

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Planstand: 2. Ausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1. Planungsgrundlagen

- a. Planungsanlaß
- b. Übergeordnete Planungsvorgaben

2. Planvorstellungen und Planinhalt

3. Naturschutz und Landschaftspflege

4. Ver- und Entsorgung

5. Billigung des Erläuterungsberichtes

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlaß

Der im Bereich dieser Flächennutzungsplanänderung liegende Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Brunsbek ist Anfang 1998 rechtskräftig geworden. Die Erschließung ist weitgehend fertiggestellt. Einzelne Grundstücke sind bereits bebaut.

Da bislang nur Wohngebäude entstanden sind und eine gewerbliche Nutzung für den größten Teil des Gebiets voraussichtlich entgegen ursprünglicher Annahmen auch nicht erfolgen wird, beabsichtigt die Gemeinde nunmehr eine Änderung der Art der Nutzung des größten Teils des Ursprungsplans von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet. Der Bedarf für weitere nicht störende gewerbliche Nutzungen in Brunsbek ist durch die verbleibenden Mischgebietsflächen in den Ortslagen auch langfristig ausreichend gewährleistet. Darüber hinaus stellt der landwirtschaftliche Betrieb in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes seine Bewirtschaftung ein. Die Bebauung der ehem. landwirtschaftlich genutzten Hofkoppel stellt eine sinnvolle Arrondierung der Ortslage dar. Die Fläche wird in die Flächennutzungsplanänderung einbezogen

Planungsziel ist nunmehr, das Baugebiet im OT Langelohe überwiegend als Wohnstandort zu sichern. Regelungen zur Sicherung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und zur Vermeidung unerwünschter Verdichtungen werden im Bebauungsplan Nr. 4, 1. Änderung getroffen. Dieses Planungsziel wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt.

b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die Gemeinde Brunsbek liegt nach dem Regionalplan für den Planungsraum I im Ordnungsraum um Hamburg und ist dem Nahbereich des Stadtrandkerns 2. Ordnung Barsbüttel zugeordnet. Die Gemeinde liegt im Achsenzwischenraum.

Zur Verbesserung der Wohnungsversorgung soll unter Beachtung der ökologischen Belange in bedarfsgerechtem Umfang Bauland ausgewiesen werden. Dieser ist bis zum Planungszeitraum 2010 mit 20 % des Wohnungsbestandes (örtlicher Bedarf) anzusetzen. Gleiches gilt für eine ihrer Funktion entsprechende bedarfsgerechte planerische Vorsorge für den Flächenbedarf für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

Die Gemeinde hält z.Zt. ca. 4.000 qm Mischbauflächen vor. Die geplante Ergänzung des Bebauungsplanes um weitere 9 Baugrundstücke sowie die Änderung von gemischten Bauflächen in Wohnbauflächen widerspricht den landesplanerischen Zielsetzungen nicht. Dies ergibt sich aus folgender Aufstellung:

| | |
|--|---------------|
| Wohnungsbestand 31.12.1994 | 520 WE |
| Flächenvorsorge 2010 | +104 WE |
| Orientierungswert | 624 WE |
| Zugang von 1995 bis 1998 | 50 WE |
| Gesamt | 570 WE |
| Differenz bis 2010 | 54 WE |
| Zugang aus dem B-Plan 4 | 36 WE |
| Verbleibendes Entwicklungspotential | 18 WE |

Eine positive landesplanerische Stellungnahme liegt inzwischen vor. Insbesondere die im Bebauungsplan getroffene Regelung zur Begrenzung der Zahl der Wohnungen auf eine Hauptwohnung und eine untergeordnete Einliegerwohnung entspricht den Forderungen der Landesplanung.

2. Planvorstellungen und Planinhalt

Das Plangebiet wird durch das neu erschlossene Baugebiet im Westen und durch die Hofkoppel des angrenzenden Betriebes geprägt. Aufgrund der Überwiegenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung wird nunmehr eine Überwiegende Wohnnutzung und eine Erweiterung des Baugebietes um einen Teilbereich der ehem. Hofkoppel angestrebt. Dazu wird die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Im Bereich des verbindlich überplanten Gebietes weist der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Mischbauflächen aus. Entsprechend der tatsächlich angestrebten Entwicklung mit einer Überwiegenden Wohnbebauung wird der Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die bisherige Hofkoppel ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung ist eine Einbeziehung einer Teilfläche in das Baugebiet sinnvoll. Die bisherige Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft wird in Wohnbaufläche geändert.

3. Naturschutz und Landschaftspflege

Übergeordnete Planungen

Hinsichtlich der übergeordneten Planungen wird auf die Ausführungen des Grünordnungsplanes (im weiteren GOP) zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Brunsbek verwiesen. Unter Berücksichtigung übergeordneter Aussagen und der des Entwicklungsgutachtens widerspricht die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Brunsbek den Zielen des Naturschutzes nicht.

Die Änderung der Darstellung Wohnbaufläche anstelle von Mischbaufläche impliziert keinen Eingriff. In dem Ergänzungsbereich, der eine Gesamtgröße von rund 8.600 qm aufweist, sollen insgesamt 9 Grundstücke für eine Einzelhausbebauung ausgewiesen werden. Der direkt nördlich der Landesstraße gelegene Bereich ist gem. § 34 BauGB zu beurteilen; der verbleibende Eingriffsbereich besitzt somit eine Größe von rund 5.370 qm.

Im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 wird die Eingriffs- Ausgleichssituation sowie Aussagen zur Grünordnung abgearbeitet.

Die Gemeinde hat bereits Flächen für einen Ausgleichspool östlich der Ortslage Langelohes erworben, diese liegen am Brunsteichbach und sind intensiv landwirtschaftlich (Grünland) genutzt. Eine Einbeziehung der Fläche in die F-Planänderung erfolgt nicht, da die Fläche relativ klein ist. Im Rahmen einer umfangreicheren Änderung bzw. Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden die übernahmefähigen Inhalte des Landschaftsplanes im F-Plan dargestellt.

4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluß und im Ergänzungsbereich durch Erweiterung der vorhandenen Einrichtungen, die im Neubaugebiet hergestellt worden sind.

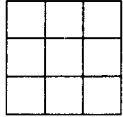
5. Billigung des Erläuterungsberichtes

Der Erläuterungsbericht zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Brunsbek wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 2.2.1999 gebilligt.

Brunsbek,

11. Feb. 1999

Planverfasser:



Olaf Febe
Bürgermeister

PLANLABOR STOLZENBERG
ARCHITEKTUR - STÄDTEBAU - LANDSCHAFT

Detlev Stolzenberg
DIPL. ING.
DETLEV STOLZENBERG
FREISCHAFFENDER ARCHITECT

**Ergänzung des Erläuterungsberichtes aufgrund eines Hinweises
im Erlaß des Innenministeriums vom 13.4.1999**

Ausgleichsfläche

In der Stellungnahme des Kreises wurde gefordert, daß die Lage der Ausgleichsfläche im F-Plan dargestellt werden sollte. Die Gemeinde berücksichtigt diese Forderung. Im Rahmen einer künftigen Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Ausgleichsfläche dargestellt.