

Gemeinde Groß Buchwald

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 1
für das Gebiet zwischen
Landesstraße 49, Bisseer Weg
und Hohenhorster Weg**

Datum der Erstellung/Änderung:
06. Juli 1999/31. August 1999/
24.01.2000/15.07.2000

INHALT

I.	Grundlagen	
1.	Planungsanlass und allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	2
2.	Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	2
3.	Planerische Grundlagen	3
II.	Bestand	
1.	Bisherige Nutzung	3
2.	Zustand von Natur und Landschaft, Freiflächen	3
III.	Städtebauliche Planungen und Festsetzungen	
1.	Art und Mass der baulichen Nutzung	4
2.	Erschliessung	5
3.	Grünordnung	5
4.	Immissionsschutz	6
IV.	Bodenordnung	6
V.	Städtebauliche Werte	6
VI.	Ver- und Entsorgung	6
VII.	Kosten der Erschliessung nach § 127 BauGB	6

I. Grundlagen

1. Planungsanlass und allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Nachdem die Baulandreserven der Gemeinde Groß Buchwald weitgehend ausgeschöpft sind, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 Grundlage für die Ausweisung von weiteren Wohnbauandflächen.

Weiterhin will die Gemeinde in diesem Ortsbereich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ordnend eingreifen und eine geplante Weiterentwicklung bzw. Arrondierung des gewachsenen Ortskernes gewährleisten. Zu diesem Zweck wird am Bisseer Weg eine Fläche für Wohnbebauung ausgewiesen, die eine einreihige Ergänzung an der Straße zulässt. Unterstützend wirkt hier die Ausweisung einer privaten Grünfläche zwischen vorhandener Bebauung und den neu ausgewiesenen Flächen mit der die Gemeinde verhindern will, daß eine rückwärtige Bebauung am Bisseer Weg entsteht, bzw. Bauanträge für eine zweite Reihe eingereicht werden. Dem Ortsbild entsprechend ist hier keine Verdichtung der Fläche sondern lediglich eine straßenseitige, einzeilige, ergänzende Bebauung gewünscht. Diese Teilflächen sind auch Bestandteil der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, die zeitgleich durchgeführt wird. Zu diesem Zweck hat die Gemeindevertretung am 16.02.1999 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet zwischen Landesstraße 49, Bisseer Weg und Hohenhorster Weg aufzustellen.

2. Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand der bebauten Ortslage der Gemeinde Groß Buchwald nahe der Landesstraße L 49.

Der Geltungsbereich umfasst im wesentlichen die Flurstücke 68/4, 68/3, 69/3, 69/1, 70/1, 66/2, 75, 70/2, 69/4, Teile von 76,68/15 und 68/13 der Flur 1 der Gemarkung Groß Buchwald.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes Nr. 1 wird begrenzt:

- im Norden durch den Hohenhorster Weg,
- im Westen durch private Flächen,
- im Süden durch die nördliche Bebauung der Hauptstraße (L 49),
- im Osten durch landwirtschaftliche Flächen.

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 beträgt ca. 2,3 ha, hiervon entfallen auf die zu bebauenden Flächen ca. 1,1 ha.

3. Planerische Grundlagen

Ein Bebauungsplan sollte gem. § 8 BauGB aus einem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß Buchwald ist 1976 rechtskräftig geworden. Hier ist die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 1 noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Somit ist eine Entwicklung aus dem bestehenden Flächennutzungsplan nicht möglich. Die Gemeindevertretung hat deshalb am 07.12.1994 beschlossen, den betreffenden Teil des Flächennutzungsplanes zu ändern. Diese Änderung wird parallel zum Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 1 durchgeführt.

Gemäss Landesraumordnungsplan 1995 sind für die Gemeinde Groß Buchwald auf der Grundlage von 118 Wohneinheiten (Stand 31.12.1994) rund 24 Wohneinheiten als Rahmen der Siedlungsentwicklung bis zum Jahr 2010 landesplanerisch vertretbar. In diesem Rahmen bewegt sich die Gemeinde mit der Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 1. Die von der Landesplanung 1996 empfohlene Aufstellung eines Bebauungsplanes wird hiermit vollzogen.

Im Regionalplan, Planungsraum III wird die Ortslage Groß Buchwald als "besonderer Ortsteil" dargestellt; danach soll sich die örtliche Entwicklung insbesondere in der Hauptortslage vollziehen. Mit dieser Zielsetzung stimmt die Geltungsreichslage überein.

Für die Gemeinde Groß Buchwald besteht die Pflicht zur Aufstellung eines Landschaftsplanes gem. § 6 des Landesnaturschutzgesetzes - auch unabhängig eines bauleitplanerischen Anlasses.

In der Gemeinde Groß Buchwald ist bisher noch kein Landschaftsplan aufgestellt worden. Die Gemeinde bemüht sich um eine Ausnahmegenehmigung für die vorgesehenen Ausweisungen, da sie keine Weiterentwicklung des Ortes, sondern lediglich eine ordnende Funktion für Flächen bedeuten, die auch heute schon bebaut sind, bzw. nach geltendem Recht bebaut werden dürften (§ 34 BauGB).

II. Bestand

1. Bisherige Nutzung

Die überplante Fläche besteht aus privaten Flächen, die im wesentlichen unbebaut sind. Ein großer Anteil besteht aus privaten Grünflächen mit hausgärtnerischen Nutzung.

2. Zustand von Natur und Landschaft, Freiflächen

Baulich genutzte Flächen gibt es nur im Randbereich des Plangebietes, außerhalb des Geltungsbereiches an der Hauptstraße und am Bisseer Weg sowie auf einer Teilfläche im Geltungsbereich. Landschaftlich weist diese Fläche keine Besonderheiten auf.

III. Städtebauliche Planungen und Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen dazu, die in Abschnitt I. dargelegten allgemeinen Ziele und Zwecke einer Planung umzusetzen und planungsrechtlich abzusichern. Sie sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet gewährleisten. Welche städtebaulichen Ziele und Zwecke mit den Festsetzungen erreicht werden sollen und welche privaten und öffentlichen Belange bei der Verwirklichung der Festsetzungen zu berücksichtigen sind, wird im folgenden für die wesentlichen Festsetzungen dargelegt.

1. Art und Mass der baulichen Nutzung

Ziel der Gemeinde Groß Buchwald war es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung am Ortsrand zu gewährleisten. Insbesondere will die Gemeinde verhindern, daß in diesem Bereich eine Entwicklung in die Tiefe, d.h., in die Fläche hinein erfolgt, weil sie dies nicht für eine typische, dorfgerechte Entwicklung hält. Somit will sie im Vorfeld etwaiger Planungen, die die Nutzung des "Innenraumes" in diesem Bereich vorsehen, entgegenwirken und nur eine dorfgerechte Ergänzung der vorhandenen Bebauung vornehmen. Angelehnt an die landesplanerischen Vorgaben, die jedoch nicht nur mit der Ausweisung dieser Fläche ausgefüllt werden sollen, können auf der ausgewiesenen Wohnbaufläche 7 neue Grundstücke untergebracht werden. Diese dürfen nur Einzelhäuser mit 1 Wohneinheit und ggf. einer zusätzlichen Einliegerwohnung mit max. 70 m² Grundfläche enthalten. Ausnahme bildet die Teilfläche F 2, wo sich im Bestand eine alte Hofanlage mit historischem Erscheinungsbild befindet. Hier kann zu den vorhandenen 2 Wohneinheiten eine dritte hinzukommen, da die vorhandenen Flächen im Gebäude dies geboten erscheinen lassen. Nur mit einer entsprechenden Nutzung dieses Gebäudes kann der Erhalt des für das Ortsbild wichtigen Hofanlage gesichert werden. Die Anlage des vorhandenen Hofplatzes mit der prägenden Linde wird durch die Unterlassung der Vergabe von Baurechten in diesem Bereich gesichert. Rückwärtig wird jedoch ein Baufenster angeordnet, so dass die Möglichkeit besteht, die ehemals vorhandene Scheune am alten Standort wieder zu errichten. Dieses kann auch in Form eines Altenteilergebäudes erfolgen, hier jedoch ebenfalls wie auf den übrigen Flächen, mit der Beschränkung auf eine Wohneinheit, ggf. mit einer Einliegerwohnung.

Entsprechend den Vorgaben der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Wohnbauflächen als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des Abs. 3, § 4 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Die hier genannten Nutzungen hält die Gemeinde in diesem Gebiet für nicht geeignet, da sie im Falle der Gartenbaubetriebe - sehr flächenintensiv sind, - im Falle der Tankstellen - diese sich mit der Schutzbedürftigkeit des Wohnens, aber auch mit den gestalterischen Ansprüchen an dieses Gebiet nur sehr schwer in Einklang bringen ließen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für die Verwaltung sollen ebenfalls auch ausnahmsweise nicht zulässig sein, da sie dem Grundgedanken des Plangebietes

der Gemeinde nicht entsprechen und zusätzlichen, nicht gewünschten Verkehr in das Gebiet ziehen würden.

Generell ist nur eine eingeschossige (offene) Bauweise zugelassen.

Um eine 'Übernutzung' und damit baulichen Auswüchsen im Rahmen der Festsetzungen entgegenzuwirken, aber auch um die mit zunehmenden Wohneinheiten auf einem Grundstück eine entscheidendere Rolle spielende Frage der Unterbringung des ruhenden Verkehrs gerecht zu werden, wurde die zulässige Zahl der Wohneinheiten auf eine je Einzelhaus begrenzt

Die GRZ ist auf 0,25 festgesetzt worden, um einer zu starken Verdichtung des Gebietes am Ortsrand, bzw. Versiegelung der Flächen ('Schutzgut Boden') entgegen zu wirken. Ausreichende Möglichkeiten zur Bebauung sind in allen Fällen gegeben.

Aus dem eben genannten Grund ist auch die Möglichkeit, die nach § 19 Abs. 4 BauNVO gegeben wäre, die festgesetzten GRZ-Werte durch Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten überschreiten zu dürfen, ausgeschlossen worden. Zulässig ist jedoch eine Überschreitung durch Nebenanlagen.

2. Erschliessung

Die Wohnbauflächen werden von dem vorhandenen Hohenhorster Weg erschlossen.

3. Grünordnung

Durch die, durch die Planung mögliche Bebauung wird in Natur und Landschaft eingegriffen.

Ausgleich ist durch die jeweiligen Bauherren auf dem jeweiligen Grundstück selbst zu schaffen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Als eine Ausgleichsmaßnahme, die auch zur Bildung des Straßenraumes beiträgt ist die textliche Festsetzung aufgenommen worden, daß auf jedem Grundstück mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen ist. Hier wurde eine zusätzliche Größenordnung eingefügt, so dass dies je 75 m² versiegelte Grundfläche zu erfolgen hat.

Die Festsetzungen der GRZ von 0,25 soll darüberhinaus dazu beitragen, die Versiegelung der Flächen so gering wie möglich zu halten.

Die Ausweisung der privaten Grünfläche im Anschluß an die Wohnbaufläche ist nicht als Ausgleichsfläche für den Eingriff durch die Bebauung am Hohenhorster Weg vorgesehen, sondern schreibt die vorhandene hausgärtnerische Nutzung der anliegenden Grundstücke fest. Sie unterstützt den Planungswillen der Gemeinde, diesen Innenbereich von Bebauung freizuhalten um den dörflichen Charakter zu wahren. Die südliche Begrenzung dieser Fläche ergibt sich aus der vorhandenen Flächennutzungsplanausweisung, die an dieser Stelle endet. Eine Erweiterung der anliegenden MD-Flächen hat die Gemeinde aus den oben genannten Gründen

nicht gewollt, da eine weitere Bebauung des jetzt unbeplanten Innenbereiches planerisch nicht beabsichtigt ist.

4. Immissionsschutz

Probleme aus Sicht des Immissionsschutzes wird es in diesem Plangebiet nicht geben. Immissionen könnten von der L 49 ausgehen. Hiervon ist allerdings im vorliegenden Fall nicht auszugehen.

Emissionen vom Gebiet selber auf die umgebende Bebauung sind ebenfalls nicht zu erwarten.

IV. Bodenordnung

Die ausgewiesenen Flächen befinden sich alle in privater Hand.

V. Städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 umfaßt eine Fläche von Ca. 2,3 ha. Diese Größe gliedert sich in ca. 112 ha private Wohnbaufläche und ca. 1,1 ha private Grünfläche; Rest: 0,1 ha Verkehrsfläche.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, daß die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen zwar nicht verbindlich sind, aber die Vorgabe der Bauflächen vorgenommen wurde, um die mögliche Zahl der Grundstücke und Gebäude zu begrenzen, läßt sich folgende (maximale) Ausnutzung gemäss den Festsetzungen des Textes - Teil B - errechnen:

7 Einzelhausgrundstücke mit max. 1 Wohneinheiten = 7 WE
ggf. zus. Einliegerwohnungen – rechn. + 3 = 3 WE
zusätzlich eine weitere WE auf der Fläche F 2 = 1 WE Gesamt: 11 WE

Bei vorhandenen ca. 120 WE bedeutet dies einen Zuwachs von ca. 10 % und unterschreitet damit den, von der Landesplanung vorgegebenen Wert von 20% bis zum Jahr 2010.

Von seiten der Gemeinde ist eine höhere Ausnutzung in diesem Gebiet nicht gewünscht, da nur eine Arrondierung der Ortslage vorgenommen werden sollte. Weitere Einzelbauplätze stehen im Ortsbereich zur Verfügung.

VI. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über den Hohenhorster Weg und die schon im Ort vertretenen Ver- und Entsorgungsträger.

VII. Kosten der Erschließung

Erschliessungskosten werden nur im Rahmen der Hausanschlüsse und im Bereich des ortsüblichen Satzungsrechts anfallen.

Groß Buchwald, den *18.10.2008* Gemeinde Groß Buchwald



J. Güllik
Bürgermeister