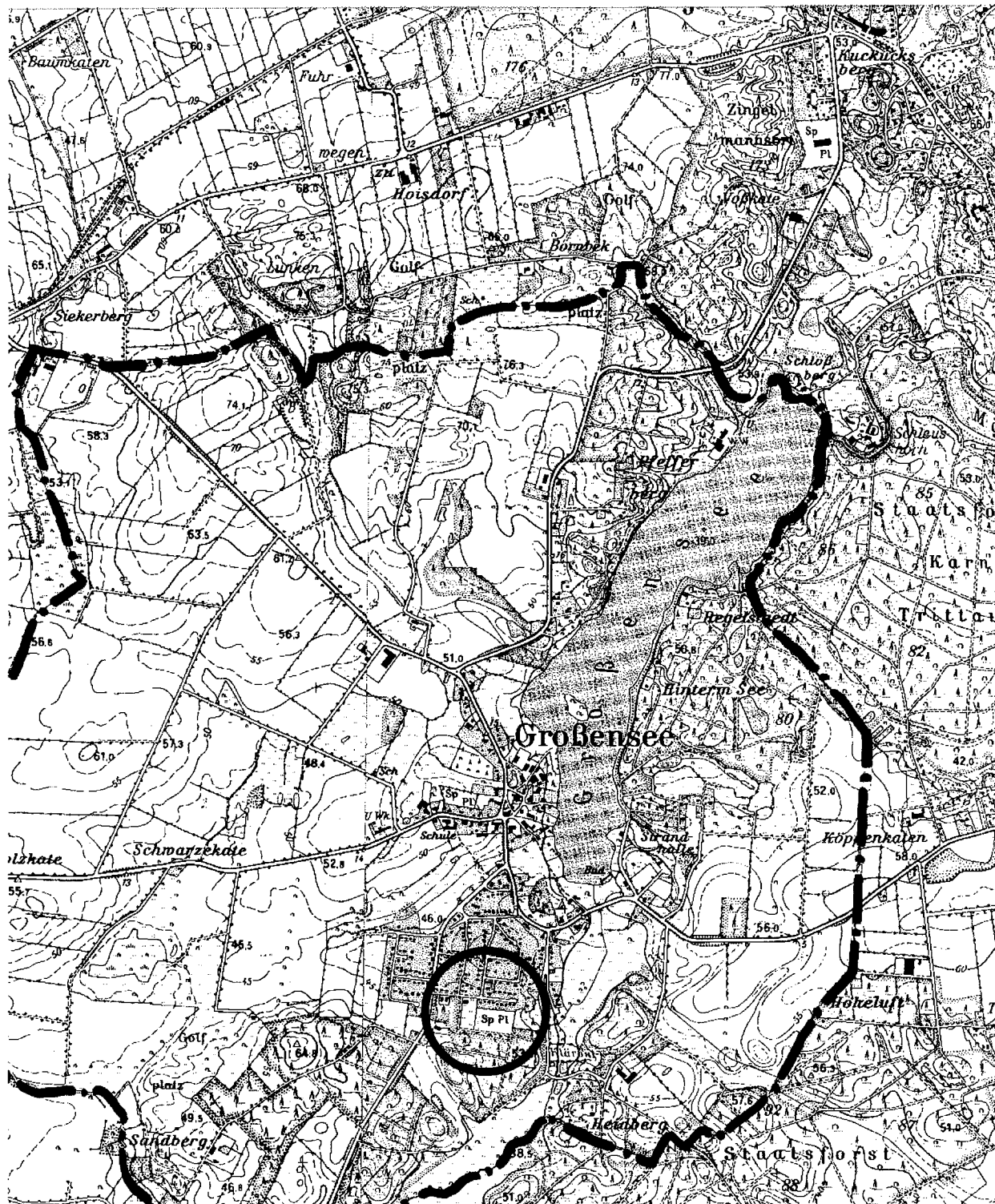


BEGRÜNDUNG

Planstand: 7. Sitzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1.	Planungsgrundlagen	3
a.	Planungsanlass	3
b.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
c.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
d.	Plangebiet	3
2.	Planinhalt	4
a.	Städtebau	4
b.	Verkehrliche Erschließung	4
3.	Ver- und Entsorgung	4
4.	Kosten	4
5.	Naturschutz und Landschaftspflege	5
6.	Billigung der Begründung	6

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlass

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Großensee. Das Plangebiet ist bislang nicht bebaut. Im Zuge der Vermessung der geplanten Grundstücke, der Konkretisierung der Erschließungsplanung und der Grundstücksverhandlungen hat sich gezeigt, dass Modifizierungen der Festsetzungen sinnvoll erscheinen.

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Großensee wird aufgestellt, um die Festsetzungen an die inzwischen vorliegende Vermessung der Grundstücke anzupassen. Gleichzeitig sollen Wünsche der Bauherren hinsichtlich der festgesetzten Anpflanzungen und Gestaltungsvorschriften berücksichtigt werden.

b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die übergeordneten Planungsvorgaben werden durch die beabsichtigten Planänderungen nicht tangiert

c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Großensee gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Die Art der baulichen Nutzung wird durch die Planänderungen nicht berührt. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB ist damit gegeben.

d. Plangebiet

Das Plangebiet umfasst den ehemaligen Sportplatz an der Straße Wunschberg. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,62 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Südliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Wunschberg, südliche Grenze der Flurstücke 116/12, 116/9, 116/8, 116/7, 116/6, 116/5, 116/4, 116/3 und 116/2.
Im Osten:	Westliche Grenze der Flurstücke 103 und 100/1.
Im Westen:	Östliche Grenze des Flurstücks 112/1.
Im Süden:	Nördliche Grenze des Flurstücks 112/1.

2. Planinhalt

a. Städtebau

Bei der Vermessung der Grundstücke und der Vermarktung des Gebietes hat sich gezeigt, dass einige im Ursprungsplan getroffene Festsetzungen sinnvoll entsprechend der tatsächlichen Aufteilung der Grundstücke und der Wünsche einiger Bauherren angepasst werden können. Grundzüge der Planung sind hierdurch nicht betroffen.

Die Baugrenzen werden nunmehr insgesamt zusammengezogen festgesetzt, um den Spielraum bei der Platzierung der Gebäude auf dem Grundstück zu erweitern. Die Gestaltungsfestsetzungen werden hinsichtlich der zulässigen Dachfarben und Dachneigung verändert.

Die Verkehrsfläche wird an die inzwischen vorliegende Erschließungsplanung angepasst. Hierbei wird auf den ursprünglich im Osten des Gebietes vorgesehenen Fußweg verzichtet. Die in der Mitte des Platzes im Ursprungsplan vorgesehene Grünfläche wird nunmehr als Verkehrsgrün in die Verkehrsflächen integriert.

Die festgesetzten Straßenbäume werden entsprechend der vorgesehenen Erschließungsplanung platziert und als Darstellung ohne Normcharakter aufgenommen, um Spielraum bei der Straßengestaltung zu erhalten. Zum Wald hin setzt der Ursprungsplan eine dichte Bepflanzung in einer Breite von 7 m mit heimischen Gehölzen fest. Um den Spielraum bei der Gartengestaltung zu erweitern, wird festgesetzt, dass innerhalb eines 3,50 m breiten Streifens zum Wald hin nur heimische Gehölze zulässig sind.

b. Verkehrliche Erschließung

Die Festsetzungen für die Erschließung des Gebietes werden entsprechend der inzwischen vorliegenden Vermessung der Grundstücke modifiziert. Für den Fußweg im Osten des Plangebietes wird keine Notwendigkeit mehr gesehen. Diese Fläche wird daher den Baugrundstücken zugeschlagen.

3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Anlagen sichergestellt. Belange der Ver- und Entsorgung werden durch diese Änderung nicht berührt.

4. Kosten

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

Nach § 8a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung des § 8 Abs. 2 und 9 Bundesnaturschutzgesetz zu entscheiden, wenn aufgrund des Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die Durchführung einer UVP ist aufgrund des geringen Änderungsumfanges nicht erforderlich.

Da die Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Naturschutzbelange lediglich Flächen zum Anpflanzen zurücknimmt, werden keine neuerlichen Eingriffssituationen initiiert. Entsprechend entfällt eine naturschutzfachliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Die naturschutzfachliche Begleitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschränkt sich somit auf die Frage der Zulässigkeit der Rücknahme der Bepflanzungsfestsetzungen sowie eine Darstellung des Ausgleichsflächenumfangs, der „weitergeschoben“ wird, da Teile der Anpflanzungen im Ursprungsplan als Ausgleich angerechnet sind.

Im Ursprungsplan wurde angeführt, dass in das Landschaftsbild selbst nicht durch die geplante Bebauung eingegriffen wird, da sich südlich zwar freie Landschaft anschließt, diese jedoch mit Wald bestanden und somit abschirmend ist. Der im Ursprungsplan vorgesehene Gehölzgürtel sollte auch vorrangig das Ortsbild verbessern bzw. bewahren, da vom südlich angrenzenden Wanderweg Sichtbeziehungen auf die neuen Grundstücke bestehen. Nach aktueller Auffassung erscheint ein breiter Gehölzgürtel zum Schutz der freien Landschaft oder zur Wahrung der Belange hinsichtlich des Ortsbildes nun nicht mehr zwingend, weshalb in der Änderung die Anpflanzungsfestsetzung zurückgenommen wird. Es wird davon ausgegangen, dass eine üblicherweise vorgenommene Gartengestaltung dieser südlichen Baugrundstücksteile vorgenommen wird. Die Wahrung der Belange des Ortsbildes an dieser Stelle soll nun durch die Festsetzung zur Verwendung nur heimischer Sträucher bei Bepflanzungen erfolgen. Naturschutzfachlich wird die Rücknahme der Festsetzung zur Anpflanzung eines dichten Gehölzgürtels als vertretbar eingestuft, da südlich Wald angrenzt und die südliche Grundstücksgrenzen nur mit heimischen Gehölzen bepflanzt werden dürfen.

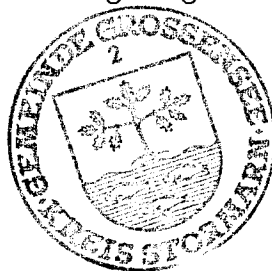
Im Ursprungsbebauungsplan wurden in Anlehnung an die Aussagen des Ausgleichserlass 75 % der Fläche der festgesetzten Anpflanzungen auf den Grundstücken als Ausgleich angerechnet ($2.260 \text{ qm} \times ,75 = 1.695 \text{ qm}$). Diese rund 1.700 qm Ausgleichsfläche müssen verschoben und im übrigen Gemeindegebiet nachgewiesen werden. Im gemeindlichen Ausgleichsflächenpool sind noch 12.250 qm nicht zugeordnet, entsprechend ist eine Ausgleichsrealisierung in der Ausgleichspoolfläche möglich. Die Gemeinde wird den Flächenteil gegenüber der unteren Naturschutzbehörde durch eine „Abbuchung“ aus dem Ökopool nachweisen.

Durch die Rücknahme der Festsetzung zum Anpflanzen von Einzelbäumen im Straßenraum wird die Ausgleichsthematik ebenfalls nicht berührt, da die Baumpflanzungen im Rahmen der Allgemeinen Grünordnung vorgesehen waren. Bei der Erschließungsplanung sind die Baumpflanzungen trotzdem vorgesehen, werden aber in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 nur noch als empfohlene Baumstandorte dargestellt.

6. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11, 1. vereinfachte Änderung wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 04.12.2003 gebilligt.

Großensee, 24.3.04



[Handwritten Signature]
Bürgermeister

Planverfasser:

PLANLABOR
STOLZENBERG
DIPL. ING. DETLEV STOLZENBERG
FREIER ARCHITEKT UND STADTPLANER