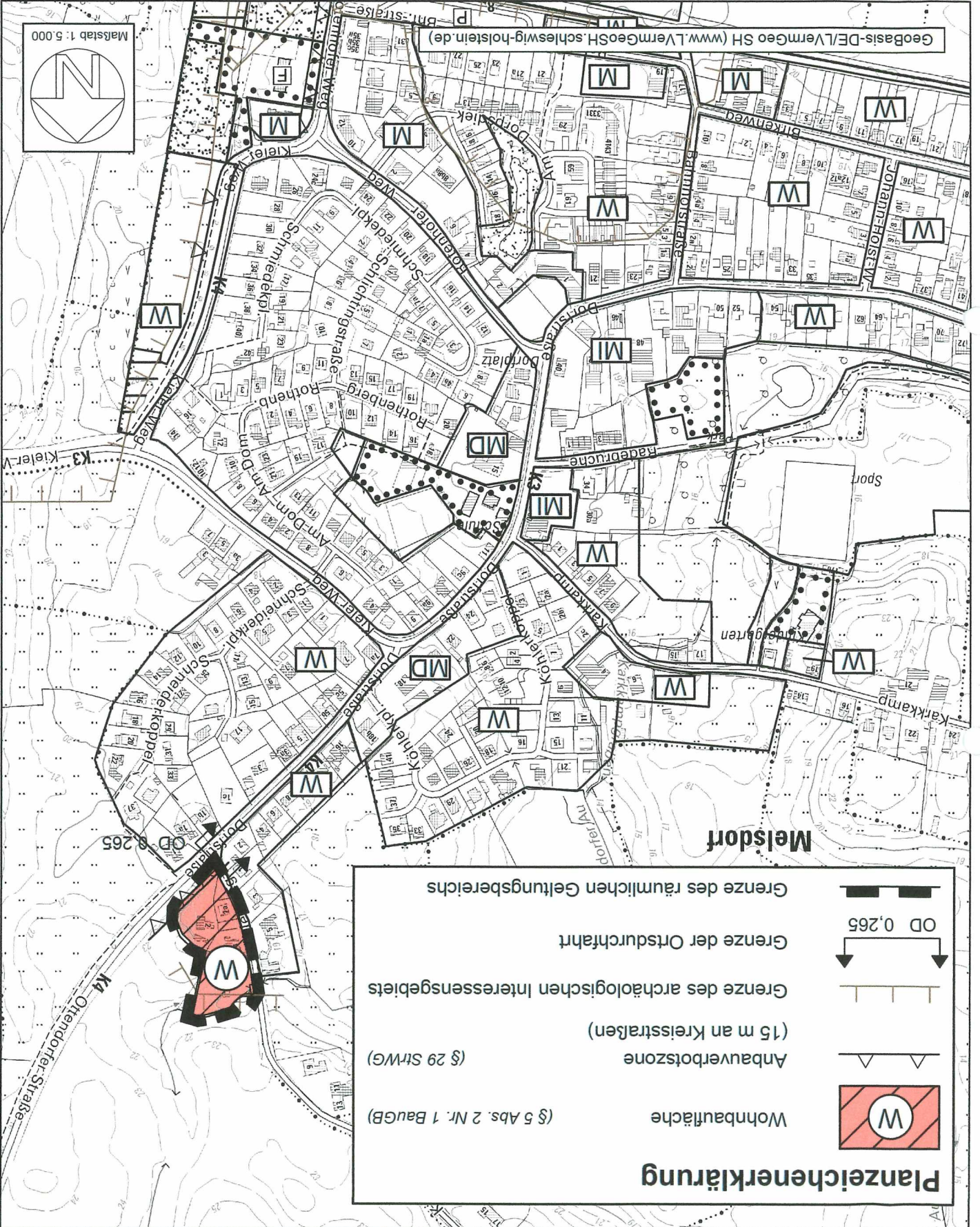
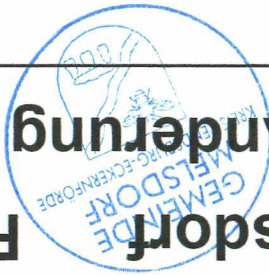


Gemeinde Melsdorf Flächennutzungsplan 11. Änderung (durch Berichtigung)



Planzeichenerklärung

Wohnbaufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)	
Anbauverbotszone (15 m an Kreisstraßen) (§ 29 StrWG)	
Grenze des archäologischen Interessensgebiets	
Grenze der Ortsdurchfahrt	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	

OD 0,265

Gemeinde Melsdorf

11. Änderung (durch Berichtigung) des Flächennutzungsplanes

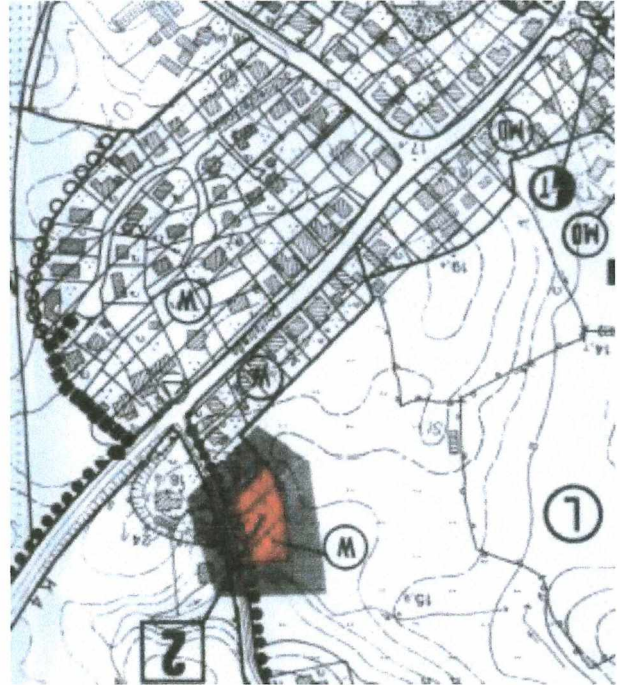
für das Gebiet „Kahlenweg 2-6“

Begründung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Kahlenweg 2-6“ wird innerhalb des Plangebietes ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der Großteil der Fläche wird im Bestand bereits Wohnbaulich genutzt. Darüber hinaus wird im Nordosten des Geltungsbereichs eine unbebaute Fläche einbezogen, so dass eine behutsame Abrundung der Siedlungslage erfolgt. Damit wird neben einer Entwicklung im Bestand auch in geringfügigem Umfang die Entwicklung von neuer Baufläche, auf einer Fläche ermöglicht die bisher als Gartenland genutzt wurde.

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im wirksamen FNP der Gemeinde Melsdorf ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die im B-Plan vorgesehene Ausweisung des Wohngebietes lässt sich somit nicht aus dem FNP entwickeln. Der Flächennutzungsplan wird daher nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Die dort genannte Voraussetzung, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes durch die Aufstellung des Bebauungsplanes vor Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplanes nicht beeinträchtigt werden darf, kann als erfüllt angesehen werden, da zu eben diesem Zweck, also der geordneten städtebaulichen Fortführung der Siedlungsentwicklung, der Bebauungsplan aufgestellt wird.



In der FNP-Berichtigung erfolgt die Darstellung einer Wohnbaufläche „W“ für die bestehenden Baugrundstücke und das zusätzlich einbezogene Gartenland. Hinzukommt analog zur Planzeichnung des B-Planes die nachrichtliche Übernahme des Anbauverbots entlang der Kreisstraße (Anbauverbotszone 15 m) sowie des archäologischen Interessensgebiet.

Melsdorf, den 11.0. Dez. 2024



(Bürgermeisterin)

M. Schmidt
1.1

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 a BAUGB

Vorbemerkung

Gemäß § 10 a des Baugesetzbuches ist dem Bebauungsplan "... eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde."

Die zusammenfassende Erklärung ist nach § 10a Abs. 2 BAUGB zusammen mit dem Bebauungsplan und der Begründung zur Einsichtnahme bereitzuhalten.

1. Umweltbelange

Die Berücksichtigung der Umweltbelange erfolgt nach der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der für die Planung umweltrelevanten Aspekte und ihrer Abwägung mit sonstigen Belangen durch die entsprechende Ausarbeitung des Planentwurfes mit den erforderlichen planungsrechtlichen Festlegungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 17 möchte die Gemeinde Melsdorf den vorhandenen Gebietstyp "Allgemeines Wohngebiet" sichern sowie eine maßvolle Nachverdichtung ermöglichen. Durch Einbeziehung einer untergeordneten Teilfläche soll zusätzliches Potenzial für die wohnbauliche Entwicklung geschaffen werden.

Mit diesem Bebauungsplan wird überwiegend bereits als Wohngebiet genutzte Fläche überplant. Es erfolgt die Vorbereitung eines Eingriffes in die Umwelt. Erhebliche Umweltauswirkungen sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten. Für den über das Bestandsgebiet hinausgehenden Teilbereich wird zusätzliche Bodenversiegelung ermöglicht. Mit einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes ist nur im unmittelbaren Nahbereich zu rechnen. Der Schutz des Verbandsgewässers Heitholmgraben am nördlichen Rand des Plangebiets wird durch Beachtung der erforderlichen Mindestabstände berücksichtigt.

Wesentliche umweltrelevante Regelungen trifft der Plan insbesondere durch Festsetzungen zum Bodenschutz (Begrenzung der Versiegelung), durch Höhenbegrenzung, gegenüber dem offenen Landschaftsraum sowie gestalterische Festsetzungen wird die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes minimal gehalten. Der Ausgleich für das Schutzgut Boden erfolgt über ein Ökokonto.

Für die Umsetzung sind die Hinweise zum Artenschutz zu berücksichtigen:

- Zur Minimierung von potenziellen Beeinträchtigungen auf die Tierwelt wird empfohlen, die Lichtemissionen durch zielgenaue Abschirmung bzw. Ausrichtung von Beleuchtung ist auf eine direkte oder indirekte Beleuchtung in Richtung Heitholmgraben zu verzichten.

2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Plan in der vorgelegten Form ist Ergebnis der eingebrachten Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung. Gegen die Planung in der vorgelegten Form wurden weder im Rahmen der Behörden- noch Öffentlichkeitsbeteiligung Bedenken geäußert, welche die Planung grundsätzlich in Frage stellen.

3. Wahl des Planes / anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und behutsame Arrondierung des Wohngebiets am östlichen Kahlenweg geschaffen. Die Ausweisung des Wohngebiets beschränkt sich auf die Flächen, die derzeit und in Zukunft baulich genutzt werden.

Es handelt sich um eine ressourcenschonende Planung, die sich auf bereits baulich genutzte Flächen beschränkt bzw. die überbaubaren Flächen kompakt um diese anordnet.

Insgesamt wird mit der vorgelegten Planung den zu berücksichtigenden Belangen am ehesten Rechnung getragen.

