

**Inhalt**

1. Allgemeine Grundlagen
  1. 1. Rechtsgrundlagen
  1. 2. Bestand und Lage des Gebietes
2. Planungsziele
3. Entwicklung des Planes
  3. 1. Bebauung, Nutzung, Gestaltung
  3. 2. Städtebauliche Daten
  3. 3. Naturschutz und Landschaftspflege
  3. 4. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr
  3. 5. Immissionsschutz
4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

# B e g r ü n d u n g

zur <sup>3. Änderung</sup> (Ergänzung) des Bebauungsplanes Nr. 1 "Sorn"  
der Gemeinde Blunk.

- I. Der Bebauungsplan Nr. 1 ist nach Beschlußfassung vom 9.10.1963/12.5.1964 und nach Genehmigung des Sozialministers vom 14.4.1964 -IX 310 b-313/o4-13.o9(1)- am 23.6.1964 in Kraft getreten.
- Dieser Bebauungsplan ist zwischenzeitlich durch eine 1. und eine 2. vereinfachte Änderung bezüglich der Dachneigungsfestsetzung und der Grundstückszuschnitte geringfügig verändert worden.
- Das Bebauungsplangebiet Nr. 1 ist zwischenzeitlich erfüllt; die gesamten Grundstücke sind verkauft; die letzten Grundstücke werden in diesem Jahr bebaut werden.
- Hinsichtlich der inneren Aufschließung des Gebietes ist anzumerken, daß die Erschließungsanlagen ordnungsgemäß vorhanden sind. Die Wasserversorgung wird über eine zentrale gemeindliche Wasserversorgung sichergestellt. Die Abwasserbeseitigung und die Oberflächenentwässerung werden über die im letzten Jahr fertiggestellte Mischwasserkanalisation über Klärteiche (1. Bauabschnitt) ordnungsgemäß geregelt.
- II. Im Rahmen der endgültigen Fertigstellung der Gesamterschließung im Bebauungsplan Nr. 1 ist als mehr oder weniger zwangsläufige Folge der erforderlichen Anbindung der Anlagen des Bebauungsplangebietes an die übrige dörfliche Infrastruktur (z.B. Ausbau des Wegeseitenstreifens, Verlegung der Abwasserentsorgungsleitungen und der Wasserversorgungsleitung, Regelung der Straßenbeleuchtung jeweils im Weg Hauskoppelredder) vor dem Grundstück Dose (Flurstück 6/3, Flur 5) eine Erschließung entstanden, aufgrund der sich eine bauliche Aktivierung des Grundstückes Dose anbot. Dadurch wird nun auch eine sinnvolle und wirtschaftliche Ausnutzung der vorhandenen Aufschließungsanlagen erreicht und außerdem auch ein baulicher Zusammenhang zwischen dem Bebauungsplan Nr. 1 und dem Dorfgebiet hergestellt.
- III. Besondere Kosten der Erschließung fallen nicht mehr an, da die <sup>Schließung</sup> bereits vorhanden ist. Ein unmittelbarer Anschluß an die zentrale Wasserversorgung und an die zentrale Mischwasserka-

nalisation ist möglich.

IV. Eine bauliche Aktivierung der oben genannten Grundstücke Dose ist nur über eine Bauleitplanung möglich. Die von der Gemeinde beabsichtigte 1. Ergänzung wurde der Gemeinde in einem Gespräch mit Vertretern des Innenministeriums empfohlen. Eine zunächst vorgesehene Aktivierung der Grundstücke über eine Satzung nach § 34 Abs. 2 BBauG war nicht zu realisieren.

Blunk, den 7. Juni 1979

Gemeinde Blunk  
Der Bürgermeister



*H. Wund*

## **Landschaftsbild**

Eingriffe in Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz stellen nach den Hinweisen des MNU erhebliche sowie nachhaltige und somit ausgleichsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild dar.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen stehen hier:

- Wahl einer geringen Grundflächenzahl (GRZ 0,2)
- Festsetzung einer maximalen Firsthöhe
- Festlegung der Baumaterialien und Farben für die Außenwände der Baukörper
- Festsetzung der straßenseitigen Einfriedungen als Laubhecken, Feldsteinmauern oder Stakettzäune
- Erhalt des Knickabschnittes am westlichen Rand im Süden des Plangebietes zur Grünabschirmung der Baugebietes zur Straße sowie Integration des bestehenden Gebüsches in den anzulegenden 5,5 m breiten Anpflanzstreifen (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft)

**Unter Anwendung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild als noch nicht vollständig ausgeglichen betrachtet werden. Für den kompletten Ausgleich sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.**

## **AUSGLEICHSMABNAHMEN**

Im vorliegenden Fall sind Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild erforderlich.

Für das Schutzgut Boden ist für den vollständigen Ausgleich ein Ersatz nötig. Die ermittelte Größe der aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmenden und naturnah zu gestaltenden Fläche liegt bei ca. 434,5 m<sup>2</sup>.

Die entsprechende Fläche wird als 5,5 m breiter als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichnete Streifen entlang der westlichen Plangebietsgrenze festgelegt. Innerhalb dieser ca. 440 m<sup>2</sup> umfassenden Fläche ist die Anpflanzung von Bäumen und Feldgehölzen vorgesehen.

Als Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut Landschaftsbild stehen hier:

- Anpflanzungen von insgesamt 14 einheimischen, standortgerechten Laubbäumen auf den privaten Grundstücken, den Parkflächen sowie der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Durchgrünung des Plangebietes
- Neuanlage einer als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichneten Fläche für Anpflanzungen von Feldgehölzen entlang der westlichen Seite des Plangebietes zur Eingrünung des geplanten Baugebietes