

Begründung zur beantragten 6. Änderung des B-Plan Nr. 8 „Kröner“

Gliederung

- 1. Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Planungsanlass, Planungserfordernis**
- 3. Auswirkungen der Änderungsplanung**
- 4. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**
- 5. Umweltschutz**
- 6. Hinweise**
- 7. Verfahrensablauf**

1. Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Lienen hat in seiner Sitzung am die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Kröner“ als Satzung beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung festgesetzt, er betrifft für den Teilbereich-A die Flurstücke Nr. 375 teilw., 376 teilw., 547 teilw., 700 und 701 der Flur 17 der Gemeinde Lienen, sowie für den Teilbereich-B das Flurstück Nr. 335, der Flur 17 der Gemeinde Lienen.

2. Planungsanlass, Planungserfordernis

Teilbereich - A

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngebäuden beantragt der Antragsteller die Änderung des B-Plan Nr. 8 „Kröner“.

Der vorhandene rechtskräftige Bebauungsplan sieht im Bereich der Liegenschaft bereits die Möglichkeit zur Errichtung eines Wohngebäudes vor.

Durch die Planänderung wird nun ein optimiertes Baufeld in Bezug zur vorhandenen Bebauung auf der Liegenschaft und den entsprechenden Grundstücksgrenzen definiert und somit eine optimierte Bebauung im zentralen Bereich der Liegenschaft ermöglicht.

Die mögliche Wohnbebauung soll, in Anlehnung an die vorhandene nördlich gelegene Bebauung und die im Bau befindliche östliche Bebauung, in zweigeschossiger Bauweise erfolgen.

Die Ausnutzungskennziffern der GRZ und GFZ sollen entsprechende der Festsetzungen im Teilbereich der 5. Änderung erweitert werden um dem Gedanken der Innenverdichtung im Zentralen Ortsbereich zu entsprechen.

Durch die geplanten Anpassungen der Dachform und der Dachneigung soll eine Dachbegrünung von Teilbereichen der Gebäude ebenso ermöglicht werden, wie die Errichtung von PV-Anlagen auf den Dachflächen.

Für den Teilbereich-A soll die Änderung der „Örtlichen Bauvorschriften“ für den Bereich Außenwände vorgenommen werden:

Außenwände: Die Baukörper sind mit hellem Ziegel- oder Kalksandsteinmauerwerk auszubilden; Oberflächen untergeordneter Teilflächen können andere Texturen erhalten.

Durch die Änderung des B-Planes wird auf die bisherige Festsetzung einer Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der westlich gelegenen Kattenvenner-Straße und dem Wendehammer im Bereich des Wohnweg-Bürgerstraße verzichtet, eine weitere Fußläufige Verbindung vom Wendehammer-Bürgerstraße zur nördlich verlaufenden Hauptstraße wurde bereits in der 5. Änderung des B-Planes aufgegeben.

Die benannten Fuß- und Radwegverbindungen wurden seit dem Ursprung des B-Planes nicht realisiert. Zu einer Realisierung wären verschiedene private Grundstücksanteile der anliegenden Grundstücke betroffen.

Ebenso wurde auch eine an der östlich gelegenen Grundstücksgrenze im B-Plan fixierte Spielplatzfläche nicht realisiert, so dass auch diese Festsetzung bei der aktuellen Änderung entfallen soll.

Hierbei ist zu berücksichtigen das im Bereich des nahegelegenen Dorfteiches zwischenzeitlich eine großzügige Spielplatzfläche angelegt wurde die fußläufig auf kurzem Wege erreichbar ist.

Die geplanten zwei Baugrundstücke werden über eine, an der östlichen Grundstücksgrenze gelegene, private Verkehrsfläche an den vorhandenen Stichweg-Bürgerstraße angebunden und darüber erschlossen.

Die Lage der vorhandenen Pflanzgebote wird an die realen Grenzverläufe angepasst.

Teilbereich - B

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Nebengebäudes beantragt der Antragsteller die Änderung des B-Plan Nr. 8 „Kröner“.

Der vorhandene rechtskräftige Bebauungsplan sieht neben dem vorhandenen Hautgebäude lediglich das Baufenster eines weiteren ehemaligen Nebengebäudes vor. Dieses Gebäude wurde bereits vor einigen Jahren entfernt.

Durch die Planänderung soll nun ein Baufeld für ein Nebengebäude in Bezug zur nördlichen Grundstücksgrenze geschaffen werden.

Das mögliche Nebengebäude soll in eingeschossiger Bauweise mit Satteldach errichtet werden und schafft durch die geplante Positionierung eine Abrundung der Bebauung zur Bürger-Straße, sowie eine Hofbildung auf der Liegenschaft.

Für den Teilbereich-B soll die Änderung der „Örtlichen Bauvorschriften“ für den Bereich Außenwände und Dächer vorgenommen werden:

Außenwände: die Außenwände sind gemäß dem Bestandsgebäude ich Fachwerk mit Verblendausfachungen zu erstellen.

Dächer: als Dachhaut sind naturrote Ziegel gem. dem Bestandsgebäude zu verwenden.

Die vorhandenen Bestandsgehölze an der nördlichen Grundstücksgrenze sind durch die geplante Planänderung nicht betroffen.

Die im ursprünglichen B-Plan dargestellten Bestandsgehölze im Trauf- und Giebelbereich des Gebäudes sind in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden, daher werden neue Standorte im Bereich der Grundstücksgrenzen fixiert

3. Auswirkung der Änderungsplanung

Neben den geplanten Änderungen ergeben sich durch dieses Verfahren keine weiteren Auswirkungen.

Durch diese Planänderung werden keine sonstigen öffentlichen Belange beeinträchtigt. Eine wesentliche Beeinträchtigung nachbarlicher Belange ist nicht erkennbar.

Die Erweiterung der Baufenster hat keine Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung. Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht insgesamt den Planungsgrundsätzen des §1 Abs. 6 und 7 BauGB.

4. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Eine Beeinträchtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die vorliegende Änderung ist nicht erkennbar, nachteilige Folgen für den Naturhaushalt entstehen nicht.

4.1. Wasserwirtschaft - Hochwasserschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes (gem. § 76 Abs. 1 WHG).

Das Plangebiet befindet sich zudem nicht innerhalb eines Gefahren- bzw. Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. § 3 Nr. 13 WHG).

Weitere Planungen und Maßnahmen zum Hochwasserschutz und zur Minimierung der Hochwasserrisiken sind auf Grund der Lage des Plangebietes nicht erforderlich.

5. Umweltschutz

Da es sich bei der vorliegenden B-Planänderung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter und keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt und gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Auch die Festlegung und Durchführung von Kompensationsmaßnahmen wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Unabhängig von diesen planungsrechtlichen Vorgaben zum beschleunigten Verfahren sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen und das Gebot zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu beachten.

Zwingend zu beachten sind ferner die Belange des Besonderen Artenschutzes gemäß §§ 44 ff BNatSchG.

6. Hinweise

- Versorgungsmedien Auf dem Grundstück befinden sich Leitungen der Versorgungsträger. Die vorhandenen Leitungen der Versorgungsträger sind während der Bauarbeiten zu schützen. Planauskünfte können bei den Versorgungsträgern angefordert werden.
- Archäologie Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster unverzüglich anzuzeigen.

7. Verfahrensablauf

Die Änderungsplanung wurde im Vorfeld mit den Antragstellern und den betroffenen Nachbarn abgestimmt.

Da durch die vorliegende Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und auch die sonstigen Voraussetzungen erfüllt sind, hat der Rat der Gemeinde Lienen in seiner Sitzung am die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Kröner“ als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Aufgestellt
Ladbergen, den

Festgestellt
Lienen, den

.....
U. Saatkamp
(Architekt)

.....
A. Strietelmeier
(Bürgermeister)