

Textliche Festsetzungen

Es sind ausschließlich Wohngebäude i.S.d. § 3 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Die zukünftigen Grundstücksgrenzen sind mit Hecken (Mindestendhöhe 1,40 m) einzufriedigen. Je lfd. m sind drei Pflanzen der unten stehenden Liste zu setzen. Dies gilt nicht entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen und auf "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft".

Die 3,0 m breite "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" ist als zweireihiger Pflanzstreifen anzulegen. Im Abstand von 1,5 m sind Sträucher der nachfolgenden Liste zu setzen. Zu landwirtschaftlich genutzten Flächen ist ein Pflanzabstand von mind. 1,0 m einzuhalten.

Die Fläche darf zusammenhängend so weit in südöstliche Richtung verschoben werden, wie sich aus der Neuparzellierung der Baugrundstücke einheitlich geringere Grundstückstiefen als 42,0 m ergeben.

Pflanzenliste:

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	zweigriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Gemeine Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Begründung

Die Abrundungssatzung Waurichen erstreckt sich mit einer Größe von ca. 5.891 m² auf das Teilgrundstück Gemarkung Immendorf, Flur 7, Parzelle 88.

Die Abrundung geschieht gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 Abs. 2a Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG). Insofern wurde festgesetzt, daß ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.

Zudem wurde festgesetzt, daß Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind. Hierdurch soll ausgeschlossen werden, daß Garagenwände vom Außenbereich her sichtbar sind und das Landschaftsbild beeinträchtigen.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt und liegt Geltungsbereich des Landschaftsplanes 1/2 "Teverner Heide". Der Landschaftsplan setzt für den Bereich die Entwicklungsziele 1 "Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft" und 2 "Anreicherung einer im ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen" fest.

Die Einbeziehung der Fläche in den bebaubaren Innenbereich ist mit den dargestellten Zielen des Landschaftsplanes vereinbar. Tatsächlich ist in dem vom Landschaftsplan erfaßten Bereich keine ökologisch hochwertige Vegetation, sondern ausschließlich Acker vorzufinden.

In den textlichen Festsetzungen des Landschaftsplanes zum Entwicklungsziel 1 heißt es: "Erhaltung der derzeitigen Landschaftsstruktur ...". Nach den Erläuterungen zu dieser Festsetzung umfaßt dieses Entwicklungsziel u.a. den Schutz der Ortseingrünung von Waurichen. Eine vorhandene Ortsrandeingrünung wird jedoch nicht beeinträchtigt.

Dem Entwicklungsziel 2, nach dem u.a. bei Realisierung der baulichen Nutzung eine landschaftliche Einbindung gewährleistet werden soll, wird Rechnung getragen. Die vorhandene Bebauung am Ortsrand Waurichens wird mit einem im Außenbereich liegenden, landwirtschaftlichen Gebäude, das bereits über eine sinnvolle Eingrünung verfügt, verbunden, so daß eine zusammenhängende Ortsrandeingrünung entsteht.

Gem. § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) findet ein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Der Eingriff kann durch die Anpflanzung eines 3,0 m breiten Pflanzstreifens an den hinteren Grundstücksgrenzen, der auch einer wirksamen Ortsrandeingrünung dient, und eines hochstämmigen Obstbaumes je Bauvorhaben ausgeglichen werden. Außerdem sind die Grundstücksgrenzen, außer entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen mit Hecken einzufriedigen.

Der vorhandene landwirtschaftliche Betrieb wird aufgrund möglicher Emissionen ein gesundes Wohnen nicht beeinträchtigen. Die Emissionsträchtigkeit des Betriebes wurde untersucht und als unerheblich betrachtet. Der Betrieb beinhaltet keine Tierhaltung. Abgesehen von einigen täglichen, nicht weiter störenden Fahrbewegungen mit landwirtschaftlichen Maschinen sind demnach keine Immissionen zu befürchten. Eine Betriebsentwicklung hin zu einer größeren Immissionsträchtigkeit (insbesondere Tierhaltung) kann per Baulast verhindert werden.

Die Baugrenzen setzen eine Bautiefe von 12,0 m im Abstand von 5,0 m zur Straßenflucht fest. Damit liegt die überbaubare Fläche des Abrundungsbereichs näher am Straßenraum als die bereits vorhandene Bebauung. Der Ortseingangsbereich soll durch diese Raumverengung ablesbar werden. Als Gegensatz zu dem offenen Außenbereich soll der Innenbereich mit seinen Gebäuden zusammenhängend und geschlossen wirken.

Gem. § 51a Abs.1 LWG ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Abs. 3 sieht die Möglichkeit vor, daß die Gemeinde durch Satzung diese Verpflichtung nochmals verankern bzw. näher ausgestalten kann. Von dieser Möglichkeit wird in der Abrundungssatzung keinen Gebrauch gemacht. Ob überhaupt z.B. aufgrund der Bodenverhältnisse eine Versickerung möglich und sinnvoll ist, soll der Einzelfallprüfung überlassen bleiben; diese ist bei gezielter Versickerung im Rahmen der zu beantragenden Einleitungsgenehmigung nach Wasserrecht gewährleistet. Im Übrigen könnte zur Ableitung des anfallenden Regenwassers der vorhandene Mischwasserkanal in Anspruch genommen werden.