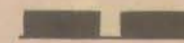



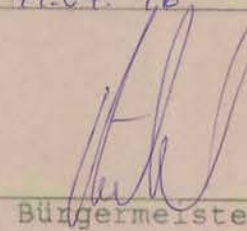
Zeichenerklärung

-  Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
-  Wohnbauflächen

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.07.94. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 23.08.94 bis zum 07.09.94 erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 02.10.95 durchgeführt worden.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.10.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
4. Die Gemeindevertretung hat am 02.10.95 den Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Erläuterungsbericht haben in der Zeit vom 28.11.95 bis zum 27.12.95 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 23.10.95 bis zum 07.11.95 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekanntgemacht worden.
6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.04.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
7. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 11.04.96 von der Gemeindevertretung beschlossen. Der Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 11.04.96 gebilligt.

Bunsoh, den 02.05.96

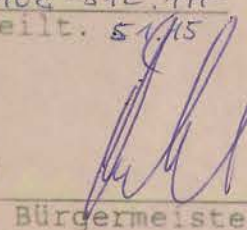



Bürgermeister

8. Die Genehmigung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 06.06.1996 Az.: IV 8102-512/111 - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt. 5/115

Bunsoh, den 06.08.1996




Bürgermeister

9. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluß der Gemeindevertretung vom _____ erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Die Erfüllung der Nebenbestimmungen wurde mit Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom _____ Az.: _____ bestätigt.

Bunsoh, den _____

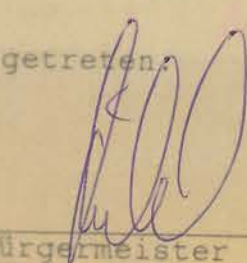
Bürgermeister

10. Die Erteilung der Genehmigung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind vom 11.07.1996 bis zum 26.07.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mithin am 26.07.1996 in Kraft getreten.

Bunsch, den 06.08.1996




Bürgermeister

1. Änderung des Flächennutzungs- planes der Gemeinde Bunsch

ERLÄUTERUNGSBERICHT

zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bunsoh

1. Allgemeines

Die Gemeinde Bunsoh verfügt über einen Flächennutzungsplan, den der Herr Innenminister des Landes Schleswig Holstein am 31.07.1972 genehmigt hat. Der Flächennutzungsplan ist am 19.09.1972 rechtswirksam geworden.

Der Flächennutzungsplan trägt den wirtschaftlichen, verkehrlichen, kulturellen und verwaltungsmäßigen Gegebenheiten unter Berücksichtigung der bisher bekannten Zielsetzungen für die weitere ortsplanerische und bauliche Entwicklung Rechnung.

2. Städtebauliche Entwicklung und Planungsziele der Gemeinde

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nunmehr erforderlich geworden, um der fortschreitenden städtebaulichen Entwicklung in der Gemeinde vorbereitend Rechnung zu tragen.

Die Gemeinde verfügt über eine Reihe erschlossener und realisierter Bebauungsplangebiete für eine Wohnbebauung. Die Bebauungspläne sind weitgehend realisiert. Die Gemeinde beabsichtigt nunmehr, die Wohnbebauung südlich der bebauten Ortslage, westlich der Gemeindestraße 32, weiterzuentwickeln. Für den vorliegenden Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes soll ein weiterer Bebauungsplan aufgestellt werden. Zur Durchführung des Bebauungsplanes wird die zur Zeit landwirtschaftlich genutzte Erweiterungsfläche in einer Größe von rd. 4 ha als

Wohnbaufläche (W)

ausgewiesen. Es wird beabsichtigt, die gesamte Fläche durch den Bebauungsplan Nr. 7 verbindlich zu überplanen. Es sollen 37 Wohngrundstücke in eingeschossiger offener Bauweise in einem allgemeinen Wohngebiet erschlossen werden.

Um den "Einfamilienhauscharakter" in der südlichen Ortslage zu erhalten und weiterzuentwickeln, werden in dem künftigen Baugebiet nur Einzel- und Doppelhäuser mit max. 4 Wohnungen festgesetzt.

Die Größe des Bebauungsplangebietes ist erforderlich geworden, um den vorhandenen und überwiegenden Eigenbedarf an Wohngrundstücken für weitere ca. 10 Jahre bis zum Jahre 2005 zu decken und um eine wirtschaftliche Lösung der Erschließungsmaßnahmen und eine städtebaulich günstige Gesamtgestaltung mit der übrigen Ortslage von Bunsoh zu erreichen.

...

Die gesamte Änderungsfläche, ausgenommen eine im Privateigentum befindliche Teilfläche in einer Größe von rd. 2000 m² an der Süderstraße, wird von der Gemeinde zum Zwecke der Baulanderschließung erworben. Die Erschließung des Baugebietes soll im Rahmen eines Erschließungsvertrages nach § 124 BauGB durch die Gemeinde einem Erschließungsträger übertragen werden.

Bei der Ausweisung der Wohnbauflächen sind die Belange des Umweltschutzes für die künftige Wohnbevölkerung berücksichtigt worden. In dem künftigen Baugebiet werden keine unzumutbaren Immissionen durch Verkehr, Landwirtschaft oder durch Gewerbebetriebe erwartet. Landwirtschaftliche Betriebe mit Intensivtierhaltungen und emissionsträchtige Gewerbebetriebe sowie verkehr-intensive überörtliche Verkehrsstraßen liegen nicht im Wirkungsbereich des künftigen Wohngebietes. Die Erschließung des Baugebietes ist durch das ausgebaute Straßennetz in der Ortslage gesichert. Das künftige Baugebiet wird über die ausgebauten Straßen an das übrige Verkehrsnetz der Gemeinde angebunden.

Die Realisierung des künftigen Baugebietes auf den bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen stellt nach dem Naturschutzrecht einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind nach dem Landesnaturschutzgesetz Schl.-H. (LNatSchG) so gering wie möglich zu halten. Unvermeidbare Eingriffe sind vorrangig im Bauleitplan auszugleichen (§ 8 a Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG). Eingriffsminimierungen sowie die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden bei der verbindlichen Bauleitplanung nach dem erstellten Grünordnungsplan zur vorliegenden beabsichtigten Bauleitplanung im Rahmen des in der Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes berücksichtigt. Der Grünordnungsplan ist als Anlage dem vorliegenden Erläuterungsbericht beigelegt.

Nach der Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen zum Bebauungsplan Nr. 7 wird davon ausgegangen, daß ein Ausgleich nicht vollständig innerhalb des künftigen Bebauungsplanes erreicht werden kann. Die Gemeinde beabsichtigt aus diesen Gründen, eine ca. 2400 m² große Fläche für Naturschutzzwecke außerhalb des Geltungsbereiches zur Verfügung zu stellen. Dies stellt eine freiwillige Maßnahme der Gemeinde dar. Die zur Zeit landwirtschaftlich genutzte Fläche soll aus der intensiven Nutzung genommen und der natürlichen Entwicklung (Sukzession) überlassen werden. Die Fläche liegt im räumlichen Zusammenhang mit einer größeren landwirtschaftlich genutzten Fläche, von der bereits 4800 m² als Sukzessionsfläche für eine andere Ausgleichspflichtung bestehen. Die Gesamtfläche in einer Größe von rd. 1,39 ha wird als Grünland genutzt (s. auch Ziff. 5.2 des Grünordnungsplanes).

In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß die Maßnahme keine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme nach § 8 a BNatSchG darstellt. Den Grundstückseigentümern innerhalb des künftigen Bebauungsplanes entstehen durch diese freiwillige Maßnahme der Gemeinde keine Kosten.

...

Mit der Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches und der freiwilligen Maßnahme auf der von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Fläche für Naturschutzzwecke ist der Eingriff als kompensiert anzusehen.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 7 verschiebt sich der Ortsrand von Bunsöh nach Süden. Die ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bilden auf Dauer die Eingrünung der Gebäude zur Landschaft hin und damit den Ausgleich für die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

3. Ver- und Entsorgung

Das künftige Baugebiet wird an die vorhandenen Versorgungsanlagen innerhalb der angrenzenden Baugebiete angeschlossen.

Das Schmutzwasser wird mit Rücksicht auf die Reinhaltung der Gewässer der gemeindlichen Kläranlage zugeführt.

Bunsöh, den 02.05.96



Gemeinde Bunsöh
- Bürgermeister -