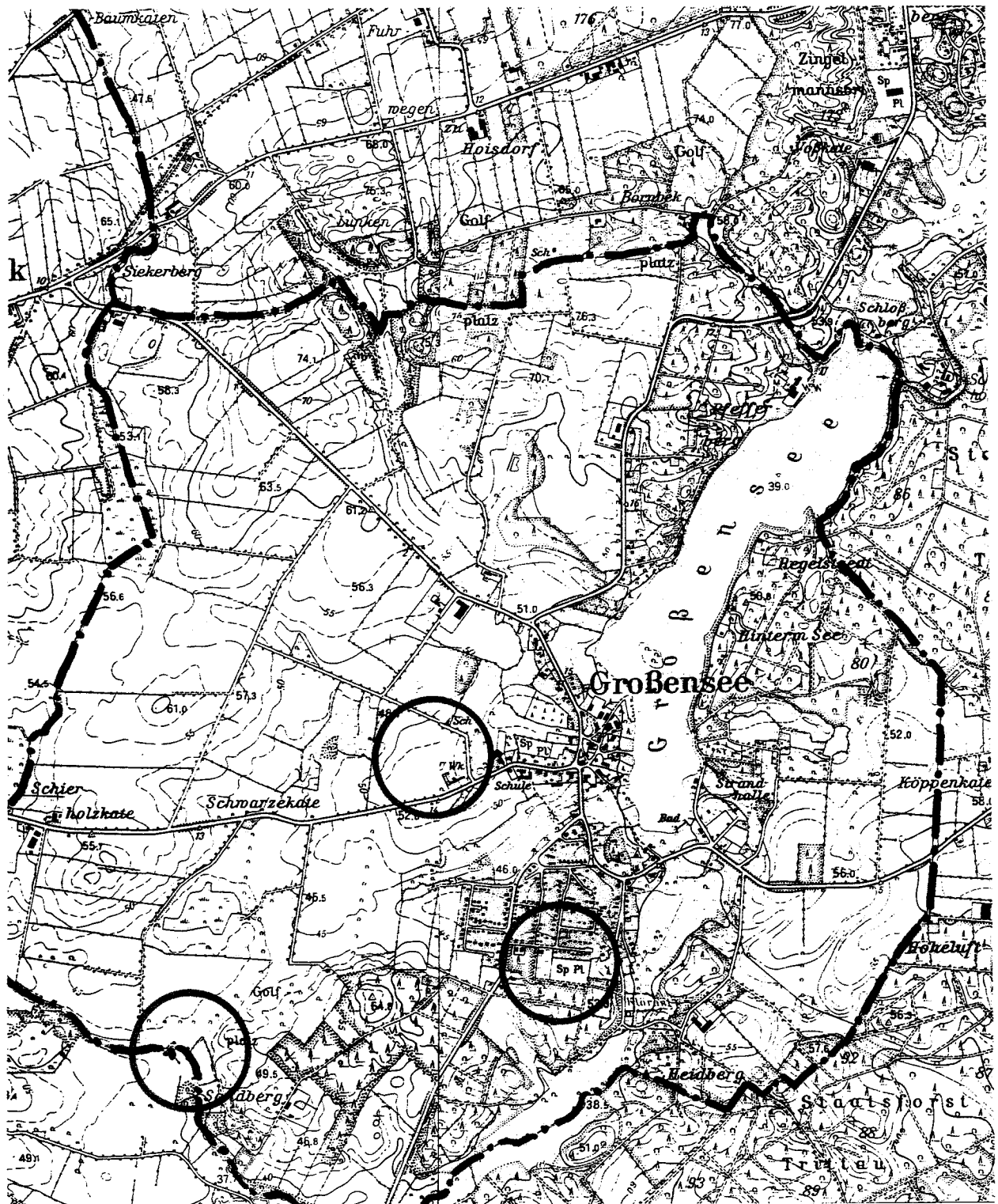


Teilgebiet 1: westlicher Ortsausgang, nördlich L 92 und Umspannwerk
Teilgebiet 2: südlich des Wünschberges und der Schulkoppel
Teilgebiet 3: nördlich und nordöstlich der Corbek, westlich Sandberg

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

Aufgrund eines Brandes im Sportlerheim an der Schulkoppel stand die Gemeinde vor einer Entscheidung entweder des Wiederaufbaus an gleicher Stelle oder der Umsiedlung des Sportplatzgeländes an einen anderen Standort. Sie hat sich dazu entschlossen, die Gelegenheit zu nutzen und den Sportplatz an anderer Stelle mit angemessenen Erweiterungen zu platzieren, um so auch der angespannten Nachfragesituation, gerade für jüngere Sportvereinmitglieder, gerecht werden zu können. Dies erschien der Gemeinde auch unter Aspekten des Lärmschutzes und der Stellplatzsituation zeitgemäß, da das bisherige Sportplatzgelände direkt an Wohngebiete angrenzt. Die Standortsuche wurde durch eine qualifizierte Standortanalyse begleitet. Der neue Standort ist an der westlichen Ortsrand, nördlich der Hamburger Straße angedacht.

Für die Fläche des „alten“ Sportplatzes stellt sich die Frage der Nachfolgenutzung. Unter Berücksichtigung der örtlichen Erfordernisse, der umliegenden Flächennutzungen und der Finanzierung des neuen Sportplatzes hält die Gemeinde eine Umwandlung der Fläche in Wohnbaufläche für sinnvoll. Entsprechender Handlungsbedarf für die Darstellung im Flächennutzungsplan besteht.

In der Flächennutzungsplanänderung sollen zudem die erforderlichen Ausgleichsflächen dargestellt werden. Es handelt sich um eine Maßnahmenfläche an der südlichen Gemeindegrenze nördlich der Corbek. Grundlage der Flächenwahl stellt der Landschaftsplan (Entwicklung) dar, die Flächen sind im Plan als geeignete Maßnahmenflächen für den überörtlichen Biotopverbund dargestellt.

b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Nach Darstellung des Landesraumordnungsplanes Schleswig-Holstein (1998) liegt Großensee innerhalb des Ordnungsraumes um Hamburg. Die drei Teilgebiete der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen innerhalb des 10 km-Umkreises um das Mittelzentrum Ahrensburg. Die Teilgebiete liegen in einem Raum mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung, der Teilbereich 2 liegt zudem in einem Raum mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Für Gemeinden außerhalb der Schwerpunkte einer Siedlungsentwicklung wird eine Obergrenze der baulichen Entwicklung von 20%, ausgehend vom Bestand am 01.01.1995, vorgegeben. 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 sichergestellt bleiben, eine sorgfältige Abstimmung der Nutzungsansprüche wird als zwingend notwendig aufgezeigt. Ordnende Strukturelemente sind insbesondere zentrale Orte, Siedlungsachsen und Regionale Grünzüge.

Nach dem Regionalplan für den Planungsraum I werden gleiche Aussagen hinsichtlich der Lage im Ordnungsraum und der möglichen Siedlungsentwicklung getroffen. Darüber hinaus werden die Teilgebiete 3 und 1 (Ausgleichsfläche, neuer Sportplatz) als im bzw. am Rande eines Regionalen Grünzuges gelegen dargestellt, das Teilgebiet 1 liegt zudem in einem Schwerpunktbereich für die Erholung.

Die Vorgaben zur möglichen Siedlungsentwicklung sind im Regionalplan mit einer Erweiterungsoption bis zu max. 20% zusätzlicher Wohneinheiten bis zum Jahr 2010 vorgegeben. Von der Wohnanzahl am 31.12.1994 in Höhe von 638 Wohneinheiten ausgehend, können bis zum Jahre

2010 max. 128 Wohneinheiten entstehen. Danach ergibt sich ein Oberwert von 766 Wohneinheiten bis 2010. Am 31.12.1998 existierten 661 Wohneinheiten, bis Ende 1999 kamen noch einmal rd. 10 hinzu. Es verbleibt der Gemeinde Großensee ein Entwicklungsspielraum von rund 100 Wohneinheiten bis 2010. Dies gilt unter der Berücksichtigung der aufgezählten Ziele (keine Landschaftszersiedelung, Wahrung ökologischer Belange, wirtschaftliche Infrastruktur). Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat dem örtlichen Bedarf zu dienen.

Das Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (1999) zeigt Großensee als in einem Raum für überwiegend naturverträgliche Nutzung gelegen. In diesen Räumen ist die Sicherung und Entwicklung der Landschaftsräume oberstes Ziel, durch eine überwiegend naturverträgliche Nutzung sollen Natur und Ressourcen geschützt werden. Eine weitere Differenzierung erfolgt weiterschutgutbezogen. Die Änderungsbereiche liegen nach der Karte „Landschaft und Erholung“ in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum. Südlich der Ortslage Großensee ist punktuell ein Bereich mit den Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 17 LNatSchG aufgezeigt (Naturschutzgebiet).

Im Landschaftsrahmenplan finden sich verschiedene Darstellungen für die einzelnen Teilgebiete: Alle drei Änderungsbereiche liegen in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Das Teilgebiet 3 (Maßnahmenfläche) liegt direkt an der Corbek, diese ist als Nebenverbundachse im Biotopverbundsystem gekennzeichnet. Für das Teilgebiet 1 (neuer Sportplatz) findet sich die Darstellung eines bestehenden Landschaftsschutzgebietes. Der Bereich des Teilgebietes 2 weist keine weiteren Darstellungen auf, südlich grenzt jedoch ein Bereich mit besonderen ökologischen Funktionen an, der zugleich Schwerpunktbereich im Biotopverbundsystem ist. Eine Abgrenzung der baulichen Entwicklung ist südöstlich des „alten“ Sportplatzes aufgezeigt, weiter südöstlich ist ein Geotop¹ (Nr. 41) eingetragen, es handelt sich dabei um das subglaziale² Tal der Corbek/Kranbergbek.

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes widerspricht den übergeordneten Planungen vom Grundsatz her nicht, es sind jedoch folgende Sachverhalte zu beachten bzw. näher zu erläutern:

Die Lage des Teilgebietes 1 im Landschaftsschutz erfordert einen Entlassungsantrag für diese Teilfläche, dieser ist rechtzeitig beim Kreis Stormarn einzureichen. Eine Entlassung der Teilfläche aus dem Landschaftsschutz scheint aus städtebaulicher und naturschutzfachlicher Sicht möglich, zumal ein breit gefächertes, öffentliches Interesse für die Sportanlage besteht.

Die Lage des Teilgebietes 1 am Rande eines Regionalen Grünzuges bedarf einer besonderen Begründung. Die Gemeinden können nach Aussage des Regionalplanes (S. 11) die genaue Abgrenzung gegenüber der Ortslage nach orts- und landschaftsplanerischen Gesichtspunkten selbst vornehmen. Im vorliegenden Fall wird davon Gebrauch gemacht, entsprechend ordnet die Gemeinde den neuen Sportplatz dem Ortskörper zu und definiert somit den Beginn des Regionalen Grünzuges westlich der geplanten Sportplatzfläche.

Die Darstellungen des Landschaftsplanes, als naturschutzfachliches Planungsinstrument auf gleicher Planungsebene, stehen der Flächennutzungsplanänderung nicht entgegen. Im Fall des Teilgebietes 3 (Ausgleichsflächen) werden im Landschaftsplan Entwicklungsziele aufgezeigt, diese werden durch die Flächennutzungsplanänderung weiter verfolgt. Für das Teilgebiet 1 sind keine Entwicklungsmaßnahmen aufgezeigt, Naturschutzziele werden somit nicht direkt berührt. Gleiches gilt für den Bereich des Teilgebietes 2, dort ist lediglich die bestehende Siedlungsfläche

¹ schützenswerte geomorphologische Form

² randeiszeitlich

-Sportplatz- dargestellt. Unter dem Gesichtspunkt der mittelfristigen Vermeidung von Eingriffen in den freien Landschaftsraum favorisiert die Gemeinde die Umnutzung des „alten“ Sportplatzgeländes, zumal das Gemeindegebiet nur über eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten verfügt.

2. Planvorstellungen und Planinhalt

Teilgebiet 1

Die Gemeinde möchte einen neuen Standort für den Sportplatz planungsrechtlich zulassen. Nach der landschaftsplanerischen und städtebaulichen Bewertung erscheint der Standort am westlichen Ortsrand nördlich der Hamburger Straße gut geeignet. Die Anbindung an den Siedlungszusammenhang mit kurzen Wegen für die Ver- und Entsorgung sind ideal. Die Kombination mit in der Nachbarschaft vorhandenen sonstigen Sport- und Gemeinbedarfsnutzungen (Reiten, Golf, Dörphus) ermöglichen eine Mehrfachnutzung der Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde. Eine Teilfläche wird bereits als Turnierplatz des Reitvereins genutzt.

Nach aktuellen Überlegungen der Schleswag soll die Verwaltung am Standort Großensee aufgegeben werden. Dadurch wird die rückwärtige Stellplatzanlage frei. Die Gemeinde prüft die Einbeziehung dieses Bereiches in die Stellplatzanlage des neuen Sportplatzes.

Durch die Flächenausweisung sind Erweiterungsmöglichkeiten für den Sportplatzbetrieb gegeben. Die Abstände zu bestehenden Wohnbebauungen sind ausreichend groß, so dass ein geordnetes Nebeneinander von Sport und Wohnen möglich erscheint. Entsprechend der Planungsabsicht betreibt die Gemeinde dort die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12. In der verbindlichen Bauleitplanung werden die unterschiedlichen Nutzungsansprüche und eventuell notwendig werdende Schutzvorkehrungen untersucht. Vorgesehen werden zwei Großspielfelder, ein Vereinsheim, verschiedene kleinere Einrichtungen (z.B. Kugelstoßanlage) sowie eine Optionsfläche für eine Mehrzweckhalle.

Entsprechend der Planvorstellungen wird die bisherige Flächennutzungsplandarstellung in einer Größe von rd. 5,3 ha von Fläche für die Landwirtschaft und von Fläche für Versorgungsanlagen in einer Größe von rd. 0,2 ha in Fläche für Sportanlagen nach § 5 (2) Nr. 2 BauGB geändert.

Teilgebiet 2

Die Gemeinde möchte durch die Planung städtebaulich die Nachfolgenutzung des alten Sportplatzgeländes erreichen. Aufgrund des Siedlungszusammenhanges und der vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen bietet sich eine Wohnbebauung an. Diese soll die bestehenden Strukturen berücksichtigen und sich in der Intensität und Eigenart den vorhandenen Wohngebieten angliedern. Aus diesem Grunde betreibt die Gemeinde parallel die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11, in dem die baulichen Vorstellungen konkretisiert werden. Insgesamt werden dort etwa 22 Baugrundstücke für Einzelhäuser unter Beachtung des Waldschutzstreifens vorgesehen.

Darüber hinaus werden durch die Umpositionierung des Sportplatzgeländes zwei Konfliktsituationen bereinigt. Zum einen soll der Missstand der recht beengten Nutzungsmöglichkeiten entsprechend dem gewachsenen Bedarf beseitigt werden, zum anderen sieht die Gemeinde eine Möglichkeit, die bestehenden Lärm- und Parkplatzprobleme zu lösen.

Das Teilgebiet 2 ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche -Sportplatz- dargestellt. Entsprechend der gemeindlichen Planung wird die Darstellung von Grünfläche in Wohnbaufläche nach § 5 (2) Nr. 1 BauGB in einer Größe von rd. 2,4 ha geändert.

Teilgebiet 3

Das sich aus den vorbereiteten Eingriffen in den Teilgebieten 1 und 2 ergebende Ausgleichserfordernis soll ebenfalls schon auf Ebene des Flächennutzungsplanes sinnvoll abgearbeitet werden. Nach Prüfung der Vorschläge des Landschaftsplanes hat die Gemeinde in Anlehnung an die Entwicklungsaussagen Grundstücksverhandlungen betrieben und eine sehr gut geeignete Fläche an der südlichen Gemeindegrenze direkt nördlich der Corbek für den Ausgleich vorgesehen. Die Flächengröße ist dergestalt, dass voraussichtlich noch Spielraum für weiteren Ausgleich besteht. Eine genaue Zuordnung wird daher erst in der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

Der Bereich des Teilgebietes 3 wird von Fläche für die Landwirtschaft in einer Größe von rd. 2,3 ha in Maßnahmenfläche nach § 5 (2) Nr. 10 BauGB geändert.

3. Immissionen

Emissionen aufgrund der Planung sind vom neuen Sportplatz ausgehend auf angrenzende Wohnnutzungen anzunehmen. Bei der Planung des Sportplatzes ist bereits darauf geachtet worden, dass eine Verträglichkeit mit schutzwürdigen Nutzungen gegeben ist. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird ein qualifiziertes Lärmgutachten für die geplanten Nutzungen erstellt, eventuell notwendige Schutzmaßnahmen werden dann in den Bebauungsplan aufgenommen.

Teilgebiet 1 wird von einer Freileitung der Schlesweg berührt. Der betroffene Bereich soll weiterhin lediglich gelegentlich als Turnierplatz durch den Reitverein genutzt werden. In der verbindlichen Bauleitplanung wird geprüft, ob Schutzabstände einzuhalten sind.

4. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung der Planbereiche wird über das Netz der Gemeinde Großensee sichergestellt.

Die Oberflächenentwässerung der Teilgebiete erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Anlagen. Im Rahmen der Ausführungsplanung wird geprüft, ob Maßnahmen zur Regenrückhaltung erforderlich werden.

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 Schleswig 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, Bezirksbüro Zugangsnetze 65, Herrmann-Bössow-Str. 6-8 in 23843 Bad Oldesloe so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Eine Versorgung des Gemeindegebietes mit Erdgas erfolgt über Heingas.

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

5. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes werden in den Teilgebieten 1 und 2 planungsrechtlich Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 8 BNatSchG vorbereitet, die nach den entsprechenden Erlässen des Landes auszugleichen sind. Grundsätzlich ist auch eine Vermeidung in die Abwägung einzustellen, dies wurde durch eine umfangreiche Standortanalyse von der Gemeinde abgearbeitet.

Eine grundsätzliche Minimierung erfolgte durch die Flächenauswahl der Teilgebiete 1 und 2. Teilgebiet 1 stellt gemäß Strukturanalyse diejenige Fläche mit den geringsten Eingriffsfolgen aller möglichen Standorte für eine Sportplatzneuanlage dar. Die Umwandlung des alten Sportplatzgeländes in Wohnbaufläche ist zudem als sinnvolle Nachfolgenutzung einer bereits durch die Besiedlung stark überprägten Fläche anzusehen. Insofern können Freiflächen am Ortsrand geschont werden.

Für beide Teilgebiete wird in der verbindlichen Bauleitplanung eine qualifizierte Abarbeitung der Umweltbelange durch einen Landschaftsplaner vorgenommen.

Eine überschlägige Ausgleichsermittlung ergibt für das Teilgebiet 1 rund 1,3 ha und für das Teilgebiet 2 rund 0,5 ha Ausgleichserfordernis. Die genaue Größenordnung kann bei Teilgebiet 1 noch nicht abschließend beurteilt werden, da auch auf der Fläche Maßnahmen mit Ausgleichsfunktion vorgesehen sind.

Das Teilgebiet 3 ist für Ausgleichszwecke vorgesehen. Die Größe beträgt rund 2,3 ha. Die Fläche ist naturschutzfachlich für Ausgleichszwecke geeignet, mögliche Maßnahmen sind die Anlage von Uferstrandstreifen sowie Sukzessionsbereiche. Die Flächenlage an der Corbek entspricht den übergeordneten Planungen hinsichtlich eines Biotopverbundes. Die voraussichtlich verbleibende Fläche von ca. 0,4 ha steht für weitere auszugleichende Eingriffe zur Verfügung.

Für Teilgebiet 1 ist eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz notwendig, ein entsprechender Antrag ist rechtzeitig beim Kreis Stormarn zu stellen.

6. Billigung des Erläuterungsberichtes

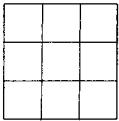
Der Erläuterungsbericht zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Großensee wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 01.03.2001 gebilligt.

Großensee, 01.10.01




Bürgermeister

Planverfasser:



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

