

Erläuterungsbericht

zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Großensee  
für das Gebiet westlich der Rausdorfer Straße, zwischen der Straße  
Brookwisch und der Straße Sandberg

---

Stand: März 1993

Inhalt:

1.0 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen

1.2 Plangeltungsbereich

1.3 Erfordernis der Planaufstellung

1.4 Einfügung in die überörtliche Planung

2.0 ZIEL UND ZWECK DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

3.0 ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

4.0 ZUSAMMENSTELLUNG DER FLÄCHEN

## 1.0 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

### 1.1 Rechtsgrundlagen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Großensee ist am *11.05.1994* in Kraft getreten.

Die Gemeindevertretung hat am 01.06.1989 beschlossen, die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes aufzustellen.

Dem vorliegenden Flächennutzungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Parallel zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Großensee aufgestellt.

### 1.2 Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung liegt am südwestlichen Rand der Ortslage Großensee. Er ist durch eine schwarze, unterbrochene Linie kenntlich gemacht.

### 1.3 Erfordernis der Planaufstellung

Die vorgesehene Fläche soll aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und in eine Wohnbaufläche sowie Grünfläche umgewidmet werden.

Deshalb ist es erforderlich, die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes aufzustellen.

### 1.4 Einfügung in die überörtliche Planung

Aufgrund einer Planungsvoranfrage hat die Landesplanungsbehörde mitgeteilt, daß keine Bedenken gegen die beabsichtigte Planung bestehen, vorausgesetzt, daß die Gemeinde Eigentümerin der Flächen wird und damit sicherstellt, daß entsprechend den landesplanerischen Zielen der örtliche Baulandbedarf für einen längeren Zeitraum gedeckt wird.

## 2.0 ZIEL UND ZWECK DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen, mit dem Zweck, die Sicherung und Entwicklung einer Wohnbaufläche zu fördern, um damit die Bildung von Wohneigentum (örtlicher Baulandbedarf) zu ermöglichen.

### 3.0 ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

Die Gemeinde Großensee beabsichtigt den Grunderwerb der unbebauten Flächen, um den o.g. Zweck der Flächennutzungsplanung erfüllen zu können.

In der Gemeinde Großensee besteht ein innerörtlicher Bedarf an Baugrundstücken. Die Gemeinde führt hierzu eine Bewerberliste. Die Gemeinde hat weitere mögliche Flächenstandorte geprüft und in die Abwägung einbezogen. Eventuell wird eine spätere Bebauung auf dem ehemaligen Sportplatz bzw. auf der Fläche hinter dem Betrieb Meister in der Ortsmitte gesehen. Hier sind allerdings aufwendigere infrastrukturelle Erschließungen erforderlich.

Im Bereich der Ortsmitte müßte darüber hinaus im Einzelfall geprüft werden, ob eine Wohnbebauung als Reines Wohngebiet zu erheblichen Nutzungskonflikten mit den dort mehrzählig vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben führen wird.

Darüber hinaus hat die Gemeinde einen Baulückenplan erstellt. Das planerische Ziel der Gemeinde, Baugrundstücke für den örtlichen Bedarf zur Verfügung zu stellen, läßt sich jedoch auch über die Baulücken nicht kurzfristig realisieren.

Das o.g. planerische Ziel läßt sich deshalb insbesondere zugunsten des Allgemeinwohls lediglich über die vorgesehene Planung realisieren, zumal eine zeitlich realistische Ausführung der Bauleitplanung gewährleistet ist.

Die vorgesehene Wohnbaufläche liegt erschließungsmäßig günstig und ist deshalb für eine Arrondierung des im Norden und Nordosten angrenzenden Baugebietes Brookwisch gut geeignet.

Aufgrund der bewegten Topographie soll eine der Topographie angepaßte Bebauung vorgenommen werden.

Südlich des Plangebietes befindet sich ein Waldgebiet. Gemäß LVO Wälder, Moore, Heiden, ist ein Mindestabstand von 30,00 m zwischen Gebäuden und nach der Brandlast oder Brandempfindlichkeit vergleichbaren baulichen Anlagen und dem Waldrand einzuhalten. Innerhalb dieser Mindestabstandsfläche ist im Plangebiet eine Grünfläche vorgesehen.

Die Zweckbestimmung "Sukzessionfläche" wird in der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert. Da die Entstehung einer Sukzessionsfläche als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen ist, ist eine entsprechende Darstellung getroffen worden.

Die vekehrsbezogene Erschließung der vorgesehenen Wohnbaufläche erfolgt übergebietlich über die Rausdorfer Straße und die Straße Brookwisch. Die innergebietsliche Verkehrserschließung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

Die Ver- und Entsorgung wird durch Anschluß an bestehende und neu zu schaffende Netze der Ver- und Entsorgungsträger sichergestellt.

Die einzelnen Ver- und Entsorgungsmaßnahmen werden in der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.

In südöstlicher Richtung des Plangebietes wird ein landwirtschaftlicher Betrieb als Nebenerwerbsbetrieb geführt.

Es erfolgt vorwiegend eine Rinderhaltung; der vor kurzem durchgeführte Neubau / Anbau eines Tierlaufstalles für Mastrinder macht deutlich, daß der Nebenerwerbsbetrieb ernsthaft geführt wird. Die Silagebereitung im Sommer und die regelmäßige Entmistung müssen somit vorwiegend am Wochenende durchgeführt werden. Die Geruchsemission aus der Rinderhaltung ist jedoch unbedeutend, so daß bisher keine entsprechende Richtlinie für eine Verminderung von Geruchsemission aus Rinderställen vorliegt, im Gegensatz zur Schweine- und Hühnerhaltung. Trotzdem können durch die Rinderhaltung Konfliktsituationen während des normalen betrieblichen Ablaufes entstehen, die jedoch in ländlichen Siedlungsstrukturen zumutbar sind.

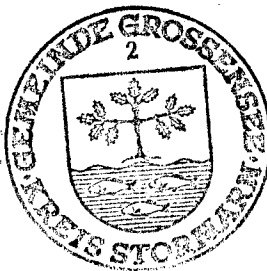
Darüber hinaus verbleibt die zwischen dem Plangebiet und der Hofstelle vorhandenen Hofweide als Schutzzone. Auf diese Fläche wird zwar Gülle ausgebracht; diese Ausbringung stellt jedoch keine dauerhafte Belastung dar und ist ~~unter der Berücksichtigung des gegenseitigen Einvernehmens~~ ebenfalls zumutbar.

*gestrichen gemäß  
Genehmigungsdienst  
vom 15.06.1993*

4.0 ZUSAMMENSTELLUNG DER FLÄCHEN

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,5 ha.

Großensee, *22.4.1993* .....



*[Signature]*  
.....  
(Bürgermeister)

*[Signature]*

Es erfolgt vorwiegend eine Rinderhaltung; der vor kurzem durchgeführte Neubau / Anbau eines Tierlaufstalles für Mastrinder macht deutlich, daß der Nebenerwerbsbetrieb ernsthaft geführt wird. Die Silagebereitung im Sommer und die regelmäßige Entmistung müssen somit vorwiegend am Wochenende durchgeführt werden.

Die Geruchsemission aus der Rinderhaltung ist jedoch unbedeutend, so daß bisher keine entsprechende Richtlinie für eine Verminderung von Geruchsemission aus Rinderställen vorliegt, im Gegensatz zur Schweine- und Hühnerhaltung.

Trotzdem können durch die Rinderhaltung Konfliktsituationen während des normalen betrieblichen Ablaufes entstehen, die jedoch in ländlichen Siedlungsstrukturen zumutbar sind.

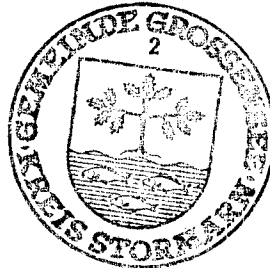
Darüber hinaus verbleibt die zwischen dem Plangebiet und der Hofstelle vorhandenen Hofweide als Schutzzone. Auf diese Fläche wird zwar Gülle ausgebracht; diese Ausbringung stellt jedoch keine dauerhafte Belastung dar und ist ~~unter der Berücksichtigung des gegenseitigen Einverständnisses~~ ebenfalls zumutbar.

*gestrichen gemäß  
Ausweisungsbescheid  
vom 15.06.1993*

4.0 ZUSAMMENSTELLUNG DER FLÄCHEN

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,5 ha.

Großensee, *22.4.1993* .....



*[Signature]*  
.....  
(Bürgermeister)

*[Signature]*