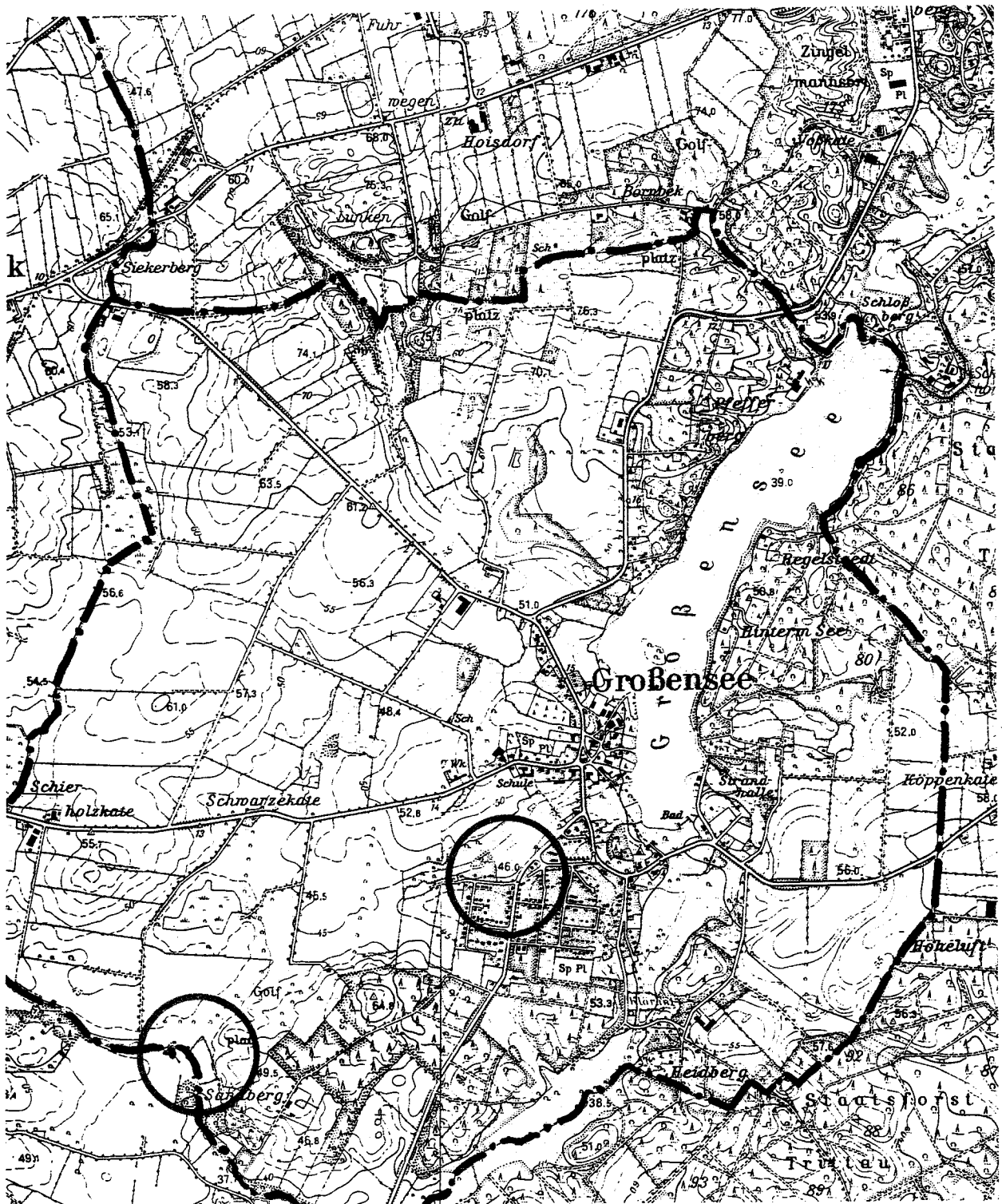


ERLÄUTERUNGSBERICHT

Planstand: 2. Ausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1. Planungsgrundlagen

- a. Planungsanlass
- b. Übergeordnete Planungsvorgaben

2. Planvorstellungen und Planinhalt

3. Immissionen

4. Ver- und Entsorgung

5. Naturschutz und Landschaftspflege

6. Billigung des Erläuterungsberichtes

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlass

Die Gemeinde beabsichtigt, nördlich der Straße Brookwisch im Bereich der südwestlichen Ortslage eine Arrondierung der vorhandenen Bebauung in Richtung Rausdorfer Straße analog zu den bereits bebauten Grundstücken vorzunehmen. Aufgrund der vorhandenen Straße mit Versorgungsleitungen sind die Aufwendungen für Erschließung minimal. Die Fläche ist im Landschaftsplan der Gemeinde ebenfalls als Siedlungsentwicklungsfläche dargestellt und somit für eine Bebauung geeignet. Auf die angrenzenden sensiblen Niederungsbereiche der Brooksmoorbek soll durch geeignete Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Rücksicht genommen werden.

In der Flächennutzungsplanänderung soll zudem die erforderliche Ausgleichsfläche dargestellt werden. Es handelt sich um eine Maßnahmenfläche an der südlichen Gemeindegrenze nordöstlich der Corbek. Grundlage der Flächenwahl stellt der Landschaftsplan (Entwicklung) dar, die Fläche ist im Plan als geeignete Maßnahmenfläche für den überörtlichen Biotopverbund dargestellt.

b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Der Landesraumordnungsplan (Dezember 1998) ordnet die Gemeinde Großensee dem Ordnungsraum um Hamburg zu. In den Ordnungsräumen ist unter Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Belange eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses und eine dynamische Wirtschaftsentwicklung anzustreben. Gesunde räumliche Strukturen sollen dabei sichergestellt werden. Als ordnende Strukturelemente werden die zentralen Orte, Siedlungsachsen und regionalen Grünzüge gesehen. Großensee liegt zudem am Rande eines 10-Km-Umkreises um das Mittelzentrum Ahrensburg. Der gesamte Bereich um Großensee, Lütjensee und Trittau herum wird als Raum mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung gekennzeichnet. Für Großensee ist weiterhin der Bereich etwa östlich der Rausdorfer Straße als Raum mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ausgewiesen.

Gemäß Regionalplan für den Planungsraum I (1998) liegt Großensee ebenfalls im Ordnungsraum um Hamburg. Die Ortslage Großensees liegt relativ eng eingebettet in einen Regionalen Grünzug. Weiterhin sind östlich und südlich der Ortslage Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschafts aufgezeigt. Der gesamte Bereich um die Ortslage Großensees herum bis östlich zum Naturschutzgebiet Hahnheide ist als Schwerpunktbereich für Erholung ausgewiesen. Für die Siedlungsentwicklung wird den Gemeinden außerhalb der Schwerpunktbereiche für eine Siedlungsentwicklung ein Erweiterungsrahmen von 20% bis zum Jahr 2010, basierend auf dem Bestand vom 01.01.1995, gegeben. Dies gilt unter der Berücksichtigung der aufgezählten Ziele (keine Landschaftszersiedelung, Wahrung ökologischer Belange, wirtschaftliche Infrastruktur). Großensee hat nach aktuellem Planungsstand noch einen Entwicklungsspielraum von etwa 100 Wohneinheiten bis zum Jahr 2010. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat dem örtlichen Bedarf zu dienen. Auch unter Berücksichtigung des von der Gemeinde bereits in Planung befindlichen Baugebiets am Wünschberg (22 Grundstücke) bleibt die Realisierung von 3 Grundstücken in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes innerhalb des vorgesehenen Rahmens.

Im Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein¹ (Mai 1999) werden überregionale Rahmenaussagen getroffen. Die Gemeinde Großensee liegt demnach in einem Raum für eine überwiegend naturverträgliche Nutzung, in dem ein Miteinander von Naturschutz und Nutzungsansprüchen

¹ Hrsg.: Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein, Mai 1999

anzustreben ist. Bauliche Entwicklungen von Gemeinden sollen möglich sein, ein grundsätzlicher Vorrang wird dem Naturschutz nicht zugesprochen. Dennoch sind diese Landschaftsräume aus naturschutzfachlicher Sicht zu sichern und zu entwickeln. Eine Konkretisierung dieser Ziele findet auf Ebene des Landschaftsrahmenplanes und der Landschaftspläne statt.

Die gesamte Gemeindefläche wird kartographisch einem Bereich zugeordnet, der als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum“ gekennzeichnet ist. Die thematische Karte „Böden und Gesteine/Gewässer“ zeigt im Bereich der schmalen Achse des Großensees sowie nördlich und südlich ein Geotop auf, diese schützenswerte, geomorphologische Form ist als Tunneltal bezeichnet. In der thematischen Karte „Arten und Biotope“ ist der Bereich südlich und östlich der Ortslage Großensees als Schwerpunktraum des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems der landesweiten Planungsebene gekennzeichnet.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (September 1998) zeigt für das Plangebiet und seine nähere Umgebung folgende Darstellungen: Die gesamte Gemeinde liegt in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Für das Plangebiet liegen keine weiteren Aussagen vor. Südlich der Ortslage ist ein Schwerpunktbereich im Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem sowie ein Gebiet mit besonderen ökologischen Funktionen vermerkt. Nordöstlich, östlich und südlich der Ortslage ist das Geotop des Großensees und seiner Abflussrinne Kranbergbek eingetragen, gleichzeitig sind dort Grenzen der baulichen Entwicklung vorgegeben. Bestehende Landschaftsschutzgebiete um die Ortslage herum sind ebenfalls eingetragen.

Ein Landschaftsplan ist vor kurzem von der Gemeinde festgestellt worden und liegt zurzeit der unteren Naturschutzbehörde vor. Im Bestand des Teilbereichs 1 ist der Niederungsbereich der Brooksmoorbek bis zur Straße Brookwisch als Feuchtgrünland kartiert worden. In der schutzgutbezogenen Bewertung ist der gesamte Niederungsbereich der Brooksmoorbek als positives Raumelement mit hoher bis sehr hoher Bedeutung für Arten und Biotope gekennzeichnet, wenn auch als Negativum die bestehenden Defizite hinsichtlich des Rückhaltevermögens und der Abflussverhältnisse auffallen. Im Bereich des Teilgebietes 2 ist intensives Wirtschaftsgrünland kartiert.

Der Entwicklungsplan zum Landschaftsplan zeigt für das Teilgebiet 1 in der gutachterlichen Fassung etwa ab einem Bereich 15 m nördlich der Straße Brookwisch Maßnahmenfläche mit Extensivierungsvorschlag für die landwirtschaftliche Nutzung. In der Beschlussfassung des Entwicklungsplanes ist Siedlungserweiterungsfläche ausgewiesen. Textlich wird im Landschaftsplan die Empfehlung ausgesprochen, die Fläche nicht zu bebauen. Der Teilbereich 2 ist als potentielle Biotopverbundfläche gekennzeichnet und wird für Maßnahmen des Naturschutzes vorgeschlagen.

Die geplante Bebauung im Teilgebiet 1 widerspricht den übergeordneten Planungen vom Grundsatz her nicht, der Landschaftsplan empfiehlt die Fläche jedoch nicht für eine Bebauung.

2. Planvorstellungen und Planinhalt

Teilgebiet 1

Die Gemeinde beabsichtigt eine kleinere Fläche nördlich der Straße Brookwisch als Arrondierung der benachbarten bestehenden Wohnnutzungen als Wohnbaufläche ausweisen und dadurch der nach wie vor hohen Baulandnachfrage im Gemeindegebiet entsprechen. Das Gebiet gehört zu einer größeren Grünlandnutzung beiderseits der Brooksmoorbek und wird intensiv als

Weidefläche genutzt. Die Erschließung ist durch die angrenzende Straße Brookwisch gegeben. Nördlich des Änderungsbereiches beginnt auf der leicht abfallenden Fläche Feuchtgrünland mit Binsenbeständen.

Trotz der Empfehlung des Landschaftsplaners, die Fläche nicht zu bebauen hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, den direkten Straßenrandbereich in die Bebauung einzuschließen. Gründe hierfür sind die vorhandene Erschließung, die sich städtebaulich anbietende Arrondierungslage sowie die Tatsache, dass straßennah keine besonders empfindlichen Strukturen im Bestand sind. Auf die Empfindlichkeit der nördlich angrenzenden Fläche soll in der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Schutzstreifen Rücksicht genommen werden. Entsprechend der Sensibilität der Lage sollen dort nur drei Bauplätze vorgesehen werden. Die Gemeinde geht davon aus, dass durch diese Kompromisslösung auch die Belange des Naturschutzes gewahrt werden können.

Entsprechend der Planvorstellungen wird die bisherige Flächennutzungsplandarstellung in einer Größe von rd. 0,35 ha von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche nach § 5 (2) Nr. 1 BauGB geändert.

Teilgebiet 2

Das sich aus dem vorbereiteten Eingriff im Teilgebiet 1 ergebende Ausgleichserfordernis soll ebenfalls schon auf Ebene des Flächennutzungsplanes sinnvoll positioniert werden. Nach Prüfung der Vorschläge des Landschaftsplanes hat die Gemeinde in Anlehnung an die Entwicklungsaussagen Grundstücksverhandlungen betrieben und eine geeignete Fläche an der südlichen Gemeindegrenze direkt nordöstlich der Corbek für den Ausgleich vorgesehen. Die Flächengröße entspricht dem überschlägigen Ausgleichserfordernis von rund 0,4 ha. Die Fläche ist Bestandteil einer größeren, zusammenhängenden Ausgleichsfläche nördlich entlang der Corbek und stellt eine sinnvolle Konkretisierung einer örtlichen Biotopverbundachse dar.

Der Bereich des Teilgebietes 2 wird von Fläche für die Landwirtschaft in einer Größe von rd. 0,4 ha in Maßnahmenfläche nach § 5 (2) Nr. 10 BauGB geändert.

Parallel zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes betreibt die Gemeinde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10.

3. Immissionen

Landwirtschaftliche Betriebe liegen nicht in einem immissionsrelevanten Umkreis.

Verkehrsbedingte Immissionen sind nach einer überschlägigen Lärmermittlung für die Rausdorfer Straße unter Zugrundelegung der Verkehrsbelastungen nicht zu erwarten. Ausgehend von einem DTV-Wert (durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge) von 1.000 KFZ/24 Stunden werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete nicht erreicht.

4. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung wird über das Netz der Gemeinde Großensee sichergestellt.

Die Oberflächenentwässerung der Baufläche erfolgt über Versickerung bzw. oberflächliche Weiterleitung in den nördlich angrenzenden Niederungsbereich.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene zentrale Anlage für die Gemeinde Großensee. Im Rahmen der Ausführungsplanung wird geprüft, ob die Anlagen ausreichend bemessen sind.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers Schlesweg sichergestellt. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der Betriebsstelle in Ahrensburg, Tel. 04102 - 494550, zu erfragen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Telekom AG, Netze 29, Schillerstraße 1-3 in 23566 Lübeck so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Eine Versorgung des Gemeindegebietes mit Erdgas erfolgt über Heingas, ein Anschluss ist möglich. Bei Bauausführung ist die genaue Lage vorhandener Leitungen zu ermitteln, Erdgastrassen dürfen nicht überbaut oder bepflanzt werden.

Die Abfallbeseitigung ist durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Teilgebiet 1 planungsrechtlich ein Eingriff in Natur und Landschaft nach § 8 BNatSchG vorbereitet, der nach den entsprechenden Vorgaben des Landes auszugleichen ist. Grundsätzlich ist auch eine Vermeidung in die Abwägung einzustellen, dies wurde durch eine sehr sparsame Flächeninwertsetzung von der Gemeinde berücksichtigt.

Naturschutzfachlich muss die Frage nach der grundsätzlichen Eignung der Fläche für eine Bebauung genauer betrachtet werden. Landschaftsplanerisch kann sie nicht für eine Bebauung empfohlen werden, auch wenn der straßennahe Bereich selbst nicht als Feuchtgrünland zu bewerten ist. Grund hierfür ist die Tatsache, dass die geplante Wohnbaufläche zu einem größeren Niederungsbereich gehört, auch wenn sie ganz am Rande liegt. Die gemeindliche Argumentation hinsichtlich einer besonders optimierten Inwertsetzung von Bauflächen im Ortsgebiet mit der Folge der Schonung von Freiflächen am Ortsrand kann zum Teil nachvollzogen werden, zumal Großensee nur begrenzten Entwicklungsspielraum besitzt. Die Gemeinde hat sich im Rahmen einer grundsätzlichen Abwägung der unterschiedlichen Belange für eine Bebauung der Fläche entschieden.

Eine grundsätzliche Minimierung erfolgte dabei durch die Flächendimensionierung. Eine einzeilige Bebauung direkt an der bestehenden Straße Brookwisch wird von der Gemeinde als noch verträglich erachtet, obwohl sich nördlich sehr bald Feuchtgrünlandbereiche anschließen. Weiterer Grund für die Entscheidung, zumindest einzeilig eine Bebauung zuzulassen, ist die Tatsache, dass Großensee aufgrund seiner naturräumlichen Ausstattung nur über sehr begrenzte Siedlungserweiterungsflächen verfügt. Weiterhin bietet sich die Fläche städtebaulich für eine Arrondierung an, da sie von drei Seiten von Bebauung umschlossen ist, direkt an einer bestehenden Straße liegt und von der Lage her dem Ortskörper zuzuordnen ist.

Der naturschutzfachlich sensiblen Situation soll auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besonders Rechnung getragen werden. So ist grundsätzlich vorgesehen, die Eingriffsfläche im Verhältnis 1:1 auszugleichen.

Im Teilgebiet 2 wird planungsrechtlich lediglich der Ausgleich vorbereitet. Die Fläche ist bereits beschrieben worden, die Eignung für die Konkretisierung des lokalen Biotopverbundes wird als sehr gut eingeschätzt.

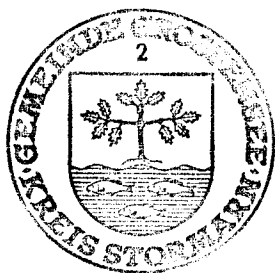
Für den Eingriffsbereich wird in der verbindlichen Bauleitplanung eine qualifizierte Abarbeitung der Umweltbelange durch einen Landschaftsplaner vorgenommen.

Eine überschlägige Ausgleichsermittlung ergibt rund 0,4 ha Ausgleichserfordernis. Der Teilbereich 2 weist eine entsprechende Dimensionierung auf.

6. Billigung des Erläuterungsberichtes

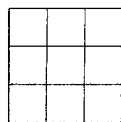
Der Erläuterungsbericht zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Großensee wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 01.03.2001 gebilligt.

Großensee, 17.03.2001




Bürgermeister

Planverfasser:



PLANLABOR
STOLZENBERG
DIPL. ING. DETLEV STOLZENBERG
FREIER ARCHITECT UND STADTPLANER