

# **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

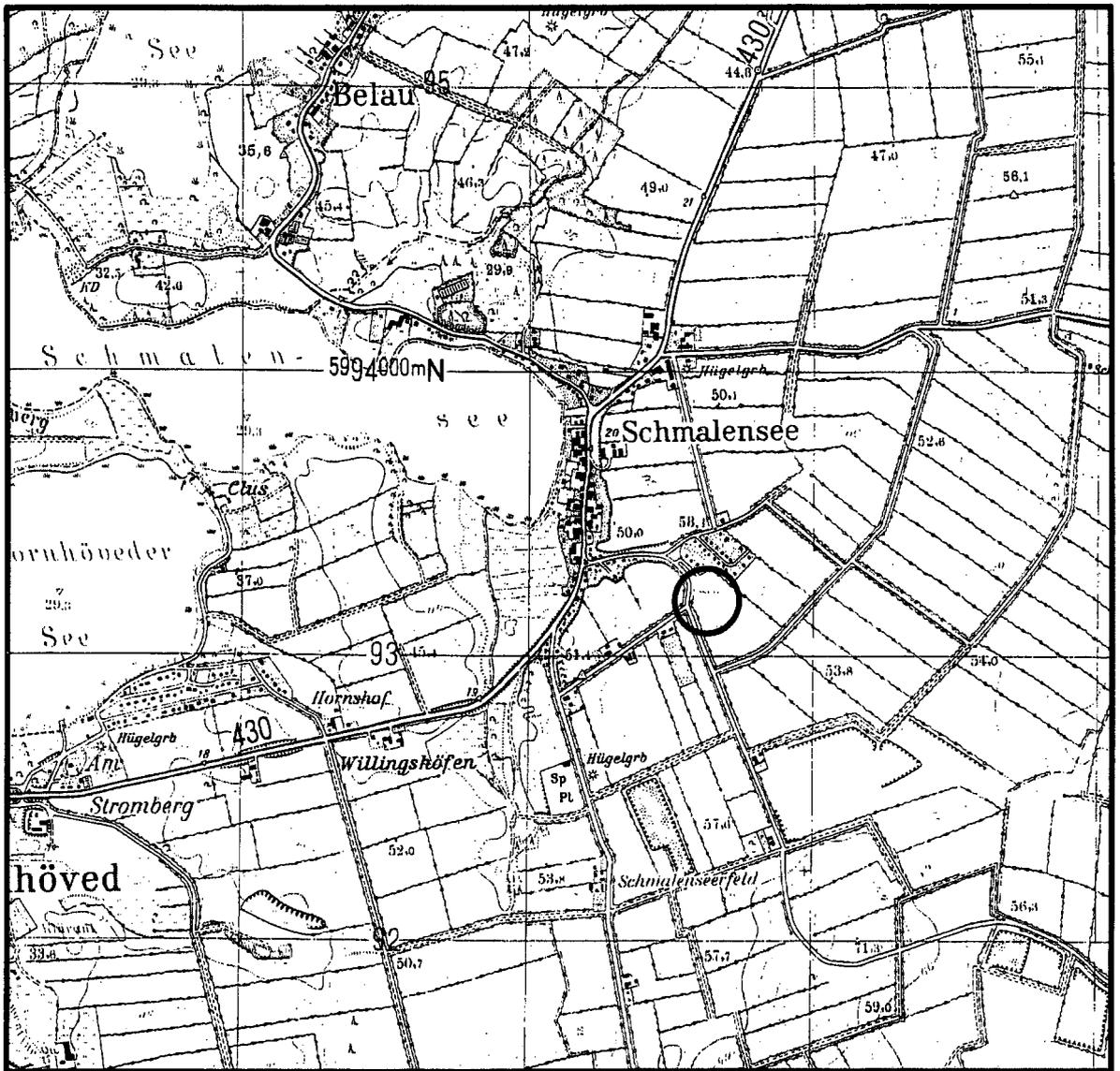
**ZUM**

## **FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 3. ÄNDERUNG**

**DER**

### **GEMEINDE SCHMALENSEE**

**KREIS SEGEBERG**



# GEMEINDE SCHMALENSEE

KREIS SEGEBERG

## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

3. ÄNDERUNG

VERFAHRENSSTAND NACH BAUGB

§3(1)

§4(1)

§3(2)

§3(3)

§6(1)

§6(5)



## **Inhaltsverzeichnis**

1. Vorhandene Bauleitplanung
2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung
3. Planungsziel

**Erläuterungsbericht**  
**zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
**der Gemeinde Schmalensee**

**1. Vorhandene Bauleitplanung**

Für das Gemeindegebiet von Schmalensee gilt der Flächennutzungsplan, der vom Innenminister mit Erlass vom 10.02.1976 unter dem Aktenzeichen: 810 d-812/2-60.72 genehmigt worden ist. Für das nordöstlich an das jetzige Plangebiet anschließende Neubaugebiet der letzten Jahre wurde bereits eine 1. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt, die der Innenminister am 24.03.1993 unter dem Aktenzeichen: IV 810 a 512.111-60.72 genehmigt hat sowie eine 2. Änderung.

Für das Plangebiet der 3. Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Absatz 3 BauGB der Bebauungsplan Nr. 3 „Redderkoppel“ aufgestellt, um wegen aktuellen Baulandbedarf kurzfristig die Baureife für die Grundstücke herbei zu führen. Auf die Begründung zu diesem Bebauungsplan kann zusätzlich verwiesen werden.

Die Gemeinde Schmalensee hat beschlossen, einen neuen Flächennutzungsplan aufzustellen, um diesen den geänderten städtebaulichen Planungskriterien anzupassen. Da aber aktueller Bauflächenbedarf besteht, wird die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes jetzt dieser Neuaufstellung vorgezogen. Der bereits aufgestellte Landschaftsplan sieht für den überwiegenden Teil des Bebauungsplanes auch Wohnbauflächen vor. In süd-östlicher Richtung kommt es zu einer geringfügigen Überschreitung der im Landschaftsplan dargestellten Grenze der Eignungsflächen für Siedlungsentwicklungen (max. 55 m). Die Überschreitung ist insbesondere aus Gründen einer wirtschaftlichen Gesamterschließung des neuen Wohngebietes notwendig. Die neue Ortsrandsituation orientiert sich an dem vorhandenen, nördlich gelegenen Siedlungsrand. Durch Festsetzung geeigneter Eingrünungsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung soll ein harmonischer Übergang in die freie Landschaft erreicht werden. Das Abweichen von der Darstellung des Landschaftsplanes wird daher insgesamt als geringfügig und auch aus landschaftsplanerischer Sicht für vertretbar gehalten.

**2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung**

Der Geltungsbereich dieser 3. Änderung des Flächennutzungsplanes kann dem diesem Erläuterungsbericht vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden und lässt sich wie folgt beschreiben:

Damsdorfer Straße, Südwestgrenze der Neubaugrundstücke südwestlich der Redderkoppel, gerade Verbindungslinie zwischen der südlichsten Grundstücksgrenze des südwestlichsten Grundstückes an der Redderkoppel und der Damsdorfer Straße.

Das Plangebiet bildet eine Dreiecksfläche am Ortseingang zwischen der Damsdorfer Straße und dem dort nordöstlich anschließenden Neubaubereich. Es wird zurzeit wie die, außer den Neubaubereichen, übrige Umgebung landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um ein sehr hängiges Gelände, wobei der höchste Geländepunkt im Süden des jetzigen Plangebietes liegt und das Gelände zur Redderkoppel hin abfällt.

Der gesamte Neubaubereich, an den sich das jetzige Plangebiet anschließt, liegt im Osten des eigentlichen Dorfkernes von Schmalensee und wird durch landwirtschaftliche Flächen von diesem getrennt.

### **3. Planungsziel**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist den jetzt überplanten Bereich noch als Gebiet für landwirtschaftliche Nutzung aus, was ja auch den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht.

In der Gemeinde Schmalensee sind in den letzten Jahren nordöstlich des jetzigen Geltungsbereiches zwei Neubaubereiche ausgewiesen worden, die zeitlich nacheinander gestaffelt für neue Wohnbaugrundstücke zur Verfügung gestellt wurden, um hauptsächlich den Eigenbedarf aus dem Ort Schmalensee decken zu können. Insbesondere für Familien aus dem Ort sollten Ansiedlungsmöglichkeiten geschaffen werden, damit eine Abwanderung in andere Gemeinden verhindert werden kann.

Aus diesem Grunde müssen jetzt weitere ca. 7 Neubaugrundstücke zur Verfügung gestellt werden, da die oben erwähnten Wohnbauflächen inzwischen bebaut sind und noch weiterer Nachfragebedarf aus dem Ort für wohngenutzte Grundstücke besteht. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, daß Einliegerwohnungen in ihrer Fläche begrenzt werden und somit nur untergeordnete Bedeutung haben. Mit dem jetzt zur Verfügung gestellten Baulandvolumen wird der örtliche Baulandbedarf für die nächsten Jahre gedeckt.

Um diesen Wohnbauflächenbedarf decken zu können, bietet sich das in etwa dreieckige Grundstück zwischen der Neubebauung in Nordosten und der Damsdorfer Straße als Abrundung des Ortsbildes und zur Schließung dieser Baulücke geradezu an. Für Autofahrer, die auf der Damsdorfer Straße nach Schmalensee fahren, wird damit das Ortsbild arrondiert. Eine landschaftspflegerische Beeinträchtigung kann insofern minimiert werden, als die jetzt vorgesehene Bebauung nur soweit nach Südosten hinaus festgesetzt wird, wie dies in den Neubaubereichen um die Redderkoppel und Am Ringreiterplatz auch geschehen ist. Das Gelände ist durch die Begrenzung mit Wohnbebauung und Verkehrsflächen landschaftspflegerisch ohnehin nicht sehr wertvoll.

Im Übrigen wird durch die Erarbeitung eines grünordnerischen Beitrages zum Bebauungsplan Nr.3, der im Parallelverfahren zu dieser Flächennutzungsplanänderung aufgestellt wird, der landschaftspflegerische Belang abgearbeitet. Alle sich aus dem grünordnerischen Fachbeitrag ergebenden bebauungsplanrelevanten und festsetzungsfähigen Ausgleichsmaßnahmen werden in den Bebauungsplan übernommen. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in dem Talzug zum Schmalensee entlang der Gemeindegrenze zu Bornhöved vorgesehen. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Schmalensee. Die Absicherung dieser Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 3 erfolgen. Auf die Ausführungen in der Begründung und im grünordnerischen Beitrag zum Bebauungsplan Nr. 3 wird verwiesen.

Es ist vorgesehen, die Neubaubereiche durch die Ausweisung entsprechender Vorgaben für Art und Maß der baulichen Nutzung den nordöstlich angrenzenden Wohnbauflächen städtebaulich anzupassen, um den Bauungscharakter von Schmalensee aufzugreifen, fortzusetzen und dadurch zu erhalten.

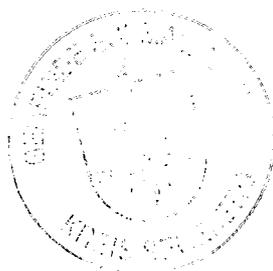
Der südwestlich ca. 100 vom Plangebiet entfernt liegende landwirtschaftliche Betrieb verursacht keine Geruchsemissionen, die das Plangebiet belasten würden. Die Ausweisung von Wohnbauflächen ist daher emissionsschutzrechtlich unproblematisch.

Das Plangebiet wird über die Damsdorfer Straße und eine davon abzweigende neue, kurze Planstraße erschlossen. Direkte Zufahrten zur Damsdorfer Straße werden durch den Bebauungsplan Nr. 3 nicht vorgesehen. Die Erschließungsfunktion wird über die neue Planstraße abgewickelt. Insoweit kann auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes hingewiesen werden. Bei der Damsdorfer Straße handelt es sich im Übrigen um eine Gemeindeverbindungsstraße.

Das Neubaugebiet wird neu ver- und entsorgt. Entsprechende Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der neuen Planstraße verlegt, die dann einen Anschluss an die in der Damsdorfer Straße vorhandenen Leitungen, die eventuell verlängert werden müssen, erhalten werden. Vor Baubeginn werden entsprechende Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern geführt. Auf weitergehende Regelungen im Bebauungsplan Nr. 3 kann hierzu ebenfalls hingewiesen werden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schmalensee hat den Erläuterungsbericht am 10.12.2001 gebilligt.

Schmalensee, den ..... - 6. FEB. 2002



*Hans Jahn*  
.....  
Der Bürgermeister