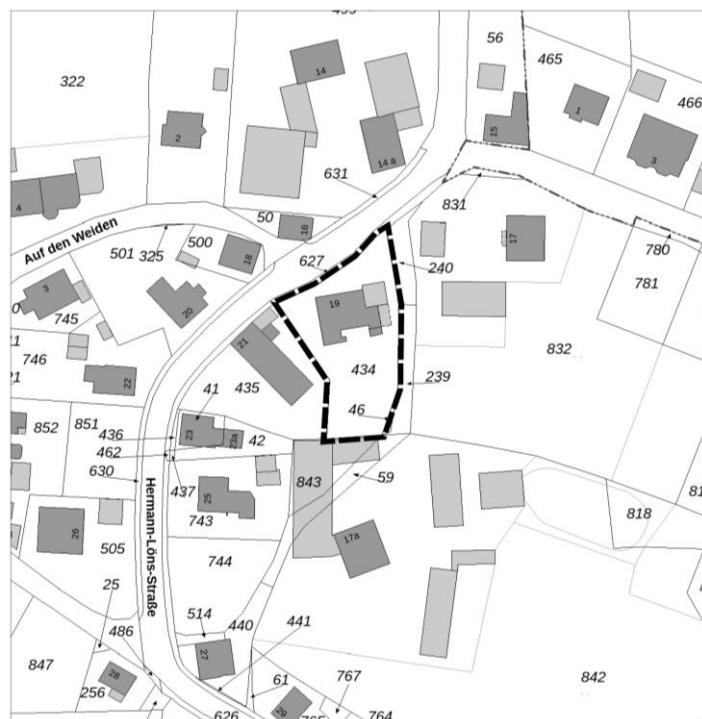


Bebauungsplan Nr. 72 „Höinger Weg“ in Ense-Lüttringen

1. Änderung: Erweiterung der überbaubaren Fläche

Begründung zum Satzungsbeschluss



Stand 02.02.2021

Auftragnehmer:
BKR Essen
Büro für Kommunal- und
Regionalplanung Essen



Bearbeiter:
Dipl.-Ing. Bauass. Michael Happe
M.Sc. Raumplanung Tim Grzybiak

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| 1. Lage und Räumlicher Geltungsbereich | 3 |
| 2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele | 4 |
| 3. Planverfahren | 4 |
| 4. Planungsrechtliche Situation | 5 |
| 4.1 <i>Landes- und Regionalplanung</i> | 5 |
| 4.2 <i>Flächennutzungsplan</i> | 5 |
| 4.3 <i>Landschaftsplan</i> | 5 |
| 4.4 <i>Bebauungspläne</i> | 6 |
| 5. Bestandsbeschreibung | 6 |
| 5.1 <i>Städtebauliche Situation</i> | 6 |
| 5.2 <i>Verkehr</i> | 7 |
| 5.3 <i>Entwässerung</i> | 7 |
| 5.4 <i>Infrastruktur</i> | 8 |
| 6. Festsetzungen und Planungsinhalte | 8 |
| 6.1 <i>Planungsrechtliche Festsetzungen</i> | 8 |
| 6.1.1 <i>Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</i> | 8 |
| 6.1.2 <i>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</i> | 8 |
| 6.1.3 <i>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)</i> | 8 |
| 6.2 <i>Hinweise</i> | 9 |
| 6.2.1 <i>Umgang mit dem Artenschutz bei der Bauausführung</i> | 9 |
| 6.2.2 <i>Bodendenkmäler und Bodenfunde</i> | 9 |
| 7. Auswirkungen der Planung | 10 |
| 7.1. <i>Umwelt</i> | 10 |
| 7.2. <i>Sonstige Auswirkungen</i> | 13 |
| 8. Flächenbilanz | 13 |

1. Lage und Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt im nördlichen Teil des Ortsteils Lüttringen in Ense, östlich der Hermann-Löns-Straße und südwestlich des Höinger Weges.



Abbildung 1: Lage

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung 1728 Lüttringen in Flur 2 das Flurstück 434. Die genaue Abgrenzung ist in der folgenden Abbildung durch eine entsprechende Signatur eindeutig dargelegt.

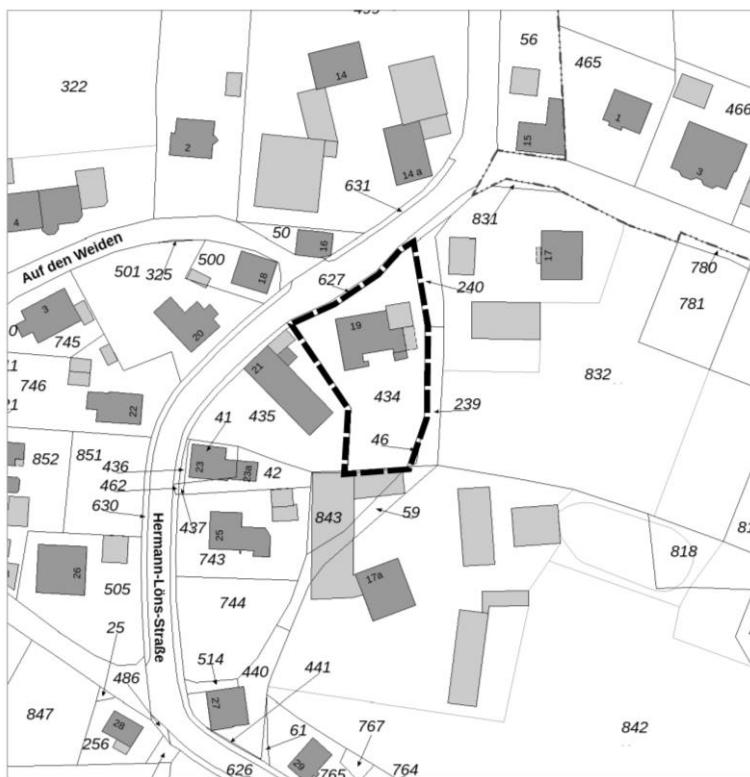


Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

Im Innenbereich des Ortsteils Lüttringen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 eine Baukörpererweiterung auf dem Grundstück Hermann-Löns-Straße 19 geplant, welche mit den bestehenden Baugrenzen am Gebäude nicht möglich ist. Für eine Genehmigung der Erweiterung soll nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Aus diesem Grund wird die 1. Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 72 gemäß § 13a Abs. 2 BauGB (im beschleunigten Verfahren) aufgestellt.

In den Änderungsbereich des Bebauungsplanes wird nur das betroffene Wohn- und Geschäftshaus und das Flurstück 434 einbezogen. Das Grundstück mit einer Größe von ca. 1.147 m² soll eine zusätzliche Baufläche von ca. 92 m² zur Erweiterung des Baukörpers erhalten, sodass eine gesamte Baufläche von ca. 424 m² entsteht. Die Erschließung ist durch die Hermann-Löns-Straße gesichert.

3. Planverfahren

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes des im Innenbereich liegenden Grundstückes im Ortsteil Lüttringen zu schaffen, wird die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 13a BauGB (im beschleunigtes Verfahren) durchgeführt.

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 72 „Höinger Weg“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung im Innenbereich des Ortsteils Lüttringen. Die maximal zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 0,2 ha und bleibt damit deutlich unter dem Schwellenwert. Das geplante Verfahren ist gemäß 1 Anlage 1 UVPG nicht umweltprüfungspflichtig und es besteht durch das Vorhaben keine Beeinträchtigung eines Natura-2000-Gebietes. Zudem bestehen bei dem Planvorhaben keine Anhaltspunkte dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, womit alle Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 BauGB gegeben sind.

Im vorliegenden Verfahren wird Gebrauch gemacht von Verfahrenserleichterungen gem. § 13a Abs. 2 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB: Von der frühzeitigen Unterichtung und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Schließlich wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen und infolgedessen kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt.

Wie in § 13a Abs. 3 BauGB vorgeschrieben, ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll, in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe, und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 stattfindet.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan weist für das Plangebiet wie für den Siedlungsbereich Lüttringen einen Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich aus, da der Wohnsiedlungsbereich Lüttringen weniger als 2.000 Einwohner umfasst. Die Erweiterung dient dem Eigenbedarf des Ortes und ist nicht relevant für den Regionalplan.

4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet auf dem Grundstück ein Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO dar. Die Änderung des Bebauungsplanes steht somit im Einklang mit der Flächennutzungsplanung.



Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan

4.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Siedlungsraum und damit außerhalb des Landschaftsplans V „Wickede – Ense“ des Kreises Soest. Auch westlich angrenzend sind keine Festsetzungen, wie z.B. Schutzgebiete, ausgewiesen.

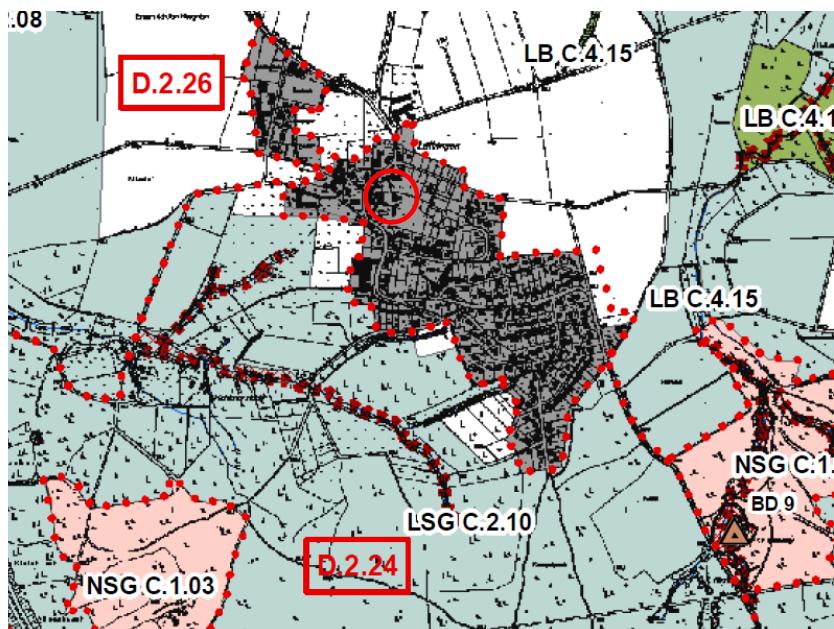


Abbildung 4: Auszug aus der Festsetzungskarte des Landschaftsplans V „Wickede – Ense“

4.4 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Bebauungsplans Nr. 72 „Höinger Weg“, in dem im Westen und Norden ein Dorfgebiet (MD) festsetzt ist. In den Baugebieten wurde eine offene Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser) mit maximal einem Vollgeschoss festgesetzt. Die GRZ wurde auf 0,4, die GFZ auf 0,6 und die Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf drei beschränkt. Die Änderung des Bebauungsplanes soll eine Erweiterung der Baugrenzen im Plangebiet festsetzen.

5. Bestandsbeschreibung

5.1 Städtebauliche Situation

Im Plangebiet befindet sich an der Hermann-Löns-Straße ein freistehendes Wohn- und Geschäftshaus (Nr. 19) mit Zufahrt, Garage und Garten. Der nördliche Teil der Fläche ist bebaut und der südliche Teil dient als Garten, in dessen nördlichen Teil die Erweiterung des Wohn- und Geschäftshauses vorgesehen ist. Im Garten befinden sich Bäume und Gehölze. Das Gebäude selber wird als Wohnhaus und Möbelgeschäft genutzt.



Abbildung 5: Luftbild

Das Plangebiet liegt inmitten eines MD und ist umgeben von einer Stichstraße und einem Hof mit Grünfläche im Osten, einem Hof im Süden, einem Wohnhaus im Westen und der Herman-Löns-Straße im Norden mit anliegenden freistehenden Wohnhäusern, welche mit Satteldächern errichtet wurden.

5.2 Verkehr

Das bestehende Wohn- und Geschäftshaus wird über die Hermann-Löns-Straße und die östliche Stichstraße erschlossen. Der geplante Anbau benötigt somit keine eigene Erschließung.

Die nächstgelegene Haltestelle „Höinger Weg“ liegt direkt nördlich vom Plangebiet an der Hermann-Löns-Straße. Hier verkehrt die Buslinie R45 (Lüttringen-Siedlung – Parsit – Busbahnhof). Die Linie fährt werktags, dabei montags bis freitags zwischen 7 und 19 Uhr ca. einmal die Stunde und samstags zweimal am Tag zwischen 9 und 15 Uhr.

5.3 Entwässerung

Für den Ortsteil Lüttringen liegt eine genehmigte Kanalnetzplanung im Mischsystem vor (Genehmigung vom 23.11.2007). Durch das Plangebiet verläuft ein Mischwasserkanal, die anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser werden diesem Kanal zugeführt.

5.4 Infrastruktur

Eine Grundschule mit Sporthalle liegt ca. 150 m entfernt am nordwestlichen Ortsrand von Lüttringen.

6. Festsetzungen und Planungsinhalte

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Um die derzeitige Planung zu erhalten und die geplante Baukörpererweiterung in die Umgebung einzufügen, wird hier ein Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO festgesetzt. Mit der Festsetzung des Plangebietes als MD wird die Planung an der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 72 „Höinger Weg“ orientiert, der die Grundstücke östlich und südlich des Plangebietes ebenfalls als MD festsetzt.

Um Nutzungskonflikte durch den Anbau auszuschließen und an der engen Stichstraße keine unverträglichen Nutzungen zuzulassen, wird festgelegt, dass im Dorfgebiet Tankstellen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 und Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig sind.

Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß wird wie in der Nachbarschaft auf eines festgesetzt, um die zulässigen Baukörper höhenmäßig zu begrenzen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO schöpft wie in angrenzenden dörflich geprägten Mischgebieten die zulässigen Obergrenzen des § 17 BauNVO nicht aus und wird mit 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO schöpft wie in angrenzenden dörflich geprägten Mischgebieten die zulässigen Obergrenzen des § 17 BauNVO nicht aus und wird mit 0,6 als Höchstmaß festgesetzt.

6.1.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im MD wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgelegt, dies entspricht der ortsüblichen Bauweise und dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO wird eine flexible bauliche Nutzung und die geplante Erweiterung des Baukörpers ermöglicht.

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW wird als gestalterische Festsetzung festgelegt, dass ortsüblich und gemäß dem rechtskräftigem Bebauungsplan, nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 38°-45° zulässig sind.

6.1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wie im rechtskräftigen Bebauungsplan auf drei begrenzt, da Mehrfamilienhäuser mit

drei oder mehr Wohnungen in der Nachbarschaft nicht vorhanden sind. Einliegerwohnungen sollen aber zugelassen werden.

6.1.4 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

6.2 Hinweise

6.2.1 Umgang mit dem Artenschutz bei der Bauausführung

Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.

Bei der Bauausführung kann das Entfernen von Gehölzen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auslösen. Gehölze sind außerhalb der Vogelbrutzeiten (1. März bis 30. September) zu entfernen oder zu schneiden. Insbesondere sind größere Bäume (ab 30 cm Brusthöhendurchmesser) auch außerhalb der Vogelbrutzeiten auf Höhlen, Spalten oder großflächig abgeplatzte Rinde zu untersuchen, da diese als Überwinterungsquartiere für Fledermäuse oder Bilche dienen können. Sollten im Rahmen der Gehölzkontrollen Tiervorkommen festgestellt werden, sind umgehend die Arbeiten einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Soest abzusprechen.

Im Vorfeld einer Baugenehmigung ist die Vorprüfung der Artenschutzprüfung gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG durchzuführen und das Ergebnis der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

6.2.2 Bodendenkmäler und Bodenfunde

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Sollten beim Vollzug der Planung Bodendenkmäler gefunden werden, ist dies der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und / oder dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-9375-0, Fax 02761/93752-0) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

7. Auswirkungen der Planung

7.1. Umwelt

Schutzbau Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung insgesamt

Verkehr

Aufgrund der geringen Größe des Anbaus wird die Zunahme des Pkw-Verkehrs voraussichtlich unerheblich sein. Die zusätzlichen Verkehrsbewegungen werden zu keiner unzumutbaren verkehrlichen Mehrbelastung in der Hermann-Löns-Straße führen, ebenso wenig im örtlichen Straßennetz.

Immissionen

Aus dem voraussichtlich kaum ansteigenden Verkehrsaufkommen ergeben sich keine steigenden Lärm- und Luftschaustoffimmissionen, die von dem Anbau ausgehen. Maßnahmen zum Immissionsschutz sind daher nicht vorgesehen. Auch von den umliegenden Nutzungen ist keine erhebliche Geräuschimmission zu erwarten

Erholung und Freizeit

Das Plangebiet ist im Privatbesitz. Die Fläche besitzt keinen eigenständigen Wert für Freizeit und Erholung. Eine unmittelbare Beeinträchtigung von Erholungsflächen ist durch das Vorhaben im Plangebiet nicht zu erwarten.

Orts- und Landschaftsbild

Mit der Erweiterung des Baugebietes wird sich der Ausblick für die westlichen, südlichen und östlichen Nachbarn nicht wesentlich verändern, da das bestehende Wohn- und Geschäftshaus bereits heute von diesen Nachbarn einsehbar ist.

Schutzbau Pflanzen und Tiere

Flora

Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. nach § 62 Landschaftsgesetz NRW (LG NW) oder schutzwürdige Biotope vorhanden.

Für die Erweiterung des Wohn- und Geschäftshauses werden voraussichtlich zwei Bäume entfernt. Die Vergrößerung der versiegelten Fläche führt nicht zu einer Überschreitung der GRZ von 0,4, eine Ausgleichsmaßnahme nach § 1a BauGB ist nicht erforderlich.

Fauna

Hinsichtlich des Artenschutzes ist das Plangebiet gemäß des LANUV¹ den Lebensraumtypen „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“ und „Gebäude“ zuzuordnen. Für diese zwei Lebensraumtypen werden im Messtischblatt 4513 (Neheim-Huesten) folgende planungsrelevante Arten mit einem Hauptvorkommen genannt:

¹ LANUV: www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz

| Deutscher Name | Erhaltungszustand in NRW (KON) | Gaert | Gebaeu |
|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------|--------|
| Säugetiere | | | |
| Große Bartfledermaus | U | Na | FoRu! |
| Abendsegler | G | Na | (Ru) |
| Zwergfledermaus | G | Na | FoRu! |
| Vögel | | | |
| Habicht | G | Na | |
| Sperber | G | Na | |
| Eisvogel | G | (Na) | |
| Waldoahreule | U | Na | |
| Bluthänfling | unbek. | (FoRu), (Na) | |
| Mehlschwalbe | U | Na | FoRu! |
| Kleinspecht | G | Na | |
| Turmfalke | G | Na | FoRu! |
| Rauchschwalbe | U↓ | Na | FoRu! |
| Feldsperling | U | Na | FoRu |
| Girlitz | unbek. | FoRu!, Na | |
| Turteltaube | U↓ | (Na) | |
| Waldkauz | G | Na | FoRu! |
| Star | unbek. | Na | FoRu |
| Amphibien | | | |
| Geburtshelferkröte | S | (Ru) | (Ru) |

Erh.Zust. = Erhaltungszustand der betrachteten Population im eher kontinentalen Klimabereich (KON), im eher atlantischen Klimabereich (ATL), und zwar im Sinne von G =günstig, G↓= günstig, mit abnehmender Tendenz, U=ungünstig, U↓=ungünstig mit abnehmender Tendenz
 Na, FoRu =Funktion des Lebensraumes, als Nahrungsbereich Na, als Fortpflanzungs- und/oder Ruhebereich FoRu, in eingeschränkter Form (Na), (FoRu)

Im Plangebiet sind insgesamt drei Fledermausarten und eine Amphibienart sowie 14 Vogelarten möglich, darunter 7 Vogelarten mit potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Bezüglich der planungsrelevanten Arten muss im Vorfeld einer Baugenehmigung durch eine Vorprüfung der Artenschutzprüfung das Vorkommen dieser Arten geprüft werden.

Schutgzut Boden

In der Karte der schutzwürdigen Böden² wird der Boden im Plangebiet als Boden mit hoher oder sehr hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit beurteilt. Bei diesen Böden handelt es sich überwiegend um Braunerden und Parabraunerden mit ausgezeichneter Lebensraumfunktion

² Geologischer Dienst NRW (2004): Karte der schutzwürdigen Böden. Auskunftssystem BK50.

aufgrund hoher Puffer- und Speicherkapazität für Wasser und Nährstoffe. Dabei sind die Böden größtenteils als Pseudogley-Parabraunerde und sehr schutzwürdig (Stufe 2) eingestuft.

Durch die zusätzliche Bebauung des Plangebietes kommt es auf einer Fläche von max. 205 m² zu einer Inanspruchnahme von gewachsenen, sehr oder besonders schutzwürdigen Böden. Im Bereich der versiegelten Flächen gehen die natürlichen Bodenfunktionen verloren.

Altlasten oder Altlastenablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer betroffen.

Bei der geplanten lockeren Bebauung mit Versiegelungen von max. 424 m² (inkl. Bestandsgebäude) ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser zu rechnen.

Schutzgut Klima und Lufthygiene

Das Klima lässt sich kleinräumlich sogenannten Klimatopen zuordnen, die für ein begrenztes, zusammenhängendes Gebiet einheitliche Witterungs- und Klimaeigenschaften aufweisen.

Das Plangebiet befindet sich inmitten des Dorfgebietes von Lüttringen. Aufgrund seiner Lage und Struktur lässt sich das gesamte Plangebiet dem Vorstadtklima zuordnen. Es ist kennzeichnet durch den Einfluss des Freilandes, durch die aufgelockerte Bebauung und niedrige Versiegelung entstehen keine Extremwerte für Temperatur und Feuchte. Es existiert eine minimale Dämpfung der Windgeschwindigkeit sowie eine geringe Temperaturerhöhung und günstigere Strahlungsbedingungen, als beim Strandklima.

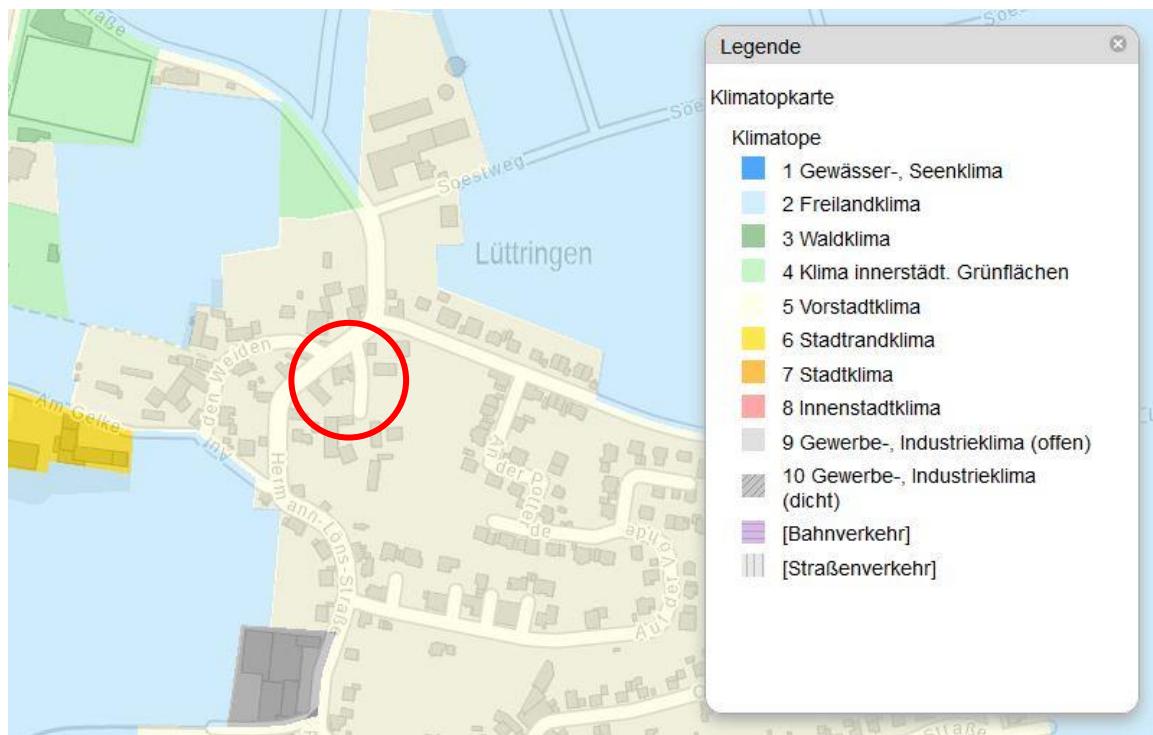


Abbildung 6: Klimatopkarte

Bei der Umsetzung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Planung erhöht sich die Versiegelungsfläche um 205 auf max. 424 m². Dabei werden der Feuchtetransport auf der heute unbebauten Fläche eingeschränkt und die Einflüsse des umliegenden Freilandklimas abgeschwächt. Mit erheblichen Auswirkungen auf das kleinräumige Klima ist nicht zu rechnen.

Eine Analyse zur lufthygienischen Situation liegt für den Planungsraum nicht vor. Allerdings stellt das Planungsgebiet keinen Lastraum dar. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens sind keine Maßnahmen zur Lufthygiene und zum Klima vorgesehen.

Schutzwert Landschaft

Im Plangebiet befinden sich im Norden an der Hermann-Löns-Straße ein freistehendes Wohnhaus mit Zufahrt, Garage und Garten. Der südliche und unverbaute Teil der Fläche, auf dem die Gebäudeerweiterung geplant ist, ist heute auch Gartenfläche. Diese Freifläche wird in Anspruch genommen. Da die Grundzüge der Planung nicht geändert wurden und die vorgegebene GRZ von 0,4 nicht überschritten wird, ist kein Ausgleich an dieser Stelle notwendig.

Schutzwert Kultur und Sachgüter

Im Plangebiet befindet sich ein Wohn- und Geschäftshaus. Sonstige Kultur- und Sachgüter von Umweltrelevanz gibt es im Plangebiet nicht. In das bestehende Wohn- und Geschäftshaus bleibt erhalten und erhält einen Anbau und somit eine größere Wohnfläche. Es ist mit keinen weiteren Auswirkungen auf vorhandene Sachgüter zu rechnen.

7.2. Sonstige Auswirkungen

Andere erhebliche städtebauliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

8. Flächenbilanz

| | Fläche | Flächenanteil |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Dorfgebiet | 1.147 m ² | 100,0 % |
| davon überbaubare Grundstücksfläche | 424 m ² | 37,0 % |
| davon Bestandsgebäude | 240 m ² | 56,6 % |
| Verfahrensgebiet | 1.147 qm | 100,0 % |