



# Außenbereichssatzung „Gaster Landweg“

gem. § 35 BauGB

**Gemeinde Lotte**

**Satzung**

## ANLAGEN

Begründung

Anlage 1

Bestand/Änderung

Anlage 2

# **Außenbereichssatzung „Gaster Landweg“ gem. § 35 Abs. 6 BauGB, Gemeinde Lotte**

## **1. Einleitung**

Der Rat der Gemeinde Lotte hat am 11.03.2010 beschlossen, entsprechend vorliegendem Antrag eines Grundstückseigentümers, eine Satzung für bebaute Bereiche im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 6 BauGB zu erlassen.

Betroffen sind die Flurstücke teilw. 17, 135, 136, 21 und 22 der Flur 26 in der Gemarkung Lotte.

Eine Außenbereichssatzung kann nur für einen „bebauten Bereich“ erlassen werden, der Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit erkennen lässt, die ihn als Weiter-Splittersiedlung oder sonstigem Siedlungsansatz erkennen lässt.

Das gemäß § 35 BauGB geforderte Merkmal „Wohnbebauung“ ist zu verdeutlichen. Mit dem Erlass kann nur die Verdichtung bereits vorhandener Siedlungsansätze innerhalb des tatsächlich gegebenen baulichen Zusammenhangs begünstigt werden, nicht hingegen die Erweiterung des Siedlungsansatzes in den Außenbereich hinein.

Der Erlass scheidet von vornherein aus, wenn in dem betroffenen Geltungsbereich weitere bauliche Entwicklungen aus Rechtsgründen ausgeschlossen sind. Dies wurde überprüft und durch die konkrete Formung des Geltungsbereiches ist nur die Verdichtung des bereits vorhandenen Siedlungsansatzes möglich.

Es ist erforderlich, dass diese Satzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechen muss.

## **2. Bestand**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lotte stellt für den betroffenen Bereich landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Er ist nicht von einem Landschaftsschutzgebiet betroffen.

Es ist nicht mit unzumutbaren Immissionen, die dem Schutzanspruch eines Mischgebietes widersprechen, zu rechnen.

Der im Geltungsbereich liegende gewerbliche Betrieb ist zur Zeit ein Schlälbetrieb und muss dem Schutzanspruch eines Mischgebietes entsprechen. Er wird bereits durch die vorhandene Wohnbebauung auf Grund der Nachbarschaft entsprechend eingeschränkt und erfährt durch die Neubebauung keine weitere Einschränkung.

Störende Gewerbebetriebe sowie landwirtschaftliche Betriebe, die durch eine Wohnbebauung in ihrer Entwicklung gestört würden, liegen nicht in direkter Nachbarschaft.

## **3. Änderung**

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:

- 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.

Weiterhin sind kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe aus dem tertiären Bereich im Geltungsbereich erlaubt, wenn sie dem Schutzanspruch eines Mischgebietes entsprechen.

Die verkehrstechnische Erschließung und die Ver- und Entsorgung erfolgt über den bestehenden „Gaster Landweg“, der bereits teilweise bebaut ist.

Eine ausschließliche Verdichtung nach innen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist begründbar. Die betroffenen Flurstücke liegen an einer teilweise bebauten Straße und werden dadurch erschlossen.

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

Die geplante Bebauung wird integriert in eine Wohn- und Gewerbebebauung 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 als eine Verdichtung zugänglicher Lücken qualifiziert werden.

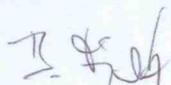
Durch die vorliegende Satzung werden keine landwirtschaftlichen Betriebe unangemessen eingeschränkt. Bekannte öffentliche Belange oder Altlastenverdachtsflächen stehen dieser Änderung nicht entgegen.

#### **4. Umweltbelange**

Durch die direkte Nachbarschaft bestehender Bebauung und anliegende, bestehende Wegeführungen ist die natürliche Eigenart der Landschaft und der Erholungswert bereits stark eingeschränkt. Durch die Vorhaben innerhalb dieser Satzung kommt es zu keinem unangemessenen Eingriff in die Schutzgüter.

Aufgestellt 16.04.2010

geändert 10.05.2010, 28.07.2010



Dipl. Ing. B. Fietz