



## ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUR 1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE ELLERAU, KREIS SEGEBERG

BEARBEITUNG : 07.08.2000

SCHRABISCH + BOCK  
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
PAPENKAMP 57 24114 KIEL TEL. 0431 664699.0 FAX 0431 664699.29  
E - MAIL : BUERO @ ARCHITEKTEN - SCHRABISCH - BOCK . DE

GEÄNDERT : 27.09.2000, 06.11.2000, 01.03.2001

TAND DER PLANUNG: ■ § 3(1) BauGB ■ § 4 BauGB ■ § 3(2) BauGB ■ § 6(1) BauGB

## **0. Aufstellungsbeschluss**

Zu dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ellerau wird die 1. Änderung aufgestellt.

Die Gemeindevertretung hat am 11.05.2000 die Aufstellung dieser Änderung beschlossen.

## **1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt geographisch in der nordöstlichen Ortslage der Gemeinde Ellerau, und zwar südwestlich der zum Teil bereits bebauten Straße ‚Moortwiete‘, südöstlich der Dorfstraße (K 24) und nördlich des kleinen Flusses ‚Krumbek‘. An der östlichen Grenze, außerhalb des Geltungsbereiches, verläuft eine Fußwegeverbindung zwischen den Straßen Moortwiete im Norden und Am Felde im Süden.

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 7,0 ha .

## **2. Vorhandene Nutzung**

Der o.g. Änderungsbereich wird derzeit in seiner gesamten Fläche - mit Ausnahme eines ca. 15 m breiten Streifens für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft an der südöstlichen Grenze - landwirtschaftlich genutzt.

## **3. Anpassung an übergeordnete Planungen**

### **3.1 Landesraumordnungsplan, Regionalplan**

Im Zuge der Raumordnung und Landesplanung werden der Entwicklungsrahmen und die Entwicklungsbereiche für die Städte und Gemeinden vorgegeben.

Nach dem ‚Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998‘ ist Schleswig-Holstein ausgehend von den Oberzentren und ihren Oberbereichen und unter Wahrung der Zuordnung ganzer Kreise in 5 regionale Planungsräume gegliedert; danach befindet sich die Gemeinde Ellerau im Planungsraum I, Schleswig-Holstein-Süd, Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg, und Stormarn. Die regionalen Planungsräume sind unter Beachtung ihrer Eigenart und ihrer unterschiedlichen Entwicklungsvoraussetzungen und -ziele zu ordnen, wofür regionale Raumordnungspläne aufgestellt werden.

Der Landesraumordnungsplan Schl.-H.- 1998 gibt der Raumstruktur entsprechende Ordnungsräume vor. Siedlungsstrukturelle Ordnungsräume sind die Verdichtungsräume Hamburg, Kiel und Lübeck mit ihren Randgebieten.

Die im Randgebiet Hamburgs liegende Gemeinde Ellerau ist dem Ordnungsraum Hamburg zugehörig.

Ord nende Strukturelemente für die räumliche Nutzung sind in den Ordnungsräumen insbesondere zentrale Orte und Siedlungsachsen für die Siedlungsentwicklung sowie regionale Grünzüge zur nachhaltigen Sicherung der Freiräume. Daneben werden in den Regionalplänen Gemeinden mit besonderen planerischen Funktionen ausgewiesen.

Im LROP Schl.-H. 1998, dort: ‚Verordnung zum zentralörtlichen System‘ vom 16. Dezember 1997, werden die zentralen Orte und Stadtrandkerne einschließlich ihrer Nah- u. Mittelbereiche sowie ihre Zuordnung zu den verschiedenen Stufen festgelegt. Die Gemeinde Ellerau ist ohne zentralörtliche Einstufung. Sie befindet sich jedoch in unmittelbarer Nähe der Stadt Quickborn, die gem. v.g. zentralörtlichen System als Stadtrandkern I. Ordnung mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums eingestuft ist und zudem im 10 km-Umkreis der als Mittelzentren eingestuften Städte Norderstedt und Kaltenkirchen.

Grundsätzlich soll sich die Wohnbautätigkeit in erster Linie auf die zentralen Orte konzentrieren, in Gebieten mit stärkerer Stadtumlandwanderung und bei räumlicher Beengtheit des zentralen Ortes aufgrund des Zuschnitts der kommunalen Grenzen ist eine vermehrte Wohnbautätigkeit in geeigneten Gemeinden, die keine zentralen Orte oder Stadtrandkerne sind, im Interesse einer geordneten, auf die Erhaltung oder Verbesserung der Umweltqualität ausgerichteten Siedlungsentwicklung erforderlich. In diesen Teilräumen ist es daher notwendig, planerische Vorsorge bereits auf der Ebene der Regionalplanung vorzunehmen und geeigneten Gemeinden die planerische Wohnfunktion zuzuweisen ( s. Landesraumordnungsplan Schl.-H. 1998, S. 51).

In diesen Gemeinden soll der Wohnungsbestand innerhalb des Planungszeitraumes um mehr als 20 % des Ausgangsbestandes von 1995 planmäßig ausgeweitet werden (LROP Schl.-H. , S. 50 Ziff. 6.2.2.1, 2. Satz).

Aufgrund der Lage im Ordnungsraum Hamburg, der geographische Nähe zu dem v.g. Stadtrandkern I. Ordnung und den Mittelzentren sowie der unmittelbaren Nähe zur Siedlungsachse (auf denen gem. Raumordnungsplan die Siedlungsentwicklung hauptsächlich stattfinden soll) Norderstedt – Kaltenkirchen und zudem der guten Verkehrsinfrastruktur (Bahn, Autobahn, Bundesstraße) erfüllt die Gemeinde Ellerau die Voraussetzungen für eine überdurchschnittliche Wohnbauentwicklung.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan weist den nordwestlichen Teil des Änderungsbereiches als landwirtschaftliche Nutzfläche und den südöstlichen Teil als Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Friedhof aus. Zwischen der südlichen Grenze des Änderungsbereiches und der ‚Krumbek‘ ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft ausgewiesen, von der ein ca. 15 m breiter Streifen noch Teil des Geltungsbereiches ist, die übrige Fläche liegt außerhalb. Südwestlich angrenzend, ebenfalls außerhalb des Geltungsbereiches dieser Änderung, ist ein ca. 4000 m<sup>2</sup> großes Waldstück dargestellt.

### **3.3 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan für die Gemeinde Ellerau ist am 3. August 1998 festgestellt worden. Parallel zur 1.Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine 1. Änderung des Landschaftsplanes der die Planungsaussagen zur künftigen Wohnbaunutzung und die Festsetzungen der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen darstellt.

#### **4. Aufgabe, Erfordernis und Ziel der Planung**

Die Aufgabe des Flächennutzungsplanes und seiner Änderungen besteht darin, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen in der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 BauGB).

Bei dem o.g. Änderungsbereich handelt es sich um derzeit landwirtschaftlich genutzte und im Wasserschutzgebiet (um das Wasserwerk Quickborn) liegende Flächen, die aufgrund des dringenden Baulandbedarfs in der Gemeinde Ellerau für Wohnbauzwecke, insbesondere für den Eigenheimbau, planungsrechtlich vorbereitet werden sollen. Es wird daher mit dieser F-Plan-Änderung eine Umwidmung der Fläche für die Landwirtschaft und der Grünfläche mit der geplanten Nutzung: Friedhof in Wohnbaufläche (§5 Abs. 2 Nr. 1 u. § 1 Abs. Nr. BauNVO) vorgenommen.

Die gegenwärtige Wohnbauentwicklung der Gemeinde in dem mit dieser F-Plan-Änderung geplanten Umfang (ca. 90 Wohneinheiten, das entspricht ca. 70 Hauseinheiten) entspricht den Vorgaben der Landesplanung, da die Zunahme des Wohnungsbestandes innerhalb des Planungszeitraumes von 10 Jahren im Rahmen der möglichen mehr als 20 % des Ausgangsbestandes von 1995 bleibt (s. auch Pkt. 3.1)

#### **5. Geplante Nutzung und Erschließung**

Der dringenden Nachfrage nach Wohnraum kann die Gemeinde nur durch Ausweisung von Flächen im Außenbereich und damit erstmaliger Inanspruchnahme bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen nachkommen.

Wie bereits erwähnt sind ca. 83 Hauseinheiten auf Grundstücken mit einer Größe von i.M. ca. 650 m<sup>2</sup> geplant.

Die Maßnahmenfläche im Süden des Geltungsbereiches wird umgewidmet in eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung : Parkanlage. Innerhalb dieser Parkanlage sind ein Regenwasserrückhaltebecken und eine Abwasserpumpstation vorgesehen.

Das gesamte Baugebiet wird von der Dorfstraße aus erschlossen, beginnend als Parallelstraße zur außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Straße Moortwiete mit einer Ringerschließung im südöstlichen Bereich.

#### **6. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluß des Baugebietes an die vorhandenen bzw. zu erweiternden Netze für Schmutz- und Regenwasser, zur Energie- und Wasserversorgung sowie dem Fernmeldewesen, die im Bereich der Dorfstraße sowie in der Fußwegeverbindung Moortwiete/Am Felde bereits vorhanden sind.

Die Versorgung mit Energie wird durch die Stadtwerke Quickborn sichergestellt. Die Wasserversorgung wird von der Gemeinde Ellerau übernommen. Für Löschwasser steht ein Regenwasserrückhaltebecken im Südosten an das Baugebiet angrenzend zur Verfügung; zudem ist die Einrichtung von Unterflurhydranten vorgesehen.

## 7. Grünordnung

Die Gesetzgebung regelt bei Inanspruchnahme bislang un bebauter Flächen den Ausgleich bzw. die Ersatzleistungen bei Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind daher Grünordnungspläne oder andere Fachbeiträge zu erarbeiten, in denen Aussagen zu den ökologisch bedeutenden und zu schützenden natürlichen Gegebenheiten gemacht werden und die naturschutzrechtlich geforderte Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung vorgenommen wird.

Um den geltenden naturschutzrechtlichen Bestimmungen zu folgen, wird die Gemeinde Ellerau die Aufstellung eines qualifizierten Grünordnungsplanes in der nachfolgend verbindlichen Bauleitplanung beschließen. Entsprechende Ausgleichsflächen können zur Verfügung gestellt werden.

## 8. Wald

Der § 32 Abs. 5 LWaldG fordert einen Waldschutzstreifen – Waldbrand-schutzgrenze – in einer Tiefe von 30 m zu angrenzenden Bebauungen.

Für das im mittleren Bereich dieser F-Plan-Änderung vorhandene angrenzende Waldstück wird dieser Waldschutzstreifen in Abstimmung mit der Forstbehörde des Kreises Segeberg auf 25 m reduziert und in die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung – Bebauungsplan Nr. 19 – als Festsetzung übernommen.

## 9. Anbauverbotszone

Die Anbauverbotszone (gemäß Straßen-Wege-Gesetz) von 15,00 m zwischen der Kreisstraße 24 (Fahrbahnrand) und der angrenzenden Bebauung ist nachrichtlich in der F-Plan-Änderung darzustellen und im Bebauungsplan umzusetzen. Innerhalb dieser Anbauverbotszone sind bauliche Anlagen jeglicher Art und direkte Zugänge und Zufahrten nicht zulässig.

## 10. Wasserschutzgebiet

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich im Wasserschutzgebiet Zone III.

Bodenbelastende Betriebe, die in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sein können, werden in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung ausgeschlossen.

Gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.03.2001

Ellerau, den ..... - 6. 03. 01 .....

Thormählen  
(Bürgermeister)

