



Zeichenerklärung

Darstellungen

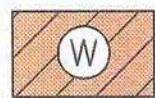
Planzeichen



Erläuterungen

Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

Art der baulichen Nutzung



Wohnbauflächen

§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB

Führung von Versorgungsleitungen § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB



künftig fortfallendes 20kV - Erdkabel der Schleswig

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 04.03.1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den "Tageszeitungen" am 06.04.1996 erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 07.04.1997 durchgeführt worden.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.05.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
4. Die Gemeindevertretung hat am 07.04.1997 den Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Erläuterungsbericht haben in der Zeit vom 09.06.1997 bis zum 08.07.1997 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 29.05.1997 durch Abdruck in den "Tageszeitungen" ortsüblich bekanntgemacht worden.
6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.12.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
7. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 15.12.1997 von der Gemeindevertretung beschlossen. Der Erläuterungsbericht zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 15.12.1997 gebilligt.

Elpersbüttel, den 27.01.1998


Bürgermeister



8. Die Genehmigung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig - Holstein vom 17.03.1998 Az.: IV 3 100-512 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
111-51,27 (2. Aud.)

Elpersbüttel, den 27.03.1998


Bürgermeister



9. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluß der Gemeindevertretung vom 27.03.1998 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Die Erfüllung der Nebenbestimmungen wurde mit Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 27.03.1998 Az.: IV 3 100-512 bestätigt.

Elpersbüttel, den _____

_____ Bürgermeister

10. Die Erteilung der Genehmigung der 2. 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 am 31.03.1998 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 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mithin am 01.04.1998 wirksam geworden.

Elpersbüttel, den 01.04.1998


Bürgermeister



2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elpersbüttel

ERLÄUTERUNGSBERICHT

zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elpersbüttel

1. Allgemeines

Die Gemeinde Elpersbüttel verfügt über einen Flächennutzungsplan, den der Herr Innenminister des Landes Schleswig-Holstein am 21.11.1978 genehmigt hat. Der Flächennutzungsplan trägt den wirtschaftlichen, verkehrlichen, kulturellen und verwaltungsmäßigen Gegebenheiten unter Berücksichtigung der bisher bekannten Zielsetzung für die weitere ortsplanerische und bauliche Entwicklung Rechnung.

2. Städtebauliche Entwicklung und Planungsziele der Gemeinde

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

Die Gemeinde verfügt über mehrere realisierte Bebauungspläne.

Es wird nunmehr beabsichtigt, die Wohnbebauung im Osten der Gemeinde, nördlich der Bebauungspläne Nr. 1 und 4 weiterzuentwickeln.

Zur Durchführung des Bebauungsplanes werden die z. Z. landwirtschaftlich genutzten Flächen in einer Größe von rd. 5 ha einschließlich der angrenzenden bebauten Grundstücke in einer Größe von rd. 0,45 ha (südlicher Teilbereich) als

- Wohnbauflächen (W) und als
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Natur und Landschaft

ausgewiesen.

Die Gemeinde beabsichtigt, die unbebauten Wohnbauflächen durch den Bebauungsplan Nr. 5 verbindlich zu überplanen. Es sollen 47 Wohngrundstücke in eingeschossiger offener Bauweise überwiegend für den „Einfamilienhausbau“ in einem allgemeinen Wohngebiet erschlossen werden. Dabei wird eine aufgelockerte Bebauung überwiegend für Einzel- und Doppelhäuser mit Einliegerwohnungen vorgesehen. Für einen Teilbereich soll auch eine verdichtete Bebauung zugelassen werden. Für den Gesamtbereich des künftigen Bebauungsplanes wird angenommen, daß ca. 60 Wohneinheiten (WE) entstehen werden. Im Hinblick auf den relativ umfangreichen Geltungsbereich ist eine nach dem Bedarf orientierte abschnittsweise Erschließung vorgesehen.

Die Größe des Plangeltungsbereiches der Wohnbauflächen ist erforderlich geworden, um dem überwiegenden Eigenbedarf an Baugrundstücken in der Gemeinde langfristig bis zum Jahre 2010 zu decken und um eine wirtschaftliche Lösung der Erschließungsmaßnahmen und eine vertretbare Gesamtgestaltung mit der östlichen Ortslage von Elpersbüttel zu erreichen. Die Bauflächen liegen im räumlichen Zusammenhang mit den schulischen Einrichtungen der Gemeinde.

Bei der Ausweisung der Wohnbauflächen sind die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt worden. In dem künftigen Baugebiet des Bebauungsplanes werden keine unzumutbaren Immissionen durch Verkehr, Landwirtschaft oder Gewerbe erwartet. Landwirtschaftliche Betriebe mit Intensivtierhaltungen und emissionsträchtige Gewerbebetriebe liegen nicht im Einwirkungsbereich des künftigen Wohngebietes. Die Bauflächen liegen in einer Entfernung von ca. 120 m von der Bundesstraße 5 (B 5) entfernt. Nach einer Berechnung des Beurteilungspegels nach der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - werden die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete in den Nachtzeiten um ca. 2 dB(A) überschritten. Im Hinblick auf die geringfügige Überschreitung werden bei der verbindlichen Bauleitplanung keine Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. In diesem Zusammenhang wird auf die derzeitige Rechtsprechung hingewiesen.

Durch die Realisierung des künftigen Baugebietes auf den bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen werden nach dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Schleswig-Holstein Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind nach dem LNatSchG so gering wie möglich zu halten. Unvermeidbare Eingriffe sind vorrangig im Bauleitplan auszugleichen (§ 8 a Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG -).

Eingriffsminimierungen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden bei der in der Aufstellung befindlichen verbindlichen Bauleitplanung nach dem zu erstellenden Grünordnungsplan zur vorliegenden Bauleitplanung im Rahmen des in der Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes berücksichtigt. Da die Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen im direkten räumlichen Zusammenhang nicht möglich und auch ökologisch nicht sinnvoll erscheinen beabsichtigt die Gemeinde, das verbleibende Ausgleichsdefizit durch eine freiwillige „Ersatzmaßnahme“ außerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes zu kompensieren. Die Gemeinde Elpersbüttel stellt dafür eine bisher als Grünland genutzte Fläche in entsprechender Größe im Bereich der Ausgleichsflächen zur gemeindlichen Kläranlage zur Verfügung. Die Fläche soll der Sukzession überlassen und damit ökologisch aufgewertet werden.

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

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verschiebt sich der Ortsrand von Elpersbüttel nach Osten. Die künftige Bebauung führt zu einer weiträumigen Abrundung der Ortslage. Die vorhandenen Grünbepflanzungen und im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung künftigen Bepflanzungen bilden im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen auf Dauer die Eingrünung der Bebauung zur freien Landschaft (Eingliederung des Baugebietes in das Landschaftsbild).

Der Landschaftsplan befindet sich in der Aufstellung und ist somit noch nicht abgeschlossen. Die Gemeinde hat im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung eine Ausnahme von der Verpflichtung zur Aufstellung eines Landschaftsplanes beim Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten gestellt.

3. Denkmalschutz

Die Bauflächen des Änderungsbereiches liegen unmittelbar im Bereich vorhandener Warften und eines Stackdeiches (Objekte 3, 14, 15 und 16). Es handelt sich hierbei um archäologische Denkmäler nach § 1 DSchG (s. Anlage).

Durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Kulturdenkmäler nicht beeinträchtigt.

4. Erschließung der Bauflächen

Das künftige Baugebiet wird an das vorhandene angrenzende Straßennetz der Gemeinde angebunden.

5. Ver- und Entsorgung

Das künftige Baugebiet wird an die vorhandenen Versorgungsanlagen innerhalb der eingrenzenden Ortslage angeschlossen.

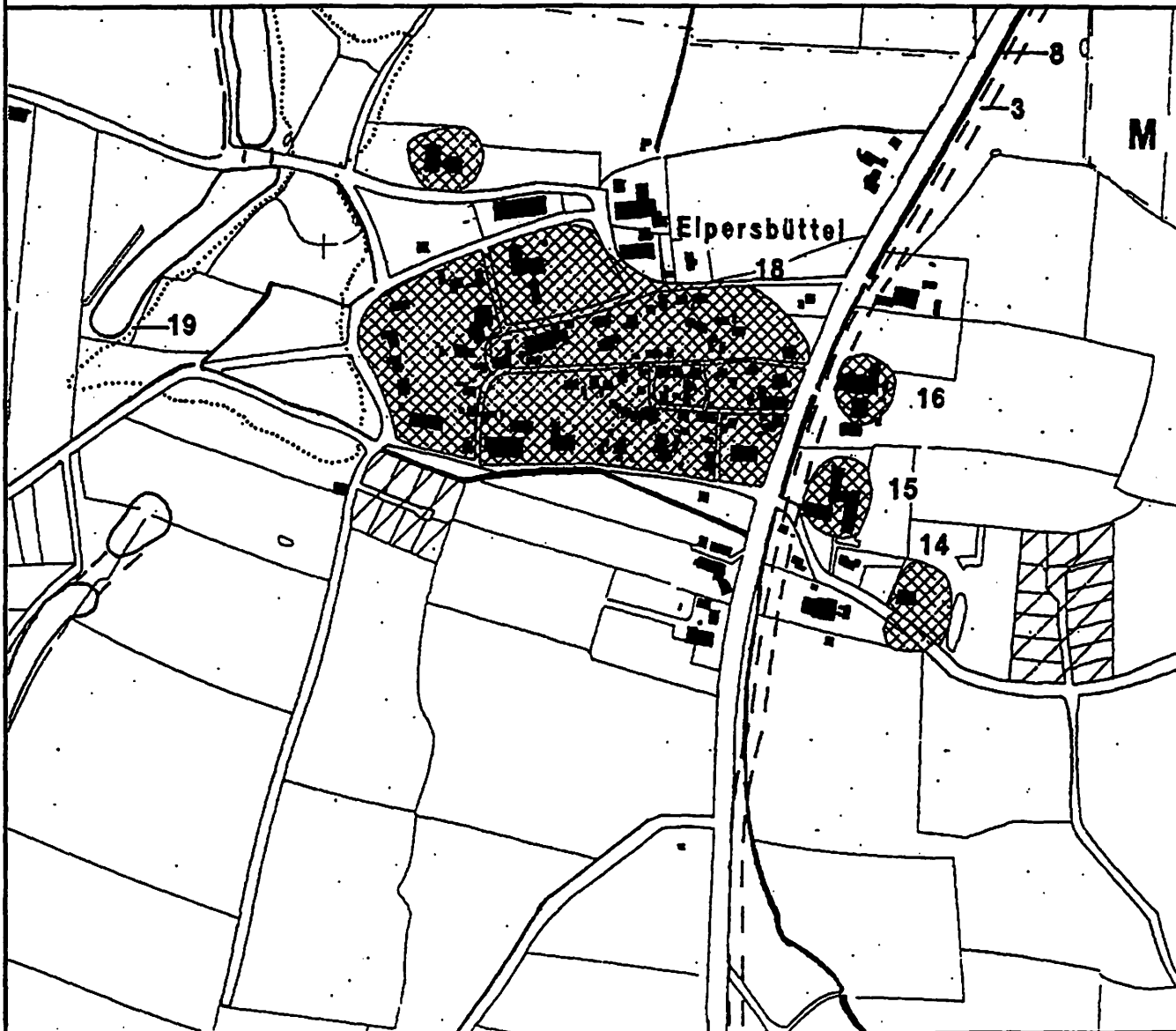
Das Schmutzwasser wird mit Rücksicht auf die Reinhaltung der Gewässer über Kanalisationsleitungen der gemeindlichen Kläranlage zugeführt.


Elpersbüttel, den 27.01.1998



Burch
Gemeinde Elpersbüttel
- Bürgermeister -

Anlage zum Erläuterungsbericht
des Flächennutzungsplanes – 2. Änderung
der Gemeinde Elpersbüttel



 Nr. 14–16 – Warften – archäologische Denkmäler
(§ 1 DSchG)

 Nr. 3 – Stackdeich – archäologisches Denkmal
(§ 1 DSchG)