



ÜBERSICHTSPLAN o.M.

**BEGRÜNDUNG ZUR
SATZUNG DER GEMEINDE ELLERAU, KREIS SEGEBERG, ÜBER
DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 15
FÜR DAS GEBIET „ELLERAU-OST“**

BEARBEITUNG : 19.02.2007, 08.03.2007

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: §4(1) BauGB §3(1) BauGB §4(2) BauGB §3(2) BauGB §1(7) BauGB §4a(3) BauGB §6 / 10 BauGB

Inhaltsangabe

1. Allgemeines	1
1.1 Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen	1
1.2 Räumlicher Geltungsbereich, Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung	1
1.3 Aufgabe, Erfordernis, Anlass sowie Ziel und Zweck der Planung	1
1.4 Umweltprüfung, Umweltbericht	2
2. Rechtliche Rahmenbedingungen, planerische Vorgaben	2
2.1 Landesraumordnungsplan, Regionalplan	2
2.2 Landschaftsplan	3
2.3 Rechtskräftiger Flächennutzungsplan	3
3. Inhalt der Bebauungsplan-Änderung - Festsetzungen -	3
3.1 Art der baulichen Nutzung	3
3.2 Maß der baulichen Nutzung	3
3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche	3
3.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	4
3.5 Sonstige Festsetzungen	4
4. Erschließung	4
5. Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz – Grünordnung -	4
6. Ver- und Entsorgung	4
7. Wasserschutzgebiet	5
8. Altlasten	5
9. Bodenordnende Maßnahmen	5
10. Wesentliche Auswirkungen dieser Bauleitplanung	5
11. Kosten für die Gemeinde	5

1. Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Ellerau erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.09.2006.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 22.04.1993 und dem Bundes- bzw. Landesnaturschutzgesetz (BNatSchG/LNatSchG).

Da durch diese 1. Änderung die Grundzüge der Ursprungsplanung nicht berührt werden bzw. die Festsetzungen zum Ursprungsplan nur unwesentlich verändert werden, macht die Gemeinde von der Möglichkeit gebrauch, das Verfahren gem. § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchzuführen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich, Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich dieser 1. Änderung liegt im Nordosten des Gemeindegebietes von Ellerau und umfasst hier den nordwestlichen Bereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 15, welcher sich nördlich und südlich der Moortwiete, zwischen der Kreisstraße K 24 im Westen und dem Tanneneckweg im Osten befindet.

Im Westen wird der Plangeltungsbereich dieser 1. Änderung durch die Straße „Eichenweg“ sowie im südwestlichen Teil durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der bereits vorhanden Bebauung am Eichenweg begrenzt; die östliche Grenze ist so gezogen worden, dass die Fläche eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22 m mit Begleitgrün (Abstandsfläche zur vorhanden Bebauung) aufnehmen kann; die nordöstlichen und südöstlichen Grenzen sind gegenüber der Ursprungsplanung nicht verändert worden.

Der mit dieser Änderung zu überplanende Bereich ist östlich, südlich und westlich von Wohnnutzung, in Form von überwiegend eingeschossigen Einzel- und auch Doppelhäusern, umgeben. An der Geltungsbereichsgrenze am Eichenweg sind knickartige Strukturen sowie einige Großbäume vorhanden. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,8 ha. Die Lage des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte dieser Begründung ersichtlich.

1.3 Aufgabe, Erfordernis, Anlass sowie Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3, 4 BauGB).

Die Bauleitpläne, Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für die gewollte städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes.

Der Ursprungsbebauungsplan ist nur in Teilbereichen realisiert worden, so dass die jetzige Erschließung einerseits über den Eichenweg, andererseits über den östlichen Teil der seinerzeit geplanten Straße „Ahornweg“ erfolgt. Die Weiterführung des Ahornweges an den Eichenkamp hieran ist nicht realisiert worden.

Anlass dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 ist es, die seinerzeit geplante Erschließung - Verlängerung der Straße Ahornweg in den Eichenweg – nicht auszuführen und statt dessen, die nordwestlichen Grundstücke am Eichenweg vom Eichenweg aus zu erschließen und gleichzeitig den Ahornweg an den rückwärtigen (östlichen) Grenzen der bereits bebauten Grundstücke am Eichenweg mit einer Wendeanlage enden zu lassen.

Diese Erschließung ist im Vergleich zur Ursprungsplanung wesentlich ökologischer, denn so können die Grundstücke von vorhandenen Straßen aus erschlossen und eine Versiegelung durch zusätzliche Straßenflächen vermieden werden.

Dem durch den Fortfall v.g. Verlängerung des Ahornweges entstehenden Grundstücksflächenzugewinn entsprechend werden sich an der nördlichen bzw. nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze die Baugrenzen verschieben.

Ziel dieser Planung ist es, die vorhanden Wohnbauflächen in der Gemeinde ökologisch und ökonomisch auszuschöpfen und der aktuellen Nachfrage nach Einzel- und Doppelhäusern zeitnah nachzukommen.

1.4. Umweltprüfung und Umweltbericht

Gemäß § 13(3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2(4), von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach 3(3) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abgesehen. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13(2) Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Dieses Vorhaben begründet auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Vorstehenden Ausführungen entsprechend wird zu dieser Bauleitplanung kein Umweltbericht aufgestellt.

2. Rechtliche Rahmenbedingungen, planerische Vorgaben

2.1 Landesraumordnungsplan, Regionalplan

Die Gemeinde Ellerau befindet sich im Planungsraum I, Schleswig-Holstein-Süd, Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg, und Stormarn. Sie liegt im Randgebiet Hamburgs und 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 Verflechtungen 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)).

2.2 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Gemeinde, festgestellt am 3. August 1998, ist der Bereich dieser 1. Änderung – wie auch der gesamte Ursprungsplanbereich als für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet dargestellt.

2.3 Rechtskräftiger Flächennutzungsplan

Der am 25.10.1999 wirksam gewordene Flächennutzungsplan der Gemeinde Ellerau stellt die Fläche des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche dar.

3. Inhalt der Bebauungsplan-Änderung - Festsetzungen -

Im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 15 bleiben die Festsetzungen unverändert; dieses sind:

3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1. BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Der Plangeltungsbereich wird, dem v.g. Ziel folgend, als "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO) festgesetzt. Hiermit wird die vorhandene Bebauungsstruktur aufgenommen und weiterentwickelt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1. BauGB i.V.m. §§ 19,20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der bestehenden Bebauung und ist mit einer Grundflächenzahl (**GRZ**) von 0,3 festgesetzt worden. Dies entspricht der hier am Ortsrand vorhandenen Dichte. Ein ausgewogenes Verhältnis von überbaubarer Grundfläche zu Grundstücksfläche ist damit gegeben.

Die Zahl der Vollgeschosse wird für den gesamten Änderungsbereich - ausgehend von der bestehenden Bebauung - auf eins (**I**) festgesetzt.

3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)1. BauGB i.V.m. §§ 22,23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen, die Bauweise und die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass der vorhandene Gebietscharakter erhalten bleibt und auf den neu zu bebauenden Flächen fortgeschrieben wird. Die Festsetzung der offenen Bauweise (**o**) entspricht der vorhandenen Bebauungsform. Wie in der Ursprungsplanung werden die Baugrenzen als grundstücksübergreifende Baugrenzen dargestellt, am Eichenweg in der Flucht der vorhandenen Bebauung. Die Baugrenzen der Baufelder nördlich und südlich der geplanten Wendeanlage werden aufgrund des Wendekreises geringfügig verringert.

Die festgesetzten Bauweisen, Baugrenzen und überbaubaren Grundstücksflächen ergänzen sich wechselseitig mit den festgesetzten Mäßen der Nutzung und gewährleisten so einen harmonischen Übergang der Bebauung zur mittelbar angrenzenden freien Landschaft.

3.4 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB wird die Zahl der Wohneinheiten pro Einzelhaus auf zwei Wohneinheiten, pro Doppelhaushälfte auf eine Wohneinheit festgelegt. Mit dieser Festsetzung wird das Einfügen in die vorhandene Bebauungsstruktur der ortsrantypischen Einzelhausbebauung gesichert werden, und dadurch der Gebietscharakter erhalten.

3.5 Sonstige Festsetzungen

In der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzt werden die vorhandenen Großbäume am Eichenweg und die dort vorhandenen knickartigen Bepflanzungen mit zwei Durchbrüchen für die Grundstückszufahrten sowie ein Schutzbereich für v.g. Grünstrukturen , der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Des weiteren die geplante Wendeanlage (s. nachfolgend Pkt. 4).

4. Erschließung

Die Erschließung des gesamten Plangebietes erfolgt über die bereits vorhandenen öffentliche Straßen „Eichenweg“ und „Ahornweg“. Die Anbindung an den Ortskern erfolgt über die Kreisstraße K 24 im Westen, den Buchenweg in der Mitte und den Waldweg östlich des Plangebietes. Darüber hinaus besteht eine Fuß- und Radwegeverbindung zum Ortskern zwischen Moortwiete und der Straße am Felde über den Katzenstieg.

Die Grundstücke im westlichen Teil des Geltungsbereiches werden direkt von dem vorhandenen Eichenweg aus über zwei festgesetzte Zufahrten erschlossen.

Der bereits als Teilstück ausgebaute Ahornweg endet durch diese geänderte Planung mit einer Wendeanlage, D 22 m , die als verkehrsberuhigter Bereich, höhengleich, mit zur vorhandenen Bebauung schutzabstandhaltendem Begleitgrün ausgebaut wird.

5. Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern. Die Errichtung von baulichen Anlagen auf bisher nicht baulich genutzten Grundstücken stellt gem. § 7 LNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar; daher sind - entsprechend der Gesetzessystematik - folgende Gebote und Pflichten zu berücksichtigen:

Zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 15 ist ein Grünordnungsplan erstellt worden, in dessen Rahmen der vorgenommene Eingriff in Natur und Landschaft in einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ermittelt und die Kompensationsflächen bzw. -maßnahmen benannt wurden.

Die Planung dieser 1. Änderung verursacht keinen zusätzlichen Eingriff, so dass keine weitere Kompensation erforderlich wird.

Eine Vergleichsberechnung der versiegelten Flächen – Ursprungsplan : 1. Änderung - wird im weiteren Verfahren hier in der Begründung vorgenommen.

6. Ver- und Entsorgung

Sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind bereits vorhanden und ausreichend dimensioniert.

Die Beseitigung des Schmutz- und Regenwassers wird durch den Kommunalbetrieb Ellerau (AÖR) sichergestellt. Falls es die Bodenverhältnisse zulassen, soll das unbelastete Oberflächenwasser auf dem Grundstück durch Mulden versickert werden. Die Versorgung mit Energie (Strom und Gas) werden durch die Stadtwerke Quickborn und e-on-Hanse sichergestellt. Die Wasserversorgung wird von den Kommunalbetrieben Ellerau (AÖR) übernommen. Für Löschwasser ist die Einrichtung von Unterflurhydranten vorgesehen.

7. Wasserschutzgebiet

Das Umweltministerium hat auf Grundlage des § 19 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ein Wasserschutzgebietes um das Wasserwerk Quickborn ausgewiesen. Das Einzugsgebiet der geplanten Schutzzone 3 beinhaltet u.a. das gesamte bebaute Gebiet der Gemeinde Ellerau. Mit der Schutzzone 3 soll dem Vorsorgeprinzip Rechnung getragen werden und die Grundwasserressource vor nachteiligen Beeinträchtigungen geschützt werden. Die genauen Grenzen des Wasserschutzgebietes gehen aus dem Grünordnungsplan zum B-Plan 15 hervor.

8. Altlasten

Falls Altablagerungen vorhanden sind, werden diese in der Begründung detailliert aufgeführt und in der Planzeichnung ergänzt.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen durch die Gemeinde Ellerau sind nicht erforderlich.

10. Wesentliche Auswirkungen dieser Bauleitplanung

Wesentliche negative Auswirkungen aus dieser Bauleitplanung sind nicht zu erwarten. Da die Bebauungsdichte gegenüber der Ursprungsplanung unverändert ist, sind keine negativen, die Wohnruhe störenden Beeinträchtigungen, wie z.B. zunehmender PKW-Verkehr, etc. nicht zu erwarten. Der Wegfall der Verlängerung der Straße Ahornweg ist aus ökologischer Sicht positiv zu bewerten .

11. Kosten für die Gemeinde

Erschließungskosten und sonstige Kosten fallen für die Gemeinde durch diese Planung nicht an.

Gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.09.2007.

Ellerau, den

Gemeinde Ellerau

- Der Bürgermeister -

Siegel