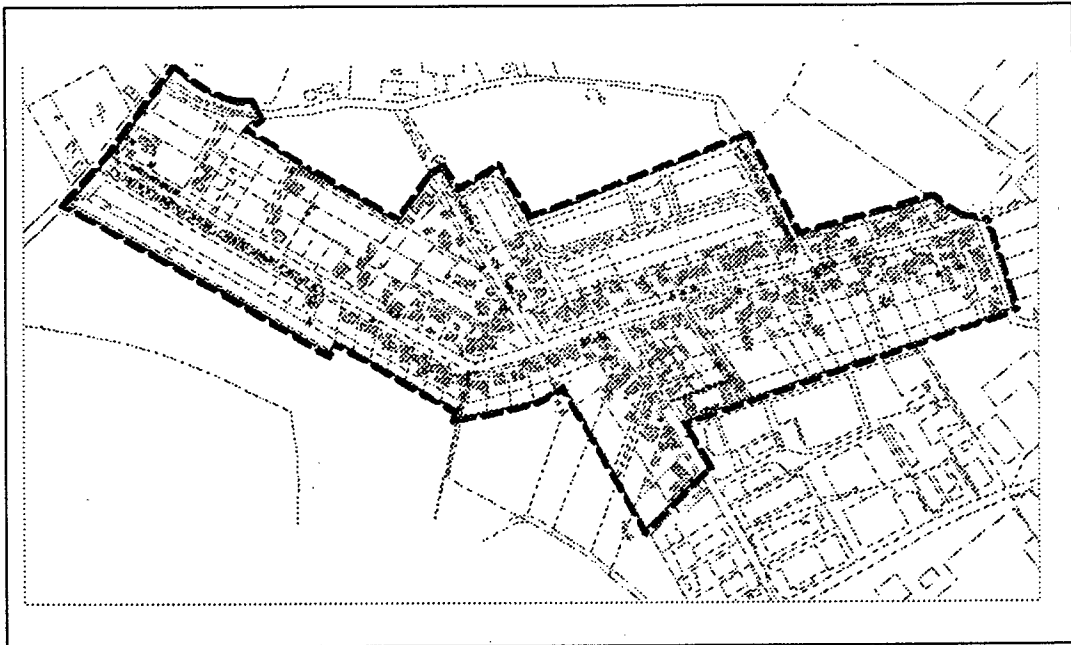


Gemeinde Ellerau

Bebauungsplan Nr. 15

"Ellerau Ost"

Begründung



Karl-Heinz Wiese Dipl.-Ing. Architekt

**Friedensallee 62a
22765 Hamburg
Tel. 040-3902295**

Inhalt

	Seite
1. Grundlagen des Bebauungsplans	
1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes Nr.15 "Ellerau Ost"	3
1.2 Aufstellungsbeschluß	3
1.3 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
1.5 Flächennutzungsplan	3
2. Ziele und Zwecke der Planung	4
3. Inhalt des Bebauungsplanes	4
3.1 Art der baulichen Nutzung	4
3.2 Maß der baulichen Nutzung	4
3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen	5
3.4 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden	5
3.5 Erschließung, Verkehrsflächen	5
3.6 ÖPNV	6
3.7 Grünordnungsplanung	6
4. Umweltbelange	7
4.1 Immissionsschutz	7
4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung und Ersatzmaßnahmen	7
4.3 Ersatzaufforstungen	8
4.4 Wasserschutzgebiet	8
4.5. Altstandortverdachtsflächen	9
5. Verwirklichung des Bebauungsplanes	9
5.1 Technische Ver- und Entsorgung	9
5.2 Bodenordnung und Grunderwerb	9
5.3 Überschlägliche Kostenermittlung zur Durchführung des Bebauungsplanes	9
6. Verfahrensvermerke	10

1. Grundlagen des Bebauungsplanes

1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes Nr.15 "Ellerau Ost"

- a) Baugesetzbuch (BauGB)
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -)
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzVO -)
- d) Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG -)
- e) Gemeindeordnung Schleswig-Holstein (GO)
- f) Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO)

jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.2 Aufstellungsbeschluß

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ellerau hat in ihrer Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.15 "Ellerau Ost" beschlossen.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt im Nordosten der Gemeinde Ellerau und umfaßt das Gebiet nördlich und südlich von der Moortwiete zwischen der Kreisstraße K 24 im Westen und dem Tanneneckweg im Osten.

Die Lage des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte dieser Begründung ersichtlich.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.15 ist in der Planzeichnung festgesetzt .

1.4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Ellerau steht im baulichen Siedlungszusammenhang mit Quickborn. Gemäß Regionalplan für den Planungsraum I (Kreise Pinneberg, Segeberg, Stormarn, Herzogtum Lauenburg) soll sich die im baulichen Siedlungszusammenhang gelegene Gemeinde Ellerau aufgrund ihrer sehr guten Verkehrsanbindung weiterentwickeln.

Das Siedlungsgebiet von Ellerau liegt im Hauptsiedlungsgebiet der Achse Hamburg - Norderstedt - Kaltenkirchen, die unbebauten nördlichen Gemeindeteile gehören zum Achsenzwischenraum. Ellerau hat keine zentralörtliche Funktion.

1.5 Flächennutzungsplan

Für Ellerau gilt der am 25.10.99 rechtskräftig gewordene Flächennutzungsplan. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 15 ist als Wohnbaufläche dargestellt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Ellerau beabsichtigt zur Verbesserung des Wohnungsangebotes Bauland zur Deckung des Eigenbedarfs der örtlichen Entwicklung im östlichen Teil der Gemeinde auszuweisen und gleichzeitig die für die bebauten Teile des Plangebietes geltende Innenbereichsatzung in einen qualifizierten Bebauungsplan überzuleiten, um detailliertere Festsetzungen zu treffen und die Rechtssicherheit im Planungsgebiet zu erhöhen.

In der Gemeinde Ellerau gibt es - gemessen an der Entwicklung der letzten Jahre - nur relativ geringe Möglichkeiten für zusätzliche Wohnbebauung. Unter Berücksichtigung der umweltrelevanten Rahmensetzungen aus Regional- und Landschaftsplan bieten sich nur wenige Flächen für Wohnbebauung an. Stellt man zudem noch die Immissionsituation durch vorhandene Straßen, AKN und Gewerbebetriebe in Rechnung, so ist erkennbar, dass auch die geringen Erweiterungsmöglichkeiten nur unter planerischer Konfliktbewältigung und gründlicher Abwägung für neue Wohnbebauung denkbar sind.

Darüberhinaus kann im Plangebiet die Ausweisung von Wohnbauflächen zum großen Teil entlang vorhandener Erschließungsstraßen erfolgen, so dass diese sinnvoll genutzt werden.

Dem Wunsch nach rückwärtiger Bebauung der z.T. sehr tiefen Grundstücke entlang der Moortwiete wird durch Ausweisung einer zweiten Bauflucht, deren Erschließung im Regelfall privatrechtlich gesichert werden soll, Rechnung getragen.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Plangebiet wird, der o.g. Zielrichtung folgend, Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hiermit wird die vorhandene Bebauungsstruktur aufgenommen und weiterentwickelt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der bestehenden Bebauung und ist für die überwiegende Fläche des Geltungsbereiches mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Dies entspricht der hier am Ortsrand vorhandenen Dichte.

Für das unmittelbar an das Gewerbegebiet angrenzende Grundstück 48/3 wird die bereits vorhandene zweigeschossige Bebauung gesichert und eine GRZ von 0.4 festgesetzt.

Als Geschoßflächenzahl wird für das bereits zweigeschossig bebaute Grundstück 48/3, Buchenweg 7 und 9, (GFZ) 0,8 zugelassen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird für das gesamte übrige Plangebiet - ausgehend von der bestehenden Bebauung - auf eins festgesetzt.

3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen, die Bauweise und die Baugrenzen werden so festgesetzt, daß der vorhandene Gebietscharakter erhalten bleibt und auf den neu zu bebauenden Flächen fortgeschrieben wird. Die Festsetzung der offenen Bauweise entspricht der vorhandenen Bebauungsform. Die festgesetzten Bauweisen, Baugrenzen und überbaubaren Grundstücksflächen ergänzen sich dabei wechselseitig mit den festgesetzten Maßen der Nutzung. Die Baugrenzen für die vorgesehene Hinterlandbebauung entlang der Moortwiete und des Buchenweges sind so angeordnet, daß eine rückwärtige Bebauung entstehen kann, die eine geordnete zweite Bauflucht darstellt und der Innenbereich zwischen Vorder- und Hinterbebauung freigehalten wird.

3.4 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB wird die Zahl der Wohneinheiten pro Einzelhaus auf zwei Wohneinheiten, pro Doppelhaushälfte auf eine Wohneinheit festgelegt.

Mit dieser Festsetzung soll die vorhandene Struktur der ortsrantypischen Einzelhausbebauung festgeschrieben werden, um den Gebietscharakter zu erhalten. Der Bestand wird auf diese Weise in seiner vorhandenen Ausprägung gesichert, die Neubaufflächen, die sich zum großen Teil in zweiter Bauflucht bzw. am Übergang der Bebauung zur freien Landschaft befinden, fügen sich so in die vorhandene Struktur, auch von der Größe der zu erwartenden Baukörper her, ein.

Um die Möglichkeit zu schaffen die geplanten Baukörper sowohl in einzelne Wohnungen aufzuteilen, als auch bei annähernd gleicher Gebäudegröße Doppelhäuser entstehen zu lassen, ohne die Gesamtzahl der Wohnungen zu erhöhen wurde die Festsetzung getroffen, daß je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig ist.

3.5 Erschließung

Die Erschließung des gesamten Plangebietes erfolgt über bereits vorhandene öffentliche Straßen.

Die Anbindung an den Ortskern erfolgt über die Kreisstraße K 24 im Westen, den Buchenweg in der Mitte und den Waldweg östlich des Plangebietes. Darüberhinaus besteht eine Fuß- und Radwegeverbindung zum Ortskern zwischen Moortwiete und der Straße am Felde über den Katzenstieg.

Die Erschließung der Neubaufäche südlich der Moortwiete erfolgt über festgesetzte Knickdurchbrüche mit 4m Breite, wobei der vorhandene Knick soweit wie möglich erhalten werden muß. Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde die Lage dieser Durchbrüche abgestimmt und der Eingriff wird durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen. Da je Knickdurchbruch 3 bis 4 Grundstücke erschlossen werden und die Durchbrüche auf die vorhandenen Überhälter Rücksicht nehmen, ist dieser Eingriff vertretbar.

Die Erschließung der Neubaufäche nördlich der Moortwiete erfolgt über die 6,0m breite Planstraße A, die vom Eichenweg zum Dreiüm führt. Die erforderlichen Durchstiche durch die Knicks am Dreiüm und am Eichenweg erfolgen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und werden durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen. Der Verlauf der Straße in den Mündungsbereichen ergibt sich aus der planerischen Verpflichtung, den Eingriff zu minimieren und die Überhälter in den Knicks zu erhalten. Der Verlauf der Straße ist so geplant, daß die Überhälter in den Knicks nicht entfernt werden müssen.

Die Planstraße A wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgeführt, d.h. es ist vorgesehen die Fläche in einer Ebene durchzupflastern, ohne eine Trennung von

Fußweg und Fahrbahn auszubilden.

Die Erschließung der zweiten Bauflucht nordwestlich der Moortwiete und im südlichen Bereich der Moortwiete zwischen Buchenweg und Tanneneckweg soll privatrechtlich erfolgen, da im Rahmen der Bauleitplanung kein Einfluß auf die spätere Parzellierung der Grundstücke genommen werden soll. Bei der Beantragung einer Teilungsgenehmigung muß die Erschließung im Einzelfall nachgewiesen werden.

Lediglich die Erschließung der Flurstücke, die keine Belegenheit an öffentlichen Straßen aufweisen ist über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger gesichert.

3.6 ÖPNV

Die nächste Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist die Haltestelle "Tanneneck" der AKN-Bahn am südlichen Ende des Buchenweges.

3.7 Grünordnungsplanung

Für den Bebauungsplan wurde parallel ein "Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 15" erarbeitet, der auf Grundlage einer Bestandaufnahme und -bewertung für das städtebauliche Gesamtkonzept grünordnungsplanerische Zielsetzungen und Maßnahmen entwickelt hat. Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 15 liegt der Begründung als Anhang bei. Auf Grundlage des Grünordnungsplans werden die nachfolgenden Maßnahmen getroffen, dem auch detailliertere Hinweise wie z.B. zu verwendende Pflanzenarten etc. zu entnehmen sind.

Erhaltungsgebote:

Zum Erhalt des Ortsbildes sowie zur Sicherung vorhandener ökologischer Qualitäten werden ortsbildbestimmende Einzelbäume und Knickstrukturen mit einem Erhaltungsgebot belegt. Zum Schutz der Knicks wird weiterhin eine in der Regel 5,0 m breite von Bebauung freizuhaltende Fläche nach § 9 Abs. 1 BauGB festgesetzt.

Anpflanzungsgebote:

Zur Durchgrünung und Gliederung sind im öffentlichen Straßenraum der geplanten Erschließungsstraßen Baumpflanzungen vorgesehen, die auch zu einer Aufwertung des Wohnumfeldes beitragen. Zur Eingrünung und Einbindung der neu entstehenden Siedlungsråder sind im Bereich des Kinderspielplatzes 6,0 m breite ebenerdige Gehölzpflanzungen ; im Bereich des Neubaugebietes südlich der Moortwiete, bzw. östlich der Dorfstraße die Neuanlage von Knicks geplant. Der zu erstellende Kinderspielplatz wird an zwei Seiten ebenfalls durch neuanzulegende Knicks eingefaßt. Die Knicks dienen einer optischen Abgrenzung zur geplanten Bebauung, gleichzeitig werden wertvolle Biotopstrukturen in das Planungsgebiet eingebracht.

Öffentliche Grünflächen:

Innerhalb des Wohngebietes an der Planstraße A ist ein ca. 1.500 m² großer Kinderspielplatz geplant, der den Bedarf für das gesamte Planungsgebiet abdecken soll. Aus diesem Grunde ist der Spielplatz konzeptionell und bezüglich der Ausstattung mit Spielgeräten für alle Altersgruppen anzulegen.

4. Umweltbelange

4.1 Immisionsschutz

Die Bebauung im Plangebiet besteht heute aus Einzelhäusern. Diese Gebäude sollen in ihrem Bestand gesichert und zusätzliche Flächen für eine offene Wohnbebauung ausgewiesen werden.

Die A7 verläuft östlich des Bebauungsplangebietes in Dammlage. Aktive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz des Plangebietes können nur direkt an der A7 auf dem Damm durchgeführt werden. Da die A7 sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet, kann hier kein aktiver Lärmschutz vorgesehen werden. Hinzu kommt, daß der im Plangebiet zur Verfügung stehende Bereich entlang der A7 in der Länge nicht ausreicht, um einen wirksamen Lärmschutz zu errichten. Die an der A7 von km 132 in Richtung Süden auf Quickborner Gemeindegebiet vorhandene Lärmschutzwand wurde in der Untersuchung berücksichtigt.

Die östlich des Tanneneckweges gelegenen Wohnbauflächen sind aufgrund der Nähe zur Autobahn lärmbelastet, genaue Werte hierzu hat das planungsbegleitende Schallgutachten der Ingenieurgesellschaft mbH Schmeck ergeben, welches als Anlage der Begründung des Bebauungsplanes beigelegt ist.

Bei der Bauleitplanung ist von dem Grundsatz der planerischen Gestaltungsfreiheit auszugehen. Zu den Planungsgrundsätzen zählt es, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen sind. Schädliche Umwelteinwirkungen sind nach Möglichkeit zu vermeiden.

Im Abstimmungsverfahren wurden daher die ursprünglich im Plangebiet befindlichen Bereiche zwischen Tanneneckweg und BAB 7 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen.

4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung und Ersatzmaßnahmen

Mit der Novellierung des § 8 a-c Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bereits auf der Ebene der Bauleitplanung im Rahmen des Abwägungsgebotes des § 1 Abs.6 BauGB durchzuführen ist. Dies bedeutet u.a., daß

- vermeidbare Beeinträchtigungen und Eingriffe zu unterlassen bzw. so gering wie möglich zu halten sind (Vermeidungs- und Minimierungsgebot) sowie
- unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen zu kompensieren sind

Mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 wird gemäß § 9 Abs.2 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) die Aufstellung eines Grünordnungsplans erforderlich. Aufgabe des Grünordnungsplans ist es u.a. den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff zu bilanzieren und entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu ergreifen. Die Bilanzierungen und entsprechende Festsetzungen zur Kompensation des Eingriffs sind im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 15 enthalten. Zur Kompensation des Eingriffs sind die nachfolgenden Maßnahmen/Festsetzungen erforderlich.

Insgesamt werden Ersatzflächen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB mit einer Gesamtfläche von 17.435 m² erforderlich. Davon können lt. Grünordnungsplan 1.225 m² innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Es bleibt ein Defizit von 16.210 m², das an anderer Stelle auf gemeindeeigenen Flächen ausgeglichen werden muß.

Zur Deckung des ermittelten Ausgleichsdefizits soll von der Gemeinde von der Möglichkeit der räumlichen Abkoppelung von Eingriff und Ausgleich Gebrauch gemacht werden. Hierzu wird parallel zum Bauleitplanverfahren des B15 ein Ausgleichsflächenpool planerisch gesichert, der zukünftig als Ökokonto für verschiedene Eingriffsvorhaben zur Verfügung steht. Es handelt sich um die Flurstücke 3/2 und 4/77 der Flur 4 der Gemarkung Ellerau sowie das benachbarte Flurstück 2/5 der Flur 5 der Gemarkung Kaden der Gemeinde Alveslohe mit einer Flächengröße von insgesamt ca. 8,7 ha.

Die planerische Sicherheit dieser Flächen, die gleichzeitig auch rechtliche Grundlage für die Refinanzierung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen ist, erfolgt durch eine entsprechende Zuordnungsfestsetzung im Grünordnungs- und Bebauungsplan, d.h. das errechnete Defizit von 1,621 ha wird den Ökokontoflächen zugeordnet. Damit wird der erforderliche Ausgleich für die durch den B-Plan 15 ermöglichten Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts erbracht. Defizite für den naturschutzrechtlichen Ausgleich verbleiben dann nicht mehr.

Zur Minimierung der Eingriffe in den Grundwasserhaushalt durch Bodenversiegelung und Überbauung wird die Festsetzung getroffen, auf privaten Grundstücken anfallendes Dachregenwasser grundstücksbezogen zur Versickerung zu bringen (nur Neubaugebiete) und somit in den Wasserkreislauf zurückzuführen (Stabilisierung des lokalen Grundwasserhaushalts). Ausnahmen sind nur zulässig, wenn aufgrund der Bodenverhältnisse oder anderer Belange der Wasserwirtschaft eine Versickerung nicht möglich ist oder zu einer unzumutbaren Härte für den Bauherren führen würde. Der Nachweis ist z.B. über ein Baugrundgutachten zu erbringen. Mit der Festsetzung werden u.a. die gesetzlichen Anforderungen des § 47 LBO erfüllt. Für das anfallende Oberflächenwasser der Planstraße A ist die Anlage einer seitlichen Versickerungsmulde vorgesehen. Die Versickerung von Regenwasser hat sich dabei an den Festsetzungen der geplanten Schutzgebietsverordnung für das Trinkwasserschutzgebiet "Quickborn", in dem sich große Teile Plangebiets befinden, zu orientieren.

Wie die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung des Grünordnungsplans zeigt, können die eingriffsbedingten Schäden an Natur und Landschaft durch die getroffenen Maßnahmen in allen Bereichen über das von der Gemeinde angelegte Ökokonto ausgeglichen werden.

4.3 Ersatzaufforstungen

Der Bebauungsplan bereitet die Umwandlung von 7400 m² Wald innerhalb des Planungsraums vor. Nach § 12 Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein sind hierfür entsprechende Ersatzaufforstungen durchzuführen. Für die geplante Umwandlung ist insgesamt eine Fläche von rd. 2,22 ha für Aufforstungen zur Verfügung zu stellen. Für Ersatzaufforstungen steht das Flurstück 5 der Flur 1 der Gemarkung Ellerau westlich der Alvesloher Straße (L234) mit einer Größe von 1,5118 ha zur Verfügung. Damit verbleibt bezogen auf den ermittelten Ersatzbedarf für Wald zunächst ein Defizit von 7082 m². Es ist vorgesehen die zusätzlich erforderlichen Ersatzaufforstungen ebenfalls in den unter 4.2 genannten Flächen vorzunehmen.

4.4 Wasserschutzgebiet

Das Umweltministerium hat auf Grundlage des § 19 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ein Wasserschutzgebietes um das Wasserwerk Quickborn ausgewiesen. Das Einzugsgebiet der geplanten Schutzzone 3 beinhaltet u.a. das gesamte bebaute Gebiet der Gemeinde Ellerau. Mit der Schutzzone 3 soll dem Vorsorgeprinzip Rechnung getragen werden und die Grundwasserressource vor nachteiligen Beeinträchtigungen geschützt werden. Die genauen Grenzen des Wasserschutzgebietes gehen aus dem Grünordnungsplan zum B-Plan 15 hervor.

4.5 Altstandortverdachtsflächen

Im Plangebiet sind Haus- bzw. Sondermüllablagerungen sowie Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet wären konkret nicht bekannt. Die Liste der unteren Wasserbehörde weist jedoch die Grundstücke Moortwiete 2, 10, 23, 27, 32, 44, 45, 51, 52, 56, und 59 sowie Eichenweg 5 und 9a als Altlastenverdachtsfläche aus.

Im Zuge von Baugenehmigungen sind entsprechende Prüfungen vorzusehen.

5. Verwirklichung des Bebauungsplanes

5.1. Technische Ver- und Entsorgung

Sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind bereits vorhanden und ausreichend dimensioniert. Lediglich im Bereich der neu zu errichtenden Planstraße A zwischen Dreiüm und Eichenweg ist die Neuanlage der Versorgungseinrichtungen erforderlich. Die Kosten werden gemäß Satzung der Gemeinde Ellerau anteilig auf die Anlieger umgelegt.

5.2. Bodenordnung und Grunderwerb

Die Gemeinde erwirbt die zur Durchführung des Bebauungsplanes notwendigen Flächen für den Spielplatz, den Wohnweg an der Moortwiete und die Grün-/Knickfläche zwischen Moortwiete und dem neuen Wohnweg. Die Kosten werden zu 90% auf die beteiligten Anlieger umgelegt.

5.3 Überschlägliche Kostenermittlung zur Durchführung des Bebauungsplanes

Art der Erschließungsanlage	Fläche m ² Strecke m Stück	Preis EP	100% der ca. Kosten	90% (umzulegende Kosten)	10% (Gemeinde- anteil)
Planstraße	2480	160,00	396.800,00		
Straßenentwäss.	480	400,00	192.000,00		
Schmutzwasser	480	400,00	192.000,00		
Wasserversorgung	480	250,00	120.000,00		
Hydranten	pauschal		10.000,00		
Beleuchtung	8	2.000,00	16.000,00		
Straßenbäume	20	1.600,00	32.000,00		
Kinderspielplatz					
a) Grunderwerb	1500	25,00	37.500,00		
b) Einrichtungen			80.000,00		
c) Bepflanzung			20.000,00		
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen			100.000,00		
Summe:			1.196.300,00		
+ 16% Mwst.			191.408,00		
Gesamtkosten brutto			1.387.708,00	1.248.937,20	138.770,80

6. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.15 hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 1.9.1997 bis 30.9.1997 öffentlich ausgelegen.

Der Entwurf ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.15 mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 8.12.1999 bis 23.12.1999 erneut öffentlich ausgelegt worden.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Ellerau in seiner Sitzung am 27.1.2000 Bebauungsplan Nr. 15 mit der Begründung als Satzung beschlossen.

Ellerau, den 13. 04. 00

.....
Bürgermeister



.....
~~Amtsvorsteher~~

Entwurf, Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Karl-Heinz Wiese
Friedensallee 62a

Dipl.-Ing. Architekt
22765 Hamburg

040 / 390 22 95
Fax: 39 14 23