



ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUR 2. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE ELLERAU

BEARBEITUNG : 03.02.2004/26.02.04
29.06.2003

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

GEÄNDERT :

STAND DER PLANUNG: ■ § 3(1) BauGB ■ § 4 BauGB ■ § 3(2) BauGB ■ 1(6) BauGB □ 3(3) BauGB □ 6(5) BauGB

0. Aufstellungsbeschluss

Zu dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ellerau wird die 2. Änderung aufgestellt.

Die Gemeindevertretung hat mit Beschluss vom 29.01.2004 die Aufstellung dieser Änderung beschlossen.

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung liegt geographisch in der mittleren Ortslage der Gemeinde Ellerau, und zwar südöstlich der Dorfstraße (K 24) und nördlich des kleinen Flusses ‚Krumbek, und unmittelbar südwestlich angrenzend an die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 19 (rechtskräftig geworden im Jahre 2001), die größtenteils bereits bebaut ist. Unmittelbar an der K 24 sind zwei Wohngebäude vorhanden. Auf einer Dreiecksfläche im östlichen Geltungsbereich (an v.g. Bebauungsplan angrenzend) befindet sich eine ca. 4.000 m² große Waldfläche (Fichtenschonung und Pappeln).

2. Vorhandene Nutzung

Der o.g. Änderungsbereich wird derzeit in seiner gesamten Fläche – mit Ausnahme der v.g. Waldfläche - landwirtschaftlich genutzt.

3. 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.

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.

Planerische Grundlage für die siedlungsstrukturelle Entwicklung des Ordnungsraumes um Hamburg ist das Achsenkonzept. Danach soll sich die siedlungsmäßige und wirtschaftliche Entwicklung im wesentlichen in den Siedlungsgebieten auf den Achsen und insbesondere in den Achsen Schwerpunkten vollziehen. Aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen im Ordnungsraum Hamburg ist die Verwirklichung einer auch zukünftig dem Achsenkonzept entsprechenden Siedlungstätigkeit nur möglich, wenn genügend Wohnungsbauland auf den Achsen verfügbar ist. In den dem Achsenraum zugeordneten Gemeinden sind deshalb Siedlungsflächen in ausreichendem Umfang auszuweisen (vgl. ROP I, Pkt. 5.3).

Im LROP Schl.- 1998, dort: ‚Verordnung zum zentralörtlichen System‘ vom 16. Dez. 1997, werden die zentralen Orte und Stadtrandkerne einschließlich ihrer Nah- u. Mittelbereiche sowie ihre Zuordnung zu den verschiedenen Stufen festgelegt.

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 Gemeinden soll der Wohnungsbestand innerhalb des Planungszeitraumes um mehr als 20 % des Ausgangsbestandes von Ende 1994 planmäßig ausgeweitet werden.

Bedeutung für die Gemeinde Ellerau:

Die im Randgebiet Hamburgs liegende Gemeinde Ellerau ist dem Ordnungsraum Hamburg zugehörig. Sie befindet sich in unmittelbarer Nähe des zentralen Ortes Quickborn und zudem im 10 km-Umkreis der als Mittelzentren eingestuften Städte Norderstedt und Kaltenkirchen.

Die Gemeinde Ellerau ist ohne zentralörtliche Einstufung im Nahbereich des zentralen Ortes Quickborn. Die Stadt Quickborn liegt auf der Siedlungsachse Hamburg (Norderstedt) – Kaltenkirchen und ist gem. v.g. zentralörtlichen System als Stadtrandkern I. Ordnung mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums eingestuft. Die starke Entwicklung der Gemeinde ist auch auf die verkehrsgünstige Lage an der A7 und der AKN-Bahnlinie, die zwei Haltestellen (Tanneneck u. Ellerau) in Ellerau hat, sowie auf das weitere gute ÖPNV-Netz zurückzuführen.

Die im baulichen Siedlungszusammenhang mit dem zentralen Ort Quickborn stehende Gemeinde Ellerau soll sich aufgrund ihrer sehr guten Verkehrsanbindungen weiterentwickeln. Die engen Verpflichtungen mit Quickborn machen eine kommunale Zusammenarbeit über die Kreisgrenze hinweg erforderlich (vgl. ROP I 1998, S. 24).

Für die Entwicklung der Gemeinde Ellerau gilt, dass ihr – wie allgemein für Gemeinden, die im baulichen Siedlungszusammenhang zu einem zentralen Ort oder Stadtrandkern stehen – keine planerischen Funktionen zugeordnet werden, da sie insgesamt an der Entwicklung des zentralen Ortes teilnimmt. Die Abstimmung überörtlicher Planungen und Maßnahmen mit dem zentralen Ort kommt daher eine besondere Bedeutung zu (vgl. ROP I 1998, Pkt. 5.2(2)).

Durch die Lage im Ordnungsraum Hamburg und aufgrund des baulichen Siedlungszusammenhangs mit der auf der Siedlungsachse gelegenen Stadt Quickborn kommt der Gemeinde Ellerau – entsprechend den landesplanerischen Zielen - eine besondere Bedeutung für die Siedlungsentwicklung zu, die dadurch ihren Ausdruck findet, dass der Wohnungszuwachs über 20 % des Bestandes von Ende 1994 hinausgehen kann.

Die Gemeinde Ellerau hatte am 31.12.1994 2.102 Wohneinheiten. Das bedeutet, dass der Zuwachs im Planungszeitraum um mehr als 20 % , das ergibt für Ellerau mehr als 420 Wohneinheiten, hinausgehen kann.

3.2 Flächennutzungsplan

Der zur Zeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ellerau, wirksam seit dem 25.10.1999, weist den Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft aus. Im östlichen Teil befindet sich eine Waldparzelle (§ 34 LWaldG) von ca. 0,4 ha;

3.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan für die Gemeinde Ellerau ist am 3. August 1998 festgestellt worden. Dieser wurde im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ebenfalls in einer 1. Änderung dahingehend überarbeitet , dass er den Planungsaussagen zur zukünftigen Wohnbaunutzung entspricht 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 in Wohnbaufläche vorgenommen. In einem Abstimmungsgespräch hinsichtlich der durch die geplante Baugebietserweiterung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft wird deutlich, dass auch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg die Fläche des Geltungsbereiches dieser 2. Änderung als grundsätzlich gut geeignet für die Siedlungsentwicklung ansieht. Von einem formalen Änderungsverfahren des Landschaftsplanes kann – nach Aussagen v.g. Behörde – abgesehen werden, da durch das Planungsvorhaben keine wesentlichen neuen Erkenntnisse im Vergleich zur 1. Änderung des Landschaftsplanes erwartet werden.

Gleichzeitig mit dieser Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB der Bebauungsplan Nr. 21 für den gleichen Geltungsbereich aufgestellt, in dem der Planbereich als Reines Wohngebiet bzw. an der Dorfstraße als Allgemeines Wohngebiet § 3 bzw. § 4 BauNVO ausgewiesen wird. Somit wird dem § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen, wonach sich ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln soll.

Die zukünftige Wohnbauentwicklung der Gemeinde in dem mit dieser F-Plan-Änderung geplanten Umfang 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 Ende 1994 bleibt (s. auch Pkt. 3.1).

5. Geplante Nutzung und Erschließung

Entsprechend der geplanten Nutzung wird der Geltungsbereich als Wohnbaufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB u. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen.

Wie bereits erwähnt sind ca. 100 Hausgrundstücke mit einer Größe von i.M. ca. 650 m² geplant.

Im Süden des Planbereiches ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung : Parkanlage gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt, in der der Topographie entsprechend – das Gelände fällt von Nordost nach Südwest um ca. 4 m – ein Regenwasserrückhaltebecken geplant ist.

An der östlichen Geltungsbereichsgrenze wird der vorhandene, nach § 15a Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Schutzstatus genießende Knick nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Das gesamte Baugebiet wird von der Dorfstraße (K 24) aus erschlossen. Die von dieser abgehende Stichstraße erhält eine Verlängerungsoption nach Süden für eine eventuelle spätere Erweiterung des Baugebietes.

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 und innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 19 bereits vorhanden sind.

Die Versorgung mit Energie wird durch die Stadtwerke Quickborn und e-on hanse sichergestellt. Die Wasserversorgung wird von der Gemeinde Ellerau übernommen. Für Löschwasser steht ein Regenwasserrückhaltebecken im Süden des Baugebietes 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 nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung beschließen.

Eine Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft wird von der Gemeinde zur Verfügung gestellt. Sie befindet sich teilweise innerhalb des parallel zum Bauleitplanverfahren des B-Planes Nr. 15 planerisch gesicherten Ausgleichsflächenpools, der als Ökokonto für verschiedene Eingriffsvorhaben zur Verfügung steht und noch nicht voll ausgeschöpft ist. Dabei handelt es sich um die Flurstücke 3/2 und 4/77 der Flur 4 der Gemarkung Ellerau. Zudem steht eine weitere, von der Gemeinde erworbene Fläche - Flurstück 4/2 der Flur 4 der Gemarkung Ellerau – für den Ausgleich zur Verfügung.

Die planerische Sicherheit dieser Flächen, die gleichzeitig auch rechtliche Grundlage für die Refinanzierung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen ist, erfolgt durch eine entsprechende Zuordnungsfestsetzung im Grünordnungs- und Bebauungsplan, d.h. das ermittelte Defizit wird den Ökokontoflächen zugeordnet.

8. Wald

Wie bereits erwähnt, befindet sich im östlichen Teil des Geltungsbereiches eine Waldfläche (ca. 4.000 m² große Fichtenschonung/Pappelfläche). Die Genehmigung zur Abholzung dieser wird von der Forstbehörde in Aussicht gestellt. Die Untere Forstbehörde fordert für diese Waldfläche einen Ersatz im Verhältnis von 1:3.

Hierfür könnte die gemeindeeigene Ökofläche B an der Autobahn herangezogen werden, auf der noch Flächen zur Verfügung stehen.

9. 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.

10. Schalltechnische Untersuchung

Für den Geltungsbereich wurde im Rahmen des Verfahrens eine überschlägige schalltechnische Berechnung vorgenommen, um schon in der vorbereitenden Bauleitplanung Aussagen zu möglichen Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung zu erhalten. Die überschlägige schalltechnische Berechnung hat für den Bereich, der sich unmittelbar an der Dorfstraße (K24) befindet, die auch nur betroffen ist, folgende Emissionspegel ermittelt: 53,7 db(A) am Tage und 47,5 db(A) in der Nacht. Aus diesen v.g. Ergebnissen ergeben sich bei Einhaltung der empfohlenen Mindestabstände der Baufenster zur Straßenmitte keine negativen Auswirkungen aus der Lärmbelastung der Dorfstraße auf die geplante Wohnbebauung. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich, lediglich geringe Anforderungen an die Außenbauteile und an die Lüftungseinrichtungen für Fenster der Schlaf- und

Kinderzimmer (passiver Schallschutz), die ohnehin schon durch die Einhaltung der Energieeinsparverordnung erreicht werden, werden empfohlen. Aus dieser überschlüssigen schalltechnischen Berechnung ergeben sich demnach keine Festsetzungen, die in der verbindlichen Bauleitplanung (im Bebauungsplan Nr. 21) berücksichtigt müssten.

11. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) (§ 2a BauGB)

Gemäß Umweltverträglichkeits-Erlass des Innenministeriums Schl.-H. – IV 63-511.51 – vom 14. Jan. 2000, Änderung vom 26.05.2000 und Aufhebung durch Erlass vom 20. Nov. 2001 ist zu prüfen, ob für die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung (Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 im Parallelverfahren gem. § 8(3), Satz 1 BauGB) eine UVP anzufertigen ist.

Der Bebauungsplan Nr. 21 überschreitet den Schwellenwert der zulässigen Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt 20.000 m² nicht. Insofern ist eine UVP bzw. eine Vorprüfung der UVP nicht erforderlich. Die Grundfläche für die überbaubaren Flächen dieses Bebauungsplanes ist mit insgesamt knapp 20.000 m² als Obergrenze zulässig; als Nutzung sind nur die allgemein zulässigen Nutzungen eines reinen Wohngebietes bzw. allgemeinen Wohngebietes gem. §§ 3 und 4 BauNVO zulässig.

Eine Erläuterung diesbezüglich erfolgt im Rahmen des Grünordnungsplanes. Im weiteren Verfahren sind demnach die Vorschriften zur UVP nicht anzuwenden.

Gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 29.06.2004

Ellerau, den 30.06.2004

.....
- Thormählen
Bürgermeister

