

BEGRÜNDUNG gem. § 9 Abs. 8 BauGB

II. Fertigung

1. Städtebauliche und bauliche Zielsetzungen

1.1 Allgemeines

Das Plangebiet liegt südlich der Wohnbebauung entlang der Lessingstraße und wird im Süden durch einen begrünten Wall von der L 527 abgeschirmt. Das Gebiet ist durch eine von der Lessingstraße abzweigende Stichstraße erschlossen. Auf der Westseite der Stichstraße ist bereits eine Neubebauung hinter der Bebauung an der Lessingstraße vorhanden. Die geplante Bebauung östlich der Stichstraße setzt diese bauliche Entwicklung fort. Es handelt sich somit um eine weitere Abrundung des Siedlungskörpers in diesem Bereich.

Z.Zt. befindet sich auf dem Gelände ein eingeschossiges Gebäude, das zu Wohnzwecken dient. Eine Teilfläche ist als Hausgarten angelegt, eine weitere Teilfläche ist mit einem lockeren Robinienbestand ausgestattet und wird auch als Holzlagerplatz genutzt. Bei der vorgesehenen Neuordnung des Gebietes soll eine bauliche Verdichtung erreicht werden. Damit werden Teile der noch vorhandenen „stillen Baulandreserven“ in der Gemeinde einer Bebauung zugeführt und gleichzeitig die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen wirtschaftlicher genutzt. Die kleinflächige Abrundung entspricht damit auch den allgemeinen Zielsetzungen nach einer verstärkten „Innenentwicklung“ und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Um für die vorgesehene Bebauung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Birkenheide die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach BauGB beschlossen.

1.2 Lage und Größe

Das Plangebiet liegt im Westen der Gemeinde zwischen der L 527 und der Lessingstraße an einem Stichweg.

Es wird begrenzt:

- Im Norden durch die Südgrenze der Grundstücke Flst. Nr. 303/4, 303/3, 303/2 und weiter bis zur Stichstraße das Grundstück 303/1 durchschneidend
- Im Osten durch die Westgrenze des Grundstücks Flst. Nr. 300/1 und versetzt durch die Verlängerung der Westgrenze des Grundstücks Flst. Nr. 303/8
- Im Süden durch die Nordgrenze des Grundstücks Flst. Nr. 299
- Im Westen durch die Ostgrenze der Hermann-Löns-Straße.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von rd. 2.300 m² davon entfallen auf die Baufläche rd. 1.300 m² und auf die „Fläche für Maßnahmen...“ rd. 1000 m².

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Maxdorf ist dieser Bereich der Ortsgemeinde Birkenheide als Waldfläche dargestellt, so dass eine Übereinstimmung zwischen dem Flächennutzungsplan und den Festsetzungen des Bebauungsplanes noch nicht gegeben ist. In dem z.Zt. in Fortschreibung befindlichen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet jedoch als „Wohnbaufläche“ dargestellt und damit beide Planungen in Übereinstimmung gebracht. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans und die Bearbeitung des Bebauungsplans erfolgt somit im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch.

1.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Nutzung entspricht der bereits vorhandenen Nutzung in unmittelbarer Nachbarschaft.

Vorgesehen sind insgesamt 2 Einzelhäuser im mittleren und westlichen Teil des Baugeländes.

Die Gebäudehöhe ist mit max. 2- Vollgeschossen an die in Nachbarschaft vorhandenen Bebauung angepasst. D.h. die Höhe der Wohngebäude wird auf max. 6,60 m, gemessen ab OK Fahrbahn, festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird, mit einer GRZ von 0,4 entsprechend dem nach BauNVO maximal zulässigen Wert festgesetzt. ~~Abweichend von dem höchstzulässigen Wert nach § 17 BauNVO wird die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 festgesetzt.~~ Damit soll trotz der weiteren baulichen Verdichtung eine nach wie vor ausreichend große Freifläche gesichert werden. Gleichzeitig wird damit eine Mindestdurchgrünung des Gebietes gewährleistet.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ganz ausgeschlossen, um in diesem Gebiet eine weitestgehend ruhige Wohnbebauung zu sichern. Der Ausschluss dieser Anlagen und Nutzungen wird vorgenommen, da sie entweder wegen ihrer Flächengröße (Gartenbaubetriebe) oder wegen des zu erwartenden hohen Verkehrsaufkommens (Tankstellen) nicht in dieses überwiegend für eine Wohnnutzung vorgesehenen Gebiet passen.

Um eine übermäßig starke, ortsfremde bauliche Verdichtung in dieser Zone der Gemeinde auszuschließen, wird darüber hinaus die Zahl der zulässigen Wohnungen bei den einzelnen Häusern auf maximal je 2 Wohnungen beschränkt. Mit dieser Festsetzung soll eine harmonische gestalterische Abstimmung auf die Bebauung der Nachbargrundstücke erreicht werden.

1.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird von Norden her über eine Stichstraße, die von der Lessingstraße nach Süden hin abzweigt, erschlossen. Sie endet in einem Wendehammer ca. 30 m vor der Nordgrenze der L 527. Ein Fuß- und Radweg führt vom Wendehammer aus weiter nach Süden bis zur L 527. Die innere Erschließung wird durch die Eintragung der Baulast in der Planzeichnung und durch die Festsetzung in Textlichen Festsetzungen gesichert.

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Strom und Gas sowie die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen. Die Regenwasserbeseitigung soll soweit wie möglich durch Versickerung auf den Privatgrundstücken erfolgen. Die entsprechenden Hinweise hierzu werden in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

1.6 Grünordnung

1.6.1. Bewertung des Bestandes

Die Teilfläche Flst. Nr. 300/2 ist mit einem lockeren Robinienbestand ausgestattet. Ein großer Teil dieser Fläche (50 %) wird als Holzlagerplatz genutzt. Die Fläche der Flst. Nr. 303/1 und 301/1 werden als Hausgärten genutzt. Des Weiteren befindet sich hier ein eingeschossiges Gebäude.

1.6.2. Beschreibung des Eingriffs

Durch die geplante Wohnbebauung wird ein großer Teil der vorhandenen Robinien entfernt. Ebenso werden bisher unversiegelte Flächen durch Bebauung versiegelt.

1.6.3. Ausgleichsmaßnahmen

Durch grünordnerische Festsetzungen von Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff ausgeglichen. Es ist vorgesehen, im östlichen Bereich des Plangebietes eine Streuobstwiese herzustellen und einen artenreichen, stufigen Waldrand mit heimischen Gehölzen anzupflanzen.

1.6.4. Pflanzenliste

Bäume: Obstbäume (Streuobstwiese und Hausgärten)
Eiche, Birke, Linde (Waldsaum)

Gehölze: Hainbuche, Liguster, Wildrose, Heckenkirsche, Hartriegel, Schneeball.

I. FLÄCHENBILANZ

1. BESTAND

1.1	vorh. Gebäude	105 m ²	=	18,08 %
1.2	Gartenfläche	475 m ²	=	36,54 %
1.3	lockerer Robinienbestand	720 m ²	=	55,38 %
	<u>Gesamtfläche</u>	<u>1.300 m²</u>	=	<u>100 %</u>

2. PLANUNG

2.1	Gebäude	624 m ²	=	48 %
2.2	Gartenfläche	676 m ²	=	52 %
	<u>Gesamtfläche</u>	<u>1.300 m²</u>	=	<u>100 %</u>

II. EINGRIFFS-AUSGLEICHSBERECHNUNG

2.1 BESTAND

	Biototyp	Wertpunkte
2.1.1	vorh. Gebäude	105 m ² x 0,0 (1) = 0
2.1.2	Gartenfläche	515 m ² x 0,4 (7) = 206
2.1.3	Robinienbestand (Laubmischwald ./ 30 %)	680 m x 0,5 (18) = 340
	<u>Biotopwert Bestand</u>	<u>546</u>

2.2 PLANUNG

2.1.1	Gelände, versiegelt (GRZ 0,4)	520 m ² x 0,0 (1) = 0
2.1.2	Zufahrt, Terrasse, teilversiegelt	1.040 m ² x 0,1 (2) = 10
2.1.3	Gartenfläche	676 m x 0,4 (7) = 270
	<u>Biotopwert Planung</u>	<u>280</u>

2.3 BIOTOPWERT-BILANZ

Biotopwert Bestand	546	=	100,00 %
Biotopwert Planung	280	=	51,28 %
<u>Biotopwert Differenz</u>	<u>- 266</u>	=	<u>48,72 %</u>

III. BEWERTUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHEN

3.1	Aufwertung vorh. Gartenfläche (0,4) zu Streuobstwiese (0,9) = x 0,5	350 m ² x 0,5	=	175
3.2	Aufwertung vorh. Robinienbestand (0,5) zu stufigen Waldrändern (0,7)	420 x 0,2	=	84
	<u>Biotopwert - Ausgleichsfläche</u>			<u>259</u>

Somit ist der Eingriff bis auf 7 Wertpunkte ausgeglichen.

2. Kosten für die Gemeinde

Der Gemeinde Birkenheide entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Erschließungskosten.

3. Bodenordnende Maßnahmen

Es sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

4. Beginn der Baumaßnahmen

Der Zeitpunkt für die Errichtung der Hochbauten richtet sich nach Abschluss der Bodenordnung und nach den zeitlichen Vorstellungen der künftigen Grundstückseigentümer.

Birkenheide, den 07.07.2000




Ortsbürgermeister