

ERLÄUTERUNGSBERICHT

zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dollerup

1. Planungsanlaß

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Dollerup von 1975 in der zur Zeit gültigen Fassung stellt die Flächen des Geltungsbereiches als Flächen für die Landwirtschaft dar.

Die städtebauliche Entwicklung im westlichen Ortsrand des Ortsteiles Dollerup-Süd bedarf einer Änderung der Art der Bodennutzung auf einer Teilfläche. Dies soll im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

2. Planungsziel

ist die Schaffung der planerischen Voraussetzung für ein Mischgebiet rückwärtig des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles durch Umwandlung der bisherigen Flächen für Landwirtschaft in ein Mischgebiet (MI).

Hier soll hauptsächlich neben der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, in ausreichendem Umfang zusätzlicher Wohnraum zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs angesiedelt werden.

3. Plangebiet

Das Plangebiet umfaßt eine unbebaute Teilfläche von ca. 1,8 ha und wird wie folgt umgrenzt:

im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 63/4, Flur 11
Gemarkung Dollerup

im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 21/3 und die
östliche Grenze des Flurstücks 16/21, Flur 11,
Gemarkung Dollerup

im Süden durch Teilbereiche des Flurstücks 16/21 und die
nördliche Grenze der Flurstücke 13/2 und 15/4, Flur 11
Gemarkung Dollerup

im Westen durch die neu dargestellt östliche Grenze des
Flurstückes 78/2 Flur 11, Gemarkung Dollerup.

4. Städtebauliche Gründe

Entgegen der Situation zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist der Ortsteil Dollerup-Süd zunehmend neben gewerblichen Nutzungsarten stärker durch wohnliche Nutzungen bestimmt. Die landwirtschaftliche Nutzung ist weiter rückläufig.

Mit der vorliegenden Planänderung erfolgt eine Anpassung an die langfristige strukturelle Entwicklung im Ortsteil Dollerup-Süd. Durch das Plangebiet verläuft bereits ein Erschließungsweg, der die angrenzend an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil rückwärtigen unbebauten Grundstückflächen ohne große Schwierigkeiten einer baulichen Nutzung zuführen läßt. Dieser Erschließungsweg wird im Rahmen der Erschließungsplanung der Nutzung entsprechend ausgebaut.

Die Gemeinde Dollerup beabsichtigt kurzfristig im 1. Bauabschnitt die westlich des Erschließungsweges dargestellten Teilflächen durch entsprechende Erschließungsverträge zur Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen gemäß dem Planungsziel, zu realisieren. Der Erschließungsträger wird im Erschließungsvertrag mit der Gemeinde Dollerup verpflichtet an örtliche Bewerber zu veräußern.

5. Landschaftsplanung

Der Gemeinde Dollerup liegt zur Zeit noch kein Landschaftsplan vor. Dem am 21. Oktober 1994 gestellten Antrag auf Erteilung der Genehmigung zur Ausnahme von der umgehenden Verpflichtung zur Aufstellung eines Landschaftsplanes für dieses Bauleitplanverfahren wurde mit Erlaß des Ministers für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein vom 24. November 1994 zugestimmt.

Gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz sind Eingriffe in Natur und Landschaft und die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes so gering wie möglich zu halten und auszugleichen.

Ausgleiches- und Ersatzmaßnahmen für den durch diese Bauleitplanung zu erwartenden Eingriff sind innerhalb des Plangebietes durch z.B. Anpflanzungen von Knicks, Pflanzflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, öffentliche Grünflächen, bzw. weiteren Maßnahmen zur Minimierung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. Einschließungsplanung in Abstimmung mit der Landschaftspflegebehörde darzustellen.

Der Erläuterungsbericht wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom
.....19.9.1995.....gebilligt.

Dollerup, den 3.7.1996.....

