

BEGRÜNDUNG

I. Das Plangebiet

Das Plangebiet erstreckt sich über eine Länge von rd. 700 m südlich der Straße "In Gerichhausen", unmittelbar angrenzend an die Ortslage Gerichhausen, innerhalb des "Grenzlandringes". Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 7 ha, die überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird. Der Flächennutzungsplan, der nach Abstimmung mit der Landesplanung im sogen. "Parallelverfahren" geändert wird (53. Flächennutzungsplanänderung), stellt Gemischte Bauflächen (M) dar.

II. Erforderlichkeit und Ziel des Bebauungsplanes

Die Erforderlichkeit ergibt sich aus städtebaulichen, strukturellen, ökologischen und ökonomischen Gründen.

- Die vorhandene Bebauung nördlich der Straße "In Gerichhausen" ist als einzeilige Straßenbebauung weniger das Ergebnis städtebaulichen Planens, als vielmehr die Folge zufälliger Entwicklungen aufgrund der Verfügbarkeit von Grundstücken u. a.
Eine ähnliche Tendenz zeichnet sich südlich der Straße "In Gerichhausen" im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ab - einzelne Wohngebäude wurden bereits errichtet.
- Die heftig wachsende Nachfrage nach Bauland und der damit verbundene Druck in den Außen- und Freibereich hinein - kann durch diesen Bebauungsplan i. S. einer geordneten städtebaulichen Entwicklung geleitet werden.
- Strukturelle Zwänge führten zur Intensiv-Nutzung landwirtschaftlicher Flächen bei Wegfall von städtebaulich wünschenswerten und ökologisch wertvollen "Übergangsbereichen" zwischen "Bebauter Ortslage" und "Freier Landschaft".
- Die Ortslage Gerichhausen soll kurz- und mittelfristig an die städt. Kanalisation angeschlossen werden. Im Hinblick auf die zu erbringenden Investitionen, ist eine Bebauung beiderseits der Straße "In Gerichhausen" sinnvoll und erforderlich.

III. Grundlagen der Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung

1. Bauflächen

Entsprechend der vorhandenen Nutzung der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Flächen und den daraus abzuleitenden Planungszielen, wird die Art der baulichen Nutzung mit "MISCHGEBIETE (MI)" festgesetzt.

Wegen der besonderen Lage des Plangebietes in Bezug auf den Außenbereich, wird eine Bebauung nur mit Einzelhäusern festgesetzt, wobei die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nicht ausgeschöpft werden. Dies hat relativ große Baugrundstücke zur Folge, was entschieden zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft beiträgt.

2. Verkehrsflächen

Bis auf die erforderliche Verbreiterung der vorhandenen Straße "In Gerichhausen" wurden keine zusätzlichen Flächen für Verkehrsanlagen in Anspruch genommen. Die vorhandenen Feldwege sind unverändert in die Planung übernommen worden. Der landwirtschaftliche Verkehr ist nicht beeinträchtigt.

3. Freiflächen

Zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes wird, i. S. des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages, zwischen der künftigen Bebauung und den südlich angrenzenden Flächen für die Landwirtschaft ein 10 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt (Bepflanzung gem. Pflanzliste und Pflanzplan). Diese Flächen dienen gleichermaßen dem Ausgleich für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft und finden ihre Ergänzung durch Pflanzflächen am westlichen Rand des Baugebietes sowie Pflanzflächen, die parallel zur Straße "in Gerichhausen" und dem Uevakovener Grenzgraben festgesetzt wurden.

Durch diese, die künftige Bebauung umschließende zusammenhängende Bepflanzung mit Anbindung an vorhandene oder zu entwickelnde Biotope, entsteht ein Grünsystem von großer städtebaulicher Bedeutung. Der Ausgleich ist erbracht und nachgewiesen.

IV. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die im Bebauungsplan festgesetzten Planungsziele bieten die Gewähr für eine geordnete und verträgliche städtebauliche Entwicklung mit eindeutiger Funktionszuordnung, den "Baubereich" und den "Außenbereich" betreffend.

Eine Umlegung ist nicht erforderlich.