

Begründung zur
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21
„Lütke Rott“

Gliederung

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

1. Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Ladbergen hat in seiner Sitzung am die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Lütke Rott“ als Satzung beschlossen.

2. Planungsanlass, Planungserfordernis

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von vier Wohnhäusern beantragt der Antragsteller die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Lütke Rott“.

Die geplanten Gebäude des Antragstellers sollen im nord-westlichen Grundstücksbereich errichtet und über einen Privatweg erschlossen werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht für die gesamte Liegenschaft bereits zwei Baufelder vor, jedoch nicht für den zentralen Mittelbereich der Liegenschaft.

Das Grundstück ist gegenwärtig im süd-östlichen Grundstücksbereich mit einem Wohnhaus sowie mehreren Nebengebäuden bebaut. Die Nebengebäude sollen entfernt werden um die dann freie Grundstücksfläche neu zu parzellieren und einer Wohnbaunutzung zuzuführen. Für diesen Grundstücksbereich besteht schon jetzt ein Baufenster.

Im nord-westlichen Grundstücksbereich befindet sich ebenfalls ein Baufenster, hier besteht aktuell jedoch keine Möglichkeit der Anbindung an die öffentliche Erschließung.

Durch die geplante Änderung des B-Planes soll nun eine Verbindung der beiden vorhandenen Baufenster entstehen, die eine Parzellierung einzelner Grundstücksteile und somit die entsprechende Errichtung von Einzel- bzw. Doppelhäusern ermöglicht.

Die Erschließung der separaten Grundstücke soll als Privaterschließung entlang der nördlichen Grundstücksgrenze erfolgen und an die öffentliche Erschließungsstraße, Lütke Rott, angebunden werden.

Konzeptionell sind für den Änderungsbereich zwei Wohnhäuser mit jeweils zwei Wohneinheiten sowie ein Doppelwohnhaus mit insgesamt vier Wohneinheiten geplant. Im Bereich der Änderung entstehen somit 8 Wohneinheiten.

Die Gebäude sollen als zweigeschossige Stadthäuser konzipiert werden, hierzu ist es erforderlich die Festsetzung der Geschossigkeit im B-Plan anzupassen.

Die maximale Firsthöhe soll für den Änderungsbereich auf 10,00 m, die maximale Traufhöhe auf 6,00m, jeweils in Bezug zur OKFF, festgesetzt werden.

Diese maximalen Höhenfestsetzungen ermöglichen die Realisierung eines eingeschossigen Baukörpers entsprechend der vorhandenen Umgebungsbebauung ebenso, wie die Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes.

Im Zuge der Änderung des P-Planes ist ebenfalls die Festsetzung der Grundflächenzahl anzupassen damit im Sinne der Innenverdichtung die Ausnutzungskennziffern moderner Bebauungspläne Anwendung finden kann.

Die in der Satzung zum rechtskräftigen B-Plan festgelegte Dachneigung der Hautgebäude soll für den Änderungsbereich angepasst werden, damit bei den geplanten zweigeschossigen Wohnhäusern eine flachere Neigung der Dachfläche ermöglicht wird. Zur möglichen Installation von PV-Anlagen soll hier eine Mindestneigung von 20° fixiert werden.

Die Obergrenze der Dachneigung soll gemäß der ursprünglichen Festsetzung 43° betragen.

Die bestehende Gestaltungssatzung wird für den Änderungsbereich aufgelöst; die Festsetzungen werden unmittelbar im Änderungsplan dargestellt.

Gestalterisch sollen sich die Baukörper an den Texturen der vorhandenen Nachbarbebauung orientieren.

Die geplanten Gebäude des Antragstellers entsprechen den sonstigen Vorgaben des B-Planes und ergeben durch die geplante Positionierung, unter der Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung, die gewünschte städtebauliche Ausrundung im diesem Quartier.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen werden gem. § 8 BauO NRW begrünt oder bepflanzt.

Die geplanten Stellplätze werden durch eine intensive Eingrünung an die Freiflächen der Liegenschaft angebunden.

Optionale Schotter- oder Steingartenflächen sind bei der Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ) zu berücksichtigen.

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 Änderung des Bebauungsplanes entspricht insgesamt den Planungsgrundsätzen des §1 Abs. 6 und 7 BauGB.

Diese Planänderung verursacht für die Grundstückseigentümer keine zusätzlichen Kosten.

Die geplante Änderungsmaßnahme dient somit der Nachverdichtung und Abrundung im Innenbereich und stellt eine Bereicherung für das Quartier dar.
Das Änderungsverfahren soll daher als Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt werden.

4. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Eine Beeinträchtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die vorliegende Änderung ist nicht erkennbar.

Es entstehen keine nachteiligen Folgen für den Natur- und Landschaftshaushalt.

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. Verfahrensablauf

Die betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümer wurden vorab beteiligt.
Da durch die vorliegende Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und auch die sonstigen Voraussetzungen erfüllt sind, hat der Rat der Gemeinde Ladbergen in seiner Sitzung am die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Lütke Rott“ als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Aufgestellt
Ladbergen, den

Festgestellt
Ladbergen, den

.....
U. Saatkamp
(Architekt)

.....
T. Buller
(Bürgermeister)