Verkehrs ergeben können, hinzuweisen, wird in den Textteil der Satzung eine Bestimmung aufgenommen, nach der Bauvorhaben an diesen Straßen nur dann verwirklicht werden dürfen, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird und Ausbauabsichten sowie die Straßenbaugestaltung nicht entgegenstehen.

Die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Dies gilt auch für die in der Satzung aufgeführten Vorhaben, die kleinen

Landschaftsschutz/Denkmalsschutz

Alle anderen Bestimmungen des § 35 BauGB sowie die durch die jeweiligen Vorhaben bedingten sind bei Zulassung der jeweiligen Einzelvorhaben nach wie vor zu beachten.

Die Satzungsbereiche liegen weder in einem Landschaftsschutzgebiet noch in einem Naturschutzgebiet.

Mit der angestrebten Verdichtung soll lediglich eine zusätzliche Bebauung (Lückenschließung) innerhalb bebauter Bereiche ermöglicht werden.

Der Bereich "Halener Straße" berührt Waldbestände. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden diese Belange durch Beteiligung des Forstamtes berücksichtigt.

Bau- und Bodendenkmäler sind in den Bereichen 1, 4, 5 und 9 nicht vorhanden.

Der Bereich 7 betrifft ein Gebiet, welches sich innerhalb eines bronze/eisenzeitlichen Friedhofs befindet. Im Umraum sind heute mehrere Grabhügel sichtbar. Aus dem Bereich 7 sind weitere Urnenfunde bekannt. Eine Bebauung darf nur mit Zustimmung des Westf. Museums für Archäologie erfolgen.

Eine entsprechende Bestimmung mit ergänzenden Hinweisen zum Bereich 8, der in der Nähe eines Gräberfeldes liegt, wurde in die Satzung aufgenommen.

Ver- und Entsorgung, Altablagerungen, Altlasten und Altstandorte

Die Satzungsgebiete liegen weder in einem Wasserschutzgebiet noch in einem Überschwemmungsgebiet.

Die Versorgung mit Strom und Wasser ist durch Erweiterung bestehender Versorgungsleitungen der Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerke (RWE) bzw. des zentralen Wasserleitungsnetzes durch den Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land sichergestellt.

In den Bereichen 1, 7 und 9 sind 10-kV-Freileitungen vorhanden. Diese Leitungen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.

Unter Beachtung der Bestimmungen des geltenden Abfallgesetzes werden die anfallenden Abfallstoffe eingesammelt und ordnungsgemäß entsorgt.

Die Satzungsgebiete liegen im Außenbereich der Gemeinde Lotte und sind derzeit nicht an eine Kanalisation mit öffentlicher Kläranlage angeschlossen. Nach dem Abwasserbeseitigungskonzept der Gemeinde Lotte ist die zentrale Erschließung der betreffenden Grundstücke zukünftig vorgesehen. Bis zum Anschluß an die öffentliche Kanalisation werden die anfallenden häuslichen Abwässer dezentral gereinigt und in geeigneter Form schadlos beseitigt. Der Nachweis der schadlosen Beseitigung des Abwassers wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geführt (Abs. 4 Abs. 1 Ziff. 1 BauO NW).

Altlasten, Altablagerungen bzw. Altstandorte sind für die Bereiche 4, 5, 7, 8 und 9 nicht bekannt. Innerhalb des Bereiches 1 ist die Verdachtsfläche der Fa. Werges vorhanden. Der Verdachtsbereich ist im Planteil entsprechend gekennzeichnet. Bei einer eventuellen Bebauung ist eine Erstbewertung bzw. Gefährdungsabschätzung in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden vorzunehmen.

Rechtswirkungen der Satzung, Verhältnis zu anderen gesetzlichen Bestimmungen

Durch diese Satzung wird lediglich bewirkt, daß Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB entgegen der bisherigen Rechtslage nicht mehr entgegengehalten werden kann, daß sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Dies gilt auch für die in der Satzung aufgeführten Vorhaben, die kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

Alle anderen Bestimmungen des § 35 BauGB sowie die durch die jeweiligen Vorhaben betroffenen Fachgesetze (z.B. Straßen- und Wegegesetz, Landschaftsgesetz, Forstgesetz, Wassergesetze etc.) sind bei Zulassung der jeweiligen Einzelvorhaben nach wie vor zu beachten.

Lotte, 19.05.1994



(Srock)

Gemeindedirektor