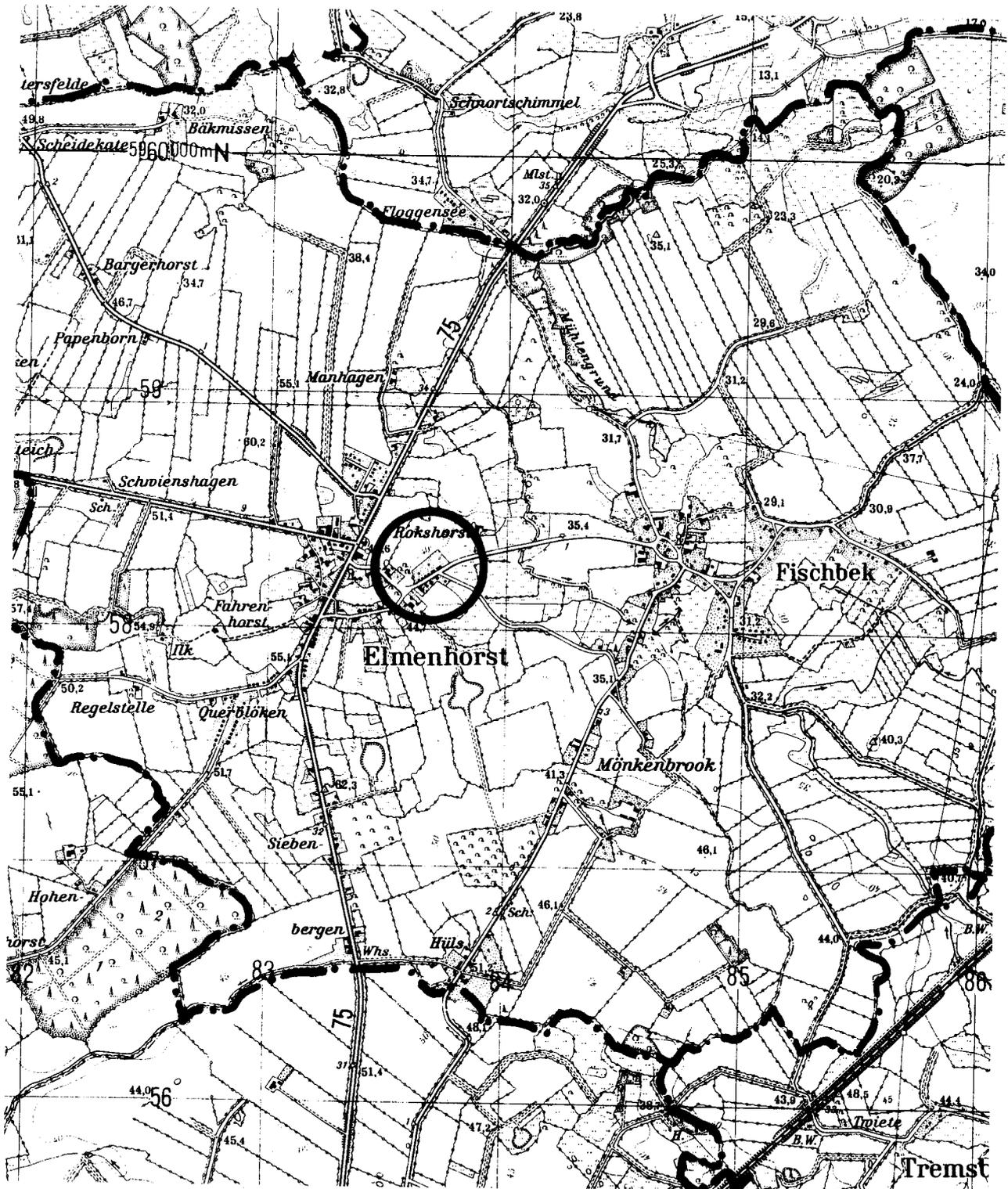


ERLÄUTERUNGSBERICHT

Planstand: 3. Ausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1. Planungsanlaß
2. Planvorstellungen
3. Planinhalt
 - a. Städtebau
 - b. Naturschutz und Landschaftspflege
 - c. Erschließung
4. Ver- und Entsorgung
5. Billigung des Erläuterungsberichtes

1. Planungsanlaß

Die Gemeinde betreibt die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 bei gleichzeitiger Aufhebung des Ursprungsplanes. Obwohl im Ursprungsplan B-Plan Nr. 5 entsprechend den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes Dorfgebiet festgesetzt war, sind ausschließlich Wohngebäude entstanden. Diesem Umstand trägt die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 dadurch Rechnung, daß nunmehr entsprechend dem Bestand Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Aus diesem Grund wird entsprechend dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB eine weitere Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

2. Planinhalt

Die bisher dargestellte Fläche Dorfgebiet wird nunmehr dargestellt als Wohnbaufläche.

a. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist vollständig mit Wohngebäuden bebaut. Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird diesem Umstand durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes Rechnung getragen.

Mögliche Konflikte aus Beeinträchtigungen durch den Verkehr auf der Fischbeker Straße oder durch benachbarte landwirtschaftliche Betriebe sind nicht zu erwarten. Die Gemeinde hat aus Anlaß der Planungen für den Bebauungsplan Nr. 17 und die 12. Flächennutzungsplanänderung Untersuchungen vorgenommen, aus denen für den Bereich dieser Flächennutzungsplanänderung abzuleiten ist, daß Beeinträchtigungen nicht entstehen.

b. Naturschutz und Landschaftspflege

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (Entwurf, März 1996) hat für den Bereich des Plangebietes keine landschaftsplanerischen Zieldarstellungen. Das Plangebiet wird nördlich, östlich und südlich von einem Landschaftsschutzgebiet eingefaßt, westlich an das Plangebiet grenzt bereits vorhandene Bebauung an.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Elmenhorst befindet sich zur Zeit in Aufstellung, konkrete Ergebnisse liegen noch nicht vor. Es ist jedoch für das Plangebiet nicht mit flächenhaften landschaftspflegerischen Entwicklungszielen zu rechnen, da es bereits bebaut ist.

Durch die 16. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Elmenhorst werden keine über das bereits geplante Maß hinausgehenden Baumöglichkeiten geschaffen, wodurch sich eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erübrigt.

Weitere Belange von Natur und Landschaft sowie ggf. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden in der verbindlichen Bauleitplanung aufgearbeitet.

c. Erschließung

Das Gebiet ist vollständig erschlossen. Im Bebauungsplan sind Regelungen zur Wahrung der Verkehrssicherheit der Fischbeker Straße getroffen (Unzulässigkeit von Grundstückszufahrten, Anbauverbotszone).

4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch bereits bestehende Einrichtungen sichergestellt. Besondere Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die genaue Kabellage ist rechtzeitig vor Beginn von Tiefbauarbeiten bei dem zuständigen Bezirk in Bargteheide zu erfragen.

5. Billigung des Erläuterungsberichtes

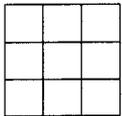
Der Erläuterungsbericht zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elmenhorst wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 11.6.1998 gebilligt.

Elmenhorst, 07.06.1998



Me...
Bürgermeister

Planverfasser:



PLANLABOR
FÜR
ARCHITEKTUR +
STADTPLANUNG
Detlev Stolzenberg
DIPLOM-ING.
DETLEV STOLZENBERG
FREISCHAFFENDER ARCHITEKT