



ÜBERSICHTSPLAN M. ~ 1:25.000

**BEGRÜNDUNG ZUR
SATZUNG DER GEMEINDE ELLERAU, KREIS SEGEBERG, ÜBER DIE
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17
FÜR DAS GEBIET: SÜDLICH DER DORFSTRAÙE, ÖSTLICH DES SCHULWEGS**

BEARBEITUNG : 09.03.2005

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 § 10 BauGB

1. Aufstellungsbeschluss.....	1
2. Rechtliche Grundlagen der Bebauungsplanung.....	1
3. Lage und Größe des Geltungsbereiches dieser Bebauungsplan-Änderung.....	1
4. Anlass der Aufstellung dieser 1. Änderung des B-Planes Nr. 17.....	1
5. Übergeordnete Planungen.....	2
6. Ziel und Zweck der Planung.....	3
7. Inhalt der Planung.....	4
8. Erschließung.....	4
9. Umweltbelange.....	4
10. Umweltbericht.....	5

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 für die Fläche „Südlich der Dorfstraße, östlich des Schulweges“ erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 31.03.2005.

2. Rechtliche Grundlagen der Bebauungsplanung

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) sowie der Landesbauordnung (LBO) i.d.F. v. 10.01.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.2004 (GVBl. Sch.-H. S. 153), und dem § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 22.04.1993, sowie die Gemeindeordnung Schleswig-Holstein (GO S.-H.) Für die Planbearbeitung gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellungen des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzVO)

3. Lage und Größe des Geltungsbereiches dieser Bebauungsplan-Änderung

Der Geltungsbereich liegt im nördlichen Ortsbereich südlich der Dorfstraße, östlich des Schulweges und ist von der Dorfstraße aus erschlossen. Die Fläche ist mit einem Feuerwehrgerätehaus bebaut. Dem Planbereich gegenüber, nördlich der Dorfstraße, befindet sich der Schulkomplex der Gemeinde Ellerau. Im gesamten Umfeld ist eine allgemeine Wohnnutzung vorzufinden, wobei insbesondere östlich bzw. südöstlich des Planbereiches in jüngster Zeit eine umfangreiche Einfamilienhausbebauung entstanden ist. Durch derzeitige Planungen für den Bereich unmittelbar südöstlich des Geltungsbereiches wird diese erweitert bei einem gleichzeitigen Angebot an Geschosswohnungen in Anlehnung an den dreigeschossigen Geschosswohnungsbau unmittelbar südlich der Dorfstraße/westlich des Schulweges. Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 1.500 m².

4. Anlass der Aufstellung dieser 1. Änderung des B-Planes Nr. 17

Das im Plangeltungsbereich vorhandene Feuerwehrgerätehaus aus dem Jahre 19 ... erfüllt nicht die Funktionsansprüche des modernen Rettungswesens. Die Gemeinde hat deshalb im Bereich ‚Brombeerweg‘ ein neues Gebäude gebaut, welches im April 2005 in Nutzung genommen wird, so dass nunmehr der gesamte Geltungsbereich, der bisher als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Feuerwehr ausgewiesen war, mit einer anderen Nutzung überplant werden kann. Das frei werdende Gebäude ist nicht zwingend zu entfernen; es ist denkbar, dieses mit einer anderen Bestimmung in die geplante Nutzung zu integrieren.

5. Übergeordnete Planungen

5.1 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, Teilfortschreibung 2004, 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.

Die Teilfortschreibung 2004 des Landesraumordnungsplanes Schl.-H. 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.

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 Stadt 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 .

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.

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.

Die unbebauten nördlichen Gemeindeflächen werden dem Achsenzwischenraum zugeordnet. Eine bauliche Entwicklung soll allein in den Siedlungsbereichen entlang der Achsen erfolgen.

Die heute amtsfreie Gemeinde Ellerau wurde mit Wirkung vom 01.04.1998 aus dem Amt Kaltenkirchen-Land ausgeamtet.

5.2 Flächennutzungsplanung

Der seit dem 25.10.1999 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ellerau, weist den Geltungsbereich als Fläche für Gemeinbedarf aus .

Bedeutung für diese B-Plan-Änderung:

Gemäß § 8(2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Aufgrund der geringen Geltungsbereichsgröße und der Planverträglichkeit mit der umgebenden Nutzung, ist das v.g. Entwicklungsgebot von der Kreisbehörde Segeberg vorab bestätigt worden, so dass der Flächennutzungsplan in einer späteren Änderung angepasst werden kann.

5.3 Landschaftsplan

Der im Jahre 1998/2001 festgestellte Landschaftsplan der Gemeinde Ellerau stellt den Geltungsbereich als Siedlungsfläche dar.

6. Ziel und Zweck der Planung

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 17 weist den Geltungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr aus. Gemäß vorstehend beschriebener Zweckentbindung überplant die Gemeinde den Geltungsbereich mittels dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 , um entsprechend § 1(3) BauGB die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu steuern. Analog der unmittelbaren Nachbarschaft soll statt dessen eine allgemeine Wohngebietsnutzung gem. § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

7. Inhalt der Planung

Im Sinne des Einfügungsgebotes gem. § 34(1) BauGB werden folgende Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. den Nutzungsregelungen der BauNVO getroffen:

- Allgemeines Wohngebiet (**WA**) gem. § 4 BauNVO unter Ausschluss der in § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 3, 4, 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen), da diese aufgrund des großen Flächenbedarfes sowie des mit der Ansiedlung derartiger Einrichtungen verbundenen zunehmenden Verkehrs nicht dem gemeindlichen Planungsziel für diesen Standort entsprechen.
- Überbaubare Grundstücksfläche mit einer Grundflächenzahl (**GRZ**) von 0,4 (§ 19 BauNVO) analog der nachbarschaftlichen Grundstücksausnutzung; das entspricht der Obergrenze des in § 17 BauNVO genannten Maßes der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete.
- Offene Bauweise (**o**) (§ 22 BauNVO) mit maximal einem (1) Vollgeschoss (§ 20 BauNVO) und einer maximalen Gebäudehöhe (**GH**) (§ 18 BauNVO) von 10,0 m über der Dorfstraße, ebenfalls in Anlehnung an die überwiegende Bebauung.
- Die Hauptdächer sind nur als geneigte Dächer (**GD**) mit einer Neigung von 35°-45° zulässig.
- Erhaltungsgebot (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB) für vier Kastanien auf dem Grundstück.

8. Erschließung

Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Planbereiches ist von der Dorfstraße aus vorhanden.

9. Umweltbelange

9.1 Immissionsschutz

Der Plangeltungsbereich befindet sich unmittelbar südlich an der Dorfstraße. Die auf den Planbereich einwirkenden Schallimmissionen aus den Fahrverkehr der Dorfstraße (nicht qualifizierte Gemeindestraße), die im Bereich der dem Geltungsbereich gegenüberliegenden Schule nördlich der Dorfstraße als eine Tempo-30-km-Zone ausgewiesen ist, liegen weit unter den schalltechnischen Orientierungswerten für städtebauliche Planung der DIN 18005, die tags 55 db(A) und nachts 45 dB(A) betragen. Lärm-schutzmaßnahmen sind demnach nicht erforderlich.

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung und Ersatzmaßnahmen

Mit der Novellierung des § 8 a-c Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bereits auf der Ebene der Bauleitplanung im Rahmen des Abwägungsgebotes des § 1 Abs.6 BauGB durchzuführen ist. Dies bedeutet u.a., dass

- vermeidbare Beeinträchtigungen und Eingriffe zu unterlassen bzw. so gering wie möglich zu halten sind (Vermeidungs- und Minimierungsgebot) sowie
- unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen zu kompensieren sind .

/...

Entsprechend § 1a(3) BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren

Da der Plangeltungsbereich bereits bebaut ist und durch das Feuerwehrgerätehaus incl. der Zufahrt und der Stellplätze bereits großflächig versiegelt ist, findet durch diese Grundstücksüberplanung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 keine zusätzliche Versiegelung statt; sie wird im Gegenteil eher verringert.

Ein Ausgleich ist gem. § 1a(3) BauGB nicht erforderlich.

9.3 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

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 verbindliche Bauleitplanung eine UVP anzufertigen ist.

Aufgrund der geringen Flächengröße von ca. 1.500 m² dieser 1. Änd. des B-Planes Nr. 17 ist eine UVP bzw. eine Vorprüfung des Einzelfalles nicht erforderlich (der Schwellenwert der zulässigen Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 20.000 m²)

10. Umweltbericht

Kurzdarstellung des Geltungsbereiches:

Der Plangeltungsbereich ist ein typischer Innenbereich i.S.d. § 34(1) BauGB. Er ist mit einem Feuerwehrgerätehaus bebaut und funktionsbedingt großflächig versiegelt. Da das Feuerwehrgerätehaus aus dem Jahre 19 ...die Funktionsansprüche des modernen Rettungswesens nicht mehr erfüllt, hat die Gemeinde im Bereich ‚Brombeerweg‘ ein neues Gebäude gebaut, welches im April 2005 in Nutzung genommen wird, so dass nunmehr der gesamte Geltungsbereich mit einer anderen Nutzung überplant werden kann. Geplant ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes analog der unmittelbaren nachbarschaftlichen Nutzung.

Eine nennenswerte Vegetation ist in Form von vier Solitäräumen an den Grundstücksgrenzen vorhanden, die als zu erhalten festgesetzt werden.

Diese Planänderung wird die bestehenden Auswirkungen auf folgende Schutzgüter und Sachverhalte nicht verändern:

a)

- Tiere,
- Pflanzen,
- Boden,
- Wasser,
- Luft,
- Klima,
- die Landschaft,
- die biologische Vielfalt;

b)

die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten werden nicht berührt.

c)

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, soweit diese umweltbezogen sind, verändern sich durch diese Planung nicht.

d)

Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, soweit diese umweltbezogen sind, werden nicht berührt.

e)

die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern werden auch weiterhin beachtet.

f)

die Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie werden beachtet.

g)

die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen werden durch diese Planung nicht berührt.

h)

die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität wird beachtet.

Fazit:

Entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen insbesondere die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Mit der Überplanung des Geltungsbereiches zu einem allgemeinen Wohngebiet wird vorstehender Forderung des BauGB Rechnung getragen.

Negative Auswirkungen durch die Überplanung des Grundstückes sind aufgrund des bereits bestehenden Eingriffs in Natur und Landschaft sowie wegen der äußerst geringen Flächengröße und der gegenüber der bisherigen nicht veränderten Ausnutzbarkeit (GRZ 0,4) nicht zu erwarten. Durch die teilweise Entsiegelung der Fläche kann es eher zu einer Verbesserung des Kleinklimas kommen. Die vorgenommenen Nutzungsregelungen sichern ein problemloses Einfügen der baulichen Anlagen in das vorhandene Siedlungsgefüge.

(s. auch Begründung)

Gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.09.2006.

Ellerau, den

Gemeinde Ellerau

.....
Der Bürgermeister

Siegel

/...