

*Offenlegung*

**1. Änderung der 2. Satzung für bebaute Bereiche im  
Außenbereich „8-Osnabrücker Straße/Im Kamp“  
Gemeinde Lotte**

**Satzung**

Anlagen.:

Begründung  
Rechtsplan M 1:1000

Anlage 1  
Anlage 2

## **Begründung zur 1. Änderung der 2. Satzung für bebaute Bereiche im Außenbereich der Gemeinde Lotte („Osnabrücker Straße/Im Kamp“)**

### **1. Einleitung**

Der Rat der Gemeinde Lotte hat am 12.12.2008 beschlossen, entsprechend vorliegender Anträge der Grundstückseigentümer, eine 1. Änderung der seit 14.10.1994 rechtskräftigen Satzung für den Bereich 8 „Osnabrücker Straße/Im Kamp“ 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. Diese Satzung entspricht der aktuellen Gesetzesgrundlage § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“

### **2. Bestand**

Die rechtskräftige Satzung stellt im Bereich 8 eine Fläche entlang der Landesstraße L 501 dar.

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

Die Satzung setzt folgende Festsetzungen fest, die auch für die Änderung weiterhin gelten:

- Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. Doppelhäuser gelten bezüglich der Anzahl der Wohnungen als 2 Einzelhäuser.
- 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**

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 in dem Streckenabschnitt der im Norden anliegenden L 501 „Osnabrücker Straße“ mit einem weiteren Ausbau nicht zu rechnen.

Der Abstand der Bebauung vom Fahrbahnrand der L 501 beträgt min. 10 m.

Die Erschließung erfolgt über die bereits bestehenden privaten Zufahrten von der L 501 und wird durch Eintragung weiterer Wegerechte gesichert. Dem „Gohfelder Weg“ anliegende Grundstücke können hierüber erschlossen.

Eine ausschließliche Verdichtung nach innen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist begründbar. Die betreffenden Flurstücke 36, 37 und 38 liegen an einer bebauten Siedlung, die teilweise durch die L 501 im Norden erschlossen und im Osten durch den „Gohfelder Weg“ abgegrenzt wird. Es entstehen durch diese Planänderung potentielle neue einzeln bebaubare Grundstücke.

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

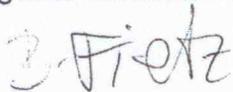
Die geplante Bebauung im Zusammenhang betrachtet wird nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt und ist integriert in eine Wohnbebauung von einigem Gewicht. Die bestehende Wohnbebauung lässt in Verbindung mit der geplanten Wohnbebauung eine entsprechende Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit erkennen. Die geplante Bebauung ist eine straßenbegleitende Bebauung. Die hier bestehende Freifläche kann durch die Lage an einer bestehenden erschließenden Wegeparzelle (Gohfelder Weg) 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 und der Erholungswert bereits stark eingeschränkt. Durch die Vorhaben innerhalb dieser Satzungsänderung kommt es zu keinem unangemessenen Eingriff in die Schutzgüter.

Aufgestellt 19.02.2009  
ergänzt 20.02.2009



Dipl. Ing. B. Fietz+