



**GEMEINDE HEILSHOOP
ERLÄUTERUNGSBERICHT
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
4. ÄNDERUNG**

ERLÄUTERUNGSBERICHT
zur 4. Änderung
des Flächennutzungsplanes
der Gemeinde Heilshoop

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite:</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf	3 - 5
b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz	6 - 7
2. Gründe für die Aufstellung	8
3. Inhalt der vorliegenden Planung.....	9 - 11
4. Hinweise	12 - 14
Vermerk: Beschluß über den Erläuterungsbericht	15

1. Allgemeinesa) Verfahrensablauf

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Heilshoop wurde mit Erlaß des Herrn Ministers für Arbeit, Soziales und Vertriebene des Landes Schleswig-Holstein vom 15. Dezember 1964, Az.: IX 31b - 312/2 - 15.34 genehmigt.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Heilshoop wurde als Aufstellungsbeschluß am 3. Juni 1971 beschlossen. Durch Beschluß der Gemeindevertretung Heilshoop vom 15. November 1976 wurde die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes zurückgestellt.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Heilshoop wurde als Aufstellungsbeschluß am 16. September 1976 beschlossen.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Heilshoop wurde mit Erlaß des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 05. November 1979, Az.: IV 810c - 512.111 - 62.32 genehmigt. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Beginn des 20. Februar 1980 wirksam.

Die Gemeindevertretung Heilshoop beschloß die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Sitzung der Gemeindevertretung am 26. März 1991.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erlenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Mit Schreiben vom 29. April 1991 ist das Beteiligungsverfahren zur Vorentwurfssfassung und zur Entwurfsbeteiligung eingeleitet worden. Die öffentliche Auslegung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte in der Zeit vom 05. Juni 1991 bis zum 05. Juli 1991.

Über das Ergebnis der Entwurfsbeteiligung hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 14. August 1991 entschieden und abgewogen.

In der gleichen Sitzung hat die Gemeindevertretung für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes den abschließenden Beschluß gefaßt und den Erläuterungsbericht hierzu abschließend gebilligt.

Mit Erlaß des Herrn Innenministers vom 23.01.1992, Az.: IV 811 a-512.111- 62.32 (4.Ä.), wurde der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes die Genehmigung versagt.

Zur Behebung des Rechtsverstoßes beschließt die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 27. Februar 1992 die Aufhebung des abschließenden Beschlusses sowie die abschließende Billigung des Erläuterungsberichtes vom 14. August 1991.

In der gleichen Sitzung wurde die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich des Erläuterungsberichtes in der zu überarbeitenden Fassung erneut als Entwurf beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Es wurde eine Beteiligung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch i.V.m. § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch mit Schreiben vom 09. März 1992 eingeleitet und durchgeführt. Die erneute öffentliche Auslegung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte in der Zeit vom 25. März 1992 bis zum 27. April 1992.

Über das Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung ist seinerzeit nicht entschieden worden.

Zur aktuellen Tatsachenermittlung hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 03. Juni 1997 die Anpassung an aktuelle Planungserfordernisse beschlossen unter Beachtung des seinerzeitigen Beteiligungsergebnisses.

Die überarbeitete 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ist in gleicher Sitzung erneut als Entwurf beschlossen und zur erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch bestimmt.

Es wurde eine erneute Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz mit Schreiben vom 12. Juni 1997 eingeleitet. Gemäß § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch ist mit Schreiben vom 12. Juni 1997 eine erneute Abstimmung mit den Nachbargemeinden durchgeführt worden. Die erneute öffentliche Auslegung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte in der Zeit vom 25. Juni 1997 bis zum 25. Juli 1997. Die in ihren Belangen betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12. Juni 1997 von der erneuten öffentlichen Auslegung des Entwurfes unterrichtet worden.

Über das Ergebnis der vorgenannten Verfahrensschritte hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 04. Dezember 1997 entschieden und abgewogen.

Die Planzeichnung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der hierzu gehörende Erläuterungsbericht der Gemeinde Heilshoop ist in der Sitzung der Gemeindevertretung am 04. Dezember 1997 abschließend beschlossen worden.

1. Allgemeinesb) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Siedlungsentwicklung für den Teiländerungsbereich 1 im Südwesten der bestehenden Ortslage behutsam und zurückhaltend weiterentwickelt und mit dem Teiländerungsbereich 2 im Osten der vorhandenen Ortslage weiterentwickelt und zum Abschluß gebracht.

Im Vorgriff auf den zur Aufstellung vorgesehenen Landschaftsplan der Gemeinde Heilshoop sind die grundlegenden grünordnerischen Belange in den jeweiligen Planzeichnungsausschnitten aufgenommen.

Da das Planverfahren für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits im Jahre 1991 eingeleitet worden war und bis zum Antrag auf Genehmigung im Jahre 1991 gediehen war, jedoch seinerzeit aus verschiedenen Gründen nicht fortgeführt worden ist, geht die Gemeinde davon aus, daß unter diesen besonderen Umständen die Fortführung und der erneute Abschluß des Planverfahrens auch ohne Vorliegen eines verbindlichen Landschaftsplanes zulässig ist. Die Gemeinde wird hierfür die notwendigen Ausnahmen nach dem Landesnaturschutzrecht beantragen.

Bei dem Teiländerungsbereich 1 handelt es sich im wesentlichen um Darstellungsinhalte zur Siedlungsentwicklung und Siedlungsabschluß am Südwestrand der bestehenden Ortslage unter besonderer Berücksichtigung der Nähe zum vorhandenen Moorteich. Aus diesen Gründen sind über die Bauflächendarstellungen hinaus auch grünordnerische Inhalte innerhalb des Bereiches des Gewässerschutz- und Erholungsschutzstreifens dargestellt einschließlich der durch die Neuentwicklung der Bauflächen erforderlichen Ausgleichsflächen. Neben dem Altbaubereich dieser Flächen ist der weitere Teilbereich der Bauflächen bisher unbebaut.

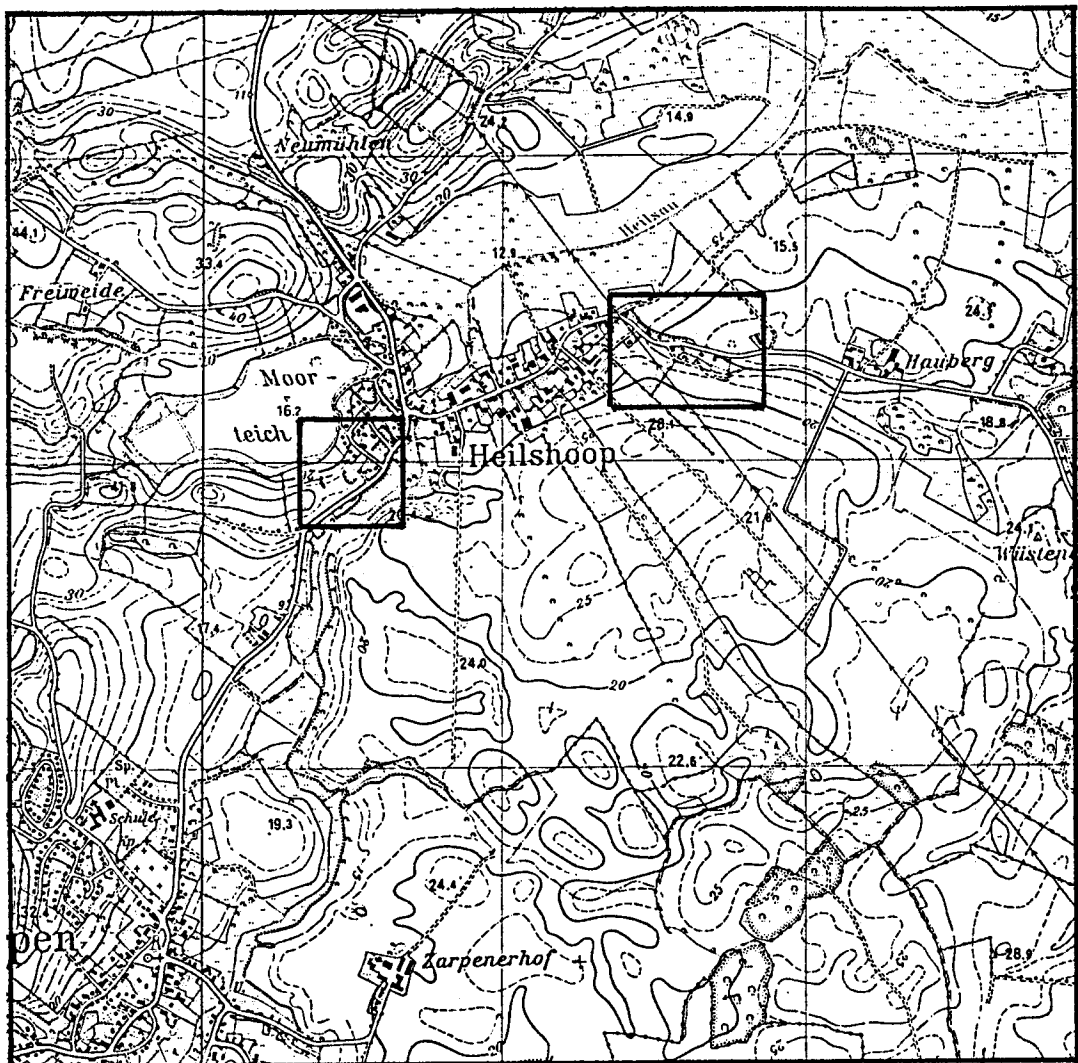
Bei dem Teiländerungsbereich 2 handelt es sich um den Bereich des Siedlungsabschlusses und des Ortsrandes an der Ostseite der Ortslage. Auch hier sind Wohnbauflächendarstellungen Planinhalt. Bei diesem Bereich handelt es sich im wesentlichen um einen bereits ursprünglich teilweise bebauten Bereich, der zwischenzeitig

in seiner Bebauung abgeschlossen ist, so daß durch diese Bauflächendarstellungen keine neuen bisher un bebauten Baugrundstücke entstehen.

Als Kartengrundlage dient ein Ausschnitt der Montage der Deutschen Grundkarte (M 1 : 5.000) für das Gemeindegebiet Heilshoop.

Zur Lageverdeutlichung ist nachfolgend eine Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Kartengrundlage des Deckblattes (M 1 : 5.000) der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt. Die Ausschnitte der Änderungsbereiche sind hierin markiert.

Übersicht M 1 : 25.000



2. Gründe für die Aufstellung

Die Gemeindevertretung Heilshoop beabsichtigt durch die vorliegende 4. Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellung und Inhalte des Flächennutzungsplanes auf der West- wie auf der Ostseite der Ortslage zu aktualisieren und an zwischenzeitig eingetretene Veränderungen anzupassen, insbesondere sollen jedoch Bauflächenausweisungen für die Deckung des bereits seit längerem bestehenden örtlichen Baulandbedarfes vorgenommen werden. Hierzu sind zwei Darstellungsausschnitte in der Planzeichnung gefertigt.

Insbesondere soll durch die vorliegende 4. Änderung die planungsrechtliche Grundlage zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 geschaffen werden. Durch diesen Bebauungsplan sollen Baugrundstücke zur Deckung des bestehenden örtlichen Baulandbedarfes geschaffen werden. Für die Bauflächendarstellung im Westteil der Ortslage sind hier insbesondere auch Belange des Landschaftschutzes und des Naturschutzes in Bezug auf den nördlich angrenzenden Heilshooper Moorteich zu berücksichtigen. Daher ist hier zur Sicherung notwendiger Abstandsbereiche die Darstellung einer privaten Grünfläche innerhalb des zu berücksichtigenden Gewässerschutzstreifens vorgesehen.

Auch im östlichen Teil des Deckblattausschnittes der Planzeichnung, für den Bereich Hauberg, soll durch die Bauflächenneudarstellung der hier zwischenzeitig bereits vollständig bebaute Bereich der Ortslage als Baufläche zugeordnet werden.

Durch die Teiländerungsbereiche 1 und 2 entstehen nur im Teiländerungsbereich 1 vier neue Baugrundstücke. Der Teiländerungsbereich 2 ist zwischenzeitig bereits vollständig bebaut, so daß hierdurch keine neuen Baugrundstücke mehr entstehen.

3. Inhalt der vorliegenden Planung

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Heilshoop, Kreis Stormarn, umfaßt folgende Teiländerungsbereiche, die in dem Deckblattausschnitt der Planzeichnung mit einer Ordnungsziffer versehen sind und teilweise aus mehreren einzelnen Teiländerungsflächen bestehen.

Elektrische Versorgungseinrichtungen, wie Hauptversorgungsleitungen, sowohl oberirdisch als auch unterirdisch, einschließlich der Transformatorenstationen werden, sofern sie bisher noch nicht dargestellt sind, ohne Ordnungsziffer in den Flächennutzungsplan übernommen.

Vorhandene, besonders geschützte Landschaftsbestandteile, wie gesetzlich geschützte Biotop nach § 15a Landesnaturschutzgesetz, sowie vorhandene Knicks nach § 15b Landesnaturschutzgesetz werden in dem Deckblattausschnitt gleichfalls übernommen und entsprechend dargestellt und gekennzeichnet ohne Zuordnung einer Ordnungsziffer. Dies betrifft auch die vorhandenen Kleingewässer.

Teiländerungsbereich

1 Südwestlich der Ortslage Heilshoop, nördlich der Reinfelders Straße (Landesstraße 71), südwestlich an die bestehende Bebauung anschließend, werden zwei Einzelflächen von insgesamt ca. 0,65 ha als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) neu dargestellt. Diese beiden Bereiche waren bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der östliche Teil der Gesamtfläche mit ca. 0,30 ha ist bereits bebaut. Die übrige Fläche mit ca. 0,35 ha ist bisher unbebaut und soll nunmehr einer Bebauung zur Deckung des bestehenden örtlichen Baulandbedarfes zugeführt werden. Hierdurch entstehen ca. vier neue Baugrundstücke.

Nordwestlich der Wohnbauflächenneudarstellung bishin zum Heilshooper Moorteich, unter Einbeziehung rückwärtiger Grundstücksteile von Grundstücken an der Straße Am Moorteich, werden zum einen die rückwärtigen Grundstücksteile

der Altbebauung an der Straße Am Moorteich in einer Tiefe von ca. 15 m als Grünfläche - Parkanlage/Garten - neu dargestellt. Zum anderen wird rückwärtig des bisher unbebauten Wohnbauflächenbereiches eine Fläche von ca. 35 m Tiefe als Grünfläche - Parkanlage/Garten - neu dargestellt. Darüber hinaus wird der verbleibende Bereich zum Moorteich hin, mit ca. 15 m Tiefe, nunmehr als Grünfläche - Extensivgrünland - mit der überlagernden Darstellung als Fläche für Maßnahmen nach § 5 (2) 10 Baugesetzbuch (BauGB) neu dargestellt. Bei diesem Bereich handelt es sich um die erforderliche Ausgleichsfläche im Sinne des Naturschutzrechtes für die neu entstehenden südlich liegenden Baugrundstücke.

Mit den Grünflächendarstellungen, zum einen als Zuordnungsfläche zu den Baugrundstücken und zum anderen als Ausgleichsfläche, wird der Bereich des Gewässerschutzstreifens gemäß § 11 des Landesnaturschutzgesetzes zum vorhandenen Moorteich von der Wasserlinie bis zur zu sichernden 50 m-Grenze aufgefüllt.

Teiländerungsbereich

- 2** Östlich der Ortslage, abgesetzt im Bereich Hauberg, werden nördlich und südlich der nach Badendorf abgehenden Hauptstraße zwei Flächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einer Fläche von insgesamt ca. 1,82 ha neu dargestellt. Diese Bereiche waren bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bereich südlich der Hauptstraße als auch der Bereich nördlich der Hauptstraße, ist zwischenzeitig bereits vollständig bebaut, so daß hierdurch keine neuen Baugrundstücke bereitgestellt werden.

Zur Verbesserung des Ortsbildes ist eine landschaftsgerechte Einbindung der nördlichen Bauflächen vorgesehen. Hierbei soll zur Betonung der Ortseingangssituation aus Richtung Badendorf eine Fläche von ca. 0,05 ha als Grünfläche/Parkanlage neu dargestellt werden. Innerhalb dieser Fläche ist

eine Anpflanzung von Einzelbäumen bereits erstellt, um hierdurch mittel- bis langfristig die gewünschte Verbesserung des Ortsbildes zu erreichen. Auf der Südseite der Bauflächen, im Bereich der bestehenden Bebauung, sind derartige Maßnahmen nicht erforderlich, weil hier bestehende Bauflächen durch umfangreiches Grün bereits eingebunden sind.

4. Hinweise

Die erforderlichen Erschließungen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind für die einzelnen Teiländerungsbereiche unterschiedlich.

Der Teiländerungsbereich 2 ist bereits vollständig bebaut und erschlossen.

Lediglich im Teiländerungsbereich 1 sind Ver- und Entsorgungseinrichtungen angemessen zu ergänzen bzw. neu einzurichten für den bisher unbebauten Bereich. Für den Bereich der Altbebauung ist dies bereits abgeschlossen.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch das bestehende Versorgungsleitungsnetz des Versorgungsträgers ZWECKVERBAND OSTHOLSTEIN sichergestellt. Die notwendigen Ergänzungen im öffentlichen wie im privaten Bereich sind mit dem Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen. Erforderliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind zuvor einzuholen.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG sichergestellt. Notwendige Ergänzungen im öffentlichen wie im privaten Bereich sind mit dem zuständigen Bezirk Ahrensburg, Kurt-Fischer-Straße einvernehmlich abzustimmen.

Von seiten des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG sind oberirdische Hauptversorgungsleitungen übernommen. Dies geschieht mit dem Hinweis, daß von seiten des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Eintragungen der Leitungen übernommen wird. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der für den Bereich zuständigen Betriebsstelle in Ahrensburg, Telefon: (04102) 494550, zu erfragen.

Bauvorhaben im Bereich der Leitungen der SCHLESWAG AG bedürfen vor Baubeginn der Zustimmung des Versorgungsträgers. Bauunterlagen sind hierzu dem Versorgungsträger zur Stellungnahme vorzulegen.

Die Versorgung mit Erdgas ist durch das bestehende und für die neu entstehenden Baugrundstücke zu ergänzende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers STADTWERKE BAD OLDESLOE sichergestellt. Hierbei ist zu beachten, daß eine Gastrasse ohne Baumbepflanzung freizuhalten ist.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 sind in allen Erschließungsstraßen geeignete und ausreichend breite Trassen für die Unterbringung von Fernmeldekabeln und Leitungen vorzusehen.

Der mögliche Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen in dem Teiländerungsbereich 1 der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bebauungsplan) ist der DEUTSCHEN TELEKOM AG, Niederlassung 5 Hamburg, Bezirksbüro Zugangsnetz 63 in der Lohgerberstraße 9 in 23556 Lübeck unter der Telefonnummer (0451) 4884610 nach Möglichkeit drei Monate vor Beginn von Baumaßnahmen über deren Einzelheiten anzuzeigen.

Bei der weitergehenden Planung, insbesondere in Zusammenhang mit dem Bebauungsplan, sind die Belange des öffentlichen Personenverkehrs sowie der Schülerbeförderung besonders zu berücksichtigen.

Die künftigen Grundstückseigentümer in den neuen Baugebieten sind auf den Bundesverband für den Selbstschutz hinzuweisen. Sofern Hochbaumaßnahmen in Verbindung mit unterirdischen Anlagen (Unterkellerungen) geplant sind, ist darauf hinzuweisen, daß für den Bau von Hausschutzräumen z. Zt. zusätzliche Abschreibungsmöglichkeiten bestehen. Die zuständige Behörde ist der Bundesverband für den Selbstschutz, Dienststelle Schwerin, Am Packhof 1 in 19053 Schwerin.

Für den Teiländerungsbereich 1 sind die Belange des Schallschutzes zu beachten. Hierbei ist das amtliche Zählergebnis für die Landesstraße 71 (Reinfelder Straße) mit einem DTV 1995 von 1.940 Kfz pro Tag zu berücksichtigen. Unter Beachtung eines angemessenen Anteiles des innerörtlichen Ziel- und Quellverkehrs ergibt sich hieraus ein DTV (prog.) Wert von 2.522 Kfz pro 24 Stunden.

Teile des Teiländerungsbereiches 1 liegen an der anbaufreien Strecke der Landesstraße 71. Die Ortsdurchfahrtsgrenze ist entsprechend gekennzeichnet. Für die Baugrundstücke entlang der anbaufreien Strecke ist zu beachten, daß direkte Zufahrten und Zugänge zum freien Teil der Landesstraße 71 unzulässig sind und darüber hinaus die Abstände für bauliche Anlagen zum befestigten Rand der Landesstraße 71 gemäß Straßen- und Wegegesetz zu beachten sind. Es ist dies ein Abstand von 20 m. Im Zuge der verbindlichen Überplanung soll jedoch eine Ausnahmeregelung für einen Abstand von 10 m einvernehmlich erreicht werden. Dies erscheint vertretbar, zumal die Landesstraße 71 in diesem Bereich neu ausgebaut wurde.

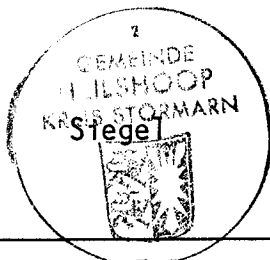
Bei dem Teiländerungsbereich 1 ist davon auszugehen, daß eine bauliche Entwicklung in dem hier aufgezeigten Bereich und Umfang auch auf der Grundlage des in Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes als vertretbar anzusehen ist und die festgesetzten Maßnahmen des Ausgleiches und der sonstigen Schutzmaßnahmen geeignet sein werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im erforderlichen Umfang zu berücksichtigen.

Für den Teiländerungsbereich 2 ist die mögliche bauliche Entwicklung bereits abgeschlossen. Die Bauflächendarstellungen in diesem Bereich sind daher im wesentlichen Bestandsanpassungen. Die aufgezeigten Schutzmaßnahmen sind als hinreichend anzusehen. Weitergehende besondere Aussagen sind für diesen Bereich nicht erforderlich.

Vermerk:

Der vorstehende Erläuterungsbericht zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Heilshoop wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung Heilshoop am 04. Dezember 1997.

Heilshoop, den 2. Jan. 1998




(Bürgermeister)

Stand des Erläuterungsberichtes: April 1991; August 1991;
März 1992; Mai 1997; Dez. 1997;