

## **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

**zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der  
Gemeinde Grundhof/Kreis Schleswig-Flensburg**

1	Allgemeine Grundlagen	1
1.1	Rechtsgrundlagen	1
1.2	Plangeltungsbereich	1
1.3	Erfordernis der Planaufstellung	1
1.4	Einfügung in die überörtliche Planung	2
2	Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung	2
3	Erläuterung der Planung	2
4	Zusammenstellung der Flächen	4

## **1 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN**

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde ist am 25.10.1975 in Kraft getreten. Die Gemeindevertretung hat am 11.9.1995 beschlossen, die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes aufzustellen.

Dem vorliegenden Flächennutzungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO, 90/93)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV, 90)

in der derzeit gültigen Fassung

### **1.2 Plangeltungsbereich**

Die vorliegenden Flächennutzungsplanänderung beinhaltet die Teilbereiche 1 und 2. Teilbereich 1 befindet sich am südöstlichen Rand der bebauten Ortslage Grundhof, westlich der Landesstraße 270.

Teilbereich 2 liegt an der östlichen Gemeindegrenze, südlich der Geltinger Landstraße. Die Flächen sind durch eine schwarze, unterbrochene Linie kenntlich gemacht.

### **1.3 Erfordernis der Planaufstellung**

Der Teilbereich 1 soll aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und in eine Allgemeine Wohnbauflächen umgewidmet werden.

Der Teilbereich 2 soll durch die Ausweisung als Sondergebiet eine Bestandssicherung erfahren.

Aus diesen Gründen ist es erforderlich, die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes aufzustellen.

## 1.4 Einfügung in die überörtliche Planung

Die Gemeinde Grundhof ist gemäß dem Regionalplan V dem Nahbereich des ländlichen Zentralortes Sörup zugeordnet.

Der Gemeinde sind im zentralörtlichen Sinne drei Gemeindefunktionen zugewiesen. Es sind diese:

- die Wohnfunktion als Hauptfunktion
- die Agrarfunktion als 1. Nebenfunktion und
- ländliches Gewerbe und Dienstleistungen als 2. Nebenfunktion

Die vorgesehene Wohnbaufläche berücksichtigt die Hauptfunktion der Gemeinde Grundhof.

## 2 ZIEL UND ZWECK DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen. Um den kurzfristigen örtlichen Baulandbedarf decken zu können und das Dorf abzurunden, wird die Fläche des Teilbereiches 1 als Allgemeine Wohnbaufläche nebst Grünfläche dargestellt. Diese Umwidmung soll zudem die Wohneigentumsbildung fördern. Die Flächenauswahl wurde nach dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und in Übereinstimmung mit der Dorferneuerung getroffen.

Der im Außenbereich liegende Teilbereich 2 soll aus Gründen der Rechtssicherheit des gewerblich genutzten Betriebsgrundstückes als Sondergebiet Jugend mit der Zweckbestimmung Jugend- und Erholungsheim ausgewiesen werden.

## 3 ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

### Teilbereich 1

Die angestrebte Allgemeine Wohnbaufläche ist zur Deckung des kurzfristigen Wohnflächenbedarfs vor Abschluß der Landschaftsplanung geplant. Das Verfahren soll mittels eines öffentlich-rechtlichen Erschließungsvertrages mit nachfolgendem Erschließungsplan, welchem ein landschaftspflegerischer Begleitplan zuzuordnen ist, durchgeführt werden.

Im Erschließungsplan sollten Einfamilienhäuser in orts- und regionaltypischer Bauweise festgesetzt werden.

Weiterhin sind Anregungen durch die Dorferneuerung zu berücksichtigen. Zentrale Punkte sind u. a. die Erhaltung und Entwicklung der Individualität des Ortes sowie dessen Einbindung in

die Landschaft. Für die zukünftige Bebauung bedeutet dies, den Bau von Straßen, Wegen und Plätzen so zu gestalten, daß das Ortsbild bewahrt, das Wohnumfeld verbessert und die Nutzungsvielfalt gewährleistet werden.

Auf der vorgesehenen Wohnbaufläche sind ca. 8 - 10 Grundstücke geplant. Zur Landesstraße 270 ist aus Lärmschutzgründen ein 20 m breiter Bereich freizuhalten. Dieser wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Zur Eingriffs-Ausgleichs-Regelung wäre auszuführen, daß bei einer angenommenen GRZ von 0,25 + 50 % und ca. 1.000 m<sup>2</sup> für Erschließung sich der Eingriff bei ca. 5.500 m<sup>2</sup> bewegt. Nach der Anwendung des Faktors 0,3 wären dann ca. 1.650 m<sup>2</sup> auszugleichen. Die Maßnahmenfläche weist eine Größe von ca. 3.000 m<sup>2</sup> auf.

Die grünordnerischen Belange, insbesondere die Erhaltung der alten Weide im Norden der Fläche sowie die Entwicklung des degenerierten Knicks (geschützt nach § 15 LNatSchG), sind im Erschließungsplan zu konkretisieren.

Die Fläche des Teilbereiches 1 stellt sich derzeit als Weidefläche für Pferde dar, die naturschutzrechtlich nicht als sensibler Bereich zu bezeichnen ist. Aus diesem Grund wird der Belang des Naturschutzes und der Landschaftspflege dem Belang der Wohnbauflächenentwicklung untergeordnet.

Die vorgesehene Wohnbaufläche liegt günstig zum nahen Schulstandort Langballig sowie zum Ortskern von Grundhof.

Die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs wird über den ländlichen Zentralort Sörup gewährleistet.

Die verkehrsbezogene Erschließung der vorgesehenen Wohnbaufläche erfolgt übergebietlich über den Ulmenweg. Die innergebietliche Verkehrserschließung wird im Rahmen der Erschließungsplanung festgesetzt.

Die Ver- und Entsorgung wird durch den Anschluß an bestehende Netze der Ver- und Entsorgungsträger sichergestellt.

## **Teilbereich 2**

Das vorgesehene Sondergebiet Jugend mit der Zweckbestimmung Jugend- und Erholungsheim liegt im Südosten der Gemeinde und grenzt direkt an die Nachbargemeinde Sörup. Die Fläche umfaßt 2.700 m<sup>2</sup> und ist mit einem Doppelhaus sowie einem Nebengebäude bestanden. Ziel der Einrichtung ist es, junge Erwachsene und Jugendliche, die sich in Krisensituationen befinden, zu betreuen und zu fördern. Die abgeschiedene Lage inmitten der Landschaft soll zur Erholung beitragen. Die Institution ist von den zuständigen Jugendämtern anerkannt. Die Betreuung erfolgt auf der Grundlage des Kinder- und Jugendhilfegesetzes (KJHG) nach § 34. Für junge Erwachsene erfolgt die Hilfestellung nach § 41 KJHG. In Einzelfällen kann die Betreuung auch nach Bundessozialhilfegesetz (BSHG) durchgeführt werden.

Die Ausweisung als Sondergebiet dient der Sicherung des Bestandes und der langfristigen Entwicklung.

#### 4 ZUSAMMENSTELLUNG DER FLÄCHEN

Geplant ist eine Wohnbaufläche mit einer Größe von rund 12.300 m<sup>2</sup> sowie eine Sondergebietsfläche mit einer Größe von 2.700 m<sup>2</sup>.

Grundhof, *d. 25.10.1996*



*Schneiders*  
(Bürgermeister)