



BEGRÜNDUNG ZUR

SATZUNG DER GEMEINDE ELLERAU

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19

FÜR DAS GEBIET:

SÜDLICH DER STRASSE MOORTWIETE UND ÖSTLICH DER DORFSTRASSE

BEARBEITUNG : 30.10.2000

SCHRABISCH + BOCK

FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
PAPENKAMP 57 24114 KIEL TEL. 0431 664699.0 FAX 0431 664699.29
E - MAIL : BUERO@ARCHITEKTEN-SCHRABISCH-BOCK.DE

GEÄNDERT : 01.03.2001

STAND DER PLANUNG: ■ § 3(1) BauGB ■ § 4 BauGB ■ § 3(2) BauGB ■ § 1(6) BauGB ■ § 10 BauGB

0. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ellerau hat in ihrer Sitzung vom 13. Juli 2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 beschlossen.

1. Rechtliche Grundlagen der Bebauungsplanung

Die Rechtsgrundlagen für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind:

- a.) das Baugesetzbuch (BauGB)
- b.) die Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
- c.) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellungen des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzVO)
- d.) das Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturenschutzgesetz – LNatSchG)
- e.) die Gemeindeordnung Schleswig-Holstein (GO S.-H.)
- f.) die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S.-H.)

in der zur Zeit der Planaufstellung geltenden Fassung.

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus der 1. Flächennutzungsplan-Änderung der Gemeinde Ellerau (siehe auch Ziffer 4. 2).

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt geographisch in der nordöstlichen Ortslage von Ellerau. Er wird im Nordwesten begrenzt durch die Dorfstraße (Kreisstraße 24). Das Plangebiet grenzt nordöstlich unmittelbar an teilweise bereits bebaute Grundstücke in der Straße 'Moortwiete'. Im Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet. Hier verläuft, außerhalb des Plangebietes, eine Fußwegeverbindung zwischen den Straßen 'Moortwiete' im Norden und Am Felde im Süden. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich ein kleiner Bach, die 'Krumbek'.

Das Gebiet wird nahezu eingegrenzt durch landschaftsbildbestimmende Knicks an der westlichen und zum Teil auch an der nördlichen Gebietsgrenze (außerhalb des Geltungsbereiches), in einem Teilabschnitt auch an der östlichen Grenze sowie zur freien Landschaft im Südwesten hin. Hier grenzt außerdem eine kleine Waldparzelle an den Plangeltungsbereich.

Die Autobahn A 7 (Hamburg-Flensburg) verläuft im Osten der Gemeinde Ellerau, direkt angrenzend an die Ortslage. Die Autobahnabfahrt Quickborn befindet sich in ca. 1 bis 1,5 km Entfernung.

Die Flächengröße des Plangebietes beträgt ca. 7,0 ha.

3. Anpassung an übergeordnete Planungen

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Zuge der Raumordnung und Landesplanung werden der Entwicklungsrahmen und die Entwicklungsbereiche für die Städte und Gemeinden vorgegeben.

Nach dem Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein, 1998, ist das Land, ausgehend von den Oberzentren und ihren Oberbereichen, unter Wahrung der

Zuordnung ganzer Kreise in fünf regionale Planungsräume gegliedert: die Gemeinde Ellerau befindet sich im Planungsraum I, Schleswig-Holstein Süd, der in der Regionalplanung die Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn umfasst.

Die regionalen Planungsräume sind unter Beachtung ihrer Eigenart und ihrer unterschiedlichen Entwicklungsziele und Entwicklungsvoraussetzungen gegliedert. Ordnernde Strukturelemente für die räumliche Nutzung sind in den Ordnungsräumen insbesondere zentrale Orte und Siedlungsachsen mit den Siedlungsbereichen sowie regionale Grünzüge zur nachhaltigen Sicherung der Freiräume. Außerdem werden in den Regionalplänen Gemeinden mit besonderer planerischer Funktion ausgewiesen.

Im LROPI Schleswig-Holstein, 1998, dort: 'Verordnung zum zentralörtlichen System' werden die zentralen Orte und Stadtrandkerne einschließlich ihrer Nah- und Mittelbereiche sowie ihre Zuordnung zu den verschiedenen Stufen festgelegt. Die Gemeinde ist demnach ohne zentralörtliche Einstufung. Sie befindet sich jedoch im Siedlungszusammenhang mit der Stadt Quickborn, die gemäß v. g. zentralörtlichen System als Stadtrandkern 1. Ordnung mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums eingestuft ist. Außerdem befindet sich die Gemeinde Ellerau im 10-km-Umkreis zu den als Mittelzentren eingestuften Städten Norderstedt und Kaltenkirchen. Grundsätzlich sollen sich die Wohnbautätigkeiten in erster Linie auf die zentralen Orte konzentrieren. In Gebieten mit stärkerer Stadtumlandwanderung und bei räumlicher Beengtheit und mangelnden Flächenreserven eines zentralen Ortes soll eine Wohnbautätigkeit auch in Gemeinden ohne zentrale Funktionen auf den Siedlungsachsen im Interesse einer geordneten, auf die Erhaltung oder Verbesserung der Umweltqualität ausgerichteten Siedlungsentwicklung erfolgen.

Durch die Lage auf der Siedlungsachse Hamburg – Norderstedt – Kaltenkirchen kommt der Gemeinde eine besondere Bedeutung in der Siedlungsentwicklung zu. Aufgrund der Zugehörigkeit zum Ordnungsraum Hamburg und der sehr guten Verkehrsanbindung wird daher für die Gemeinde ein Entwicklungsrahmen von 20 % des Wohnungsbestandes des Jahres 1994 /95 landesplanerisch vorgegeben.

Die unbebauten nördlichen Gemeindeflächen werden dem Achsenzwischenraum zugeordnet. Eine bauliche Entwicklung soll allein in den Siedlungsbereichen entlang der Achsen erfolgen.

Die heute amtsfreie Gemeinde Ellerau wurde mit Wirkung vom 01.04.1998 aus dem Amt Kaltenkirchen-Land ausgeamtet.

3.2 Flächennutzungsplanung

Der zur Zeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ellerau, wirksam seit dem 25.10.1999, weist den nordwestlichen Teil des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft aus. Der südöstliche Teil des Geltungsbereiches ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Friedhof vorgesehen. Bis zum Bachlauf der Krumbek wird durch die bestehende Flächennutzungsplanung eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft planungsrechtlich vorbereitet, von der ein ca. 15,00 m breiter Abschnitt noch innerhalb des Plangeltungsbereiches liegt, während sich die übrige Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes befindet. Südwestlich angrenzend befindet sich eine Waldparzelle von ca. 0,4 ha; diese ist im Plangeltungsbereich nicht mit erfasst.

Die Gemeinde Ellerau hat in ihrer Sitzung vom 11.05.2000 die Aufstellung einer 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. In dieser

Flächennutzungsplanänderung wird nunmehr die durch diesen Bebauungsplan beabsichtigte Wohnnutzung planungsrechtlich vorbereitet. Die Flächennutzungsplanänderung befindet sich bereits im planungsrechtlichen Verfahren. Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan Nr. 19 durchlaufen das planungsrechtliche Verfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel. Es ist zu erwarten, dass die F-Plan-Änderung vor Inkraftsetzen des Bebauungsplanes wirksam wird.

3.3 Landschaftsplan

Die Bearbeitung des Landschaftsplanes der Gemeinde Ellerau wurde bereits im Jahr 1988 begonnen. Der LP gilt seit August 1998 als festgestellt. Er weist einen Großteil der Flächen, die die Gemeinde durch diesen B-Plan nunmehr für eine wohnbauliche Entwicklung vorbereitet, als Flächen für die Landwirtschaft aus.

Aufgrund der extrem langen Bearbeitungszeit stimmen die Darstellungen und Inhalte des LP für das Plangebiet nicht mehr mit den gegenwärtigen Zielen der Gemeinde überein. Daher wird der Landschaftsplan derzeit in einer 1. Änderung den heutigen Entwicklungszielen der Gemeinde angepasst.

4. Anlass und Aufgabe sowie Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Ellerau beabsichtigt, zur Verbesserung des Wohnungsangebotes Bauland verfügbar zu machen. Wie bereits im Zuge der Erläuterung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung aufgeführt, kommt der Gemeinde im Siedlungszusammenhang mit der Stadt Quickborn und durch die Lage auf der Siedlungsachse Hamburg – Norderstedt – Kaltenkirchen eine besondere Bedeutung bei der Siedlungsentwicklung in diesem Raum zu. Daher soll, zur Deckung des gemeindlichen Eigenbedarfs, der lt. Strukturdatenblatt der Landesplanung aus der Gemeindedatenbank im Planungszeitraum bis 2010 ungefähr mit 360 Wohneinheiten angegeben wird, kurzfristig Bauland zur Verfügung gestellt werden.

In der Gemeinde Ellerau bestehen – gemessen an der Entwicklung der letzten Jahre – relativ wenig geeignete Flächen für Siedlungstätigkeit, insbesondere im Bereich des Wohnungsbaus. Unter Berücksichtigung der umweltrelevanten Rahmenbedingungen (Vorgaben des Landschaftsplanes zum Schutz vor Eingriffen in sensible und erhaltenswerte Naturräume) bieten sich nur wenige Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung an. Die mangelnden Flächenreserven für den Wohnungsbau sind außerdem auf die örtliche Siedlungsstruktur zurückzuführen, die begrenzt ist einerseits durch die Autobahn im Osten und zum anderen auch durch den Siedlungszusammenhang mit der Stadt Quickborn, und unter Berücksichtigung von wohnunverträglichem Gewerbe sowie von Immissionen durch Verkehr auf wenige Bereiche beschränkt.

Die Gemeinde beabsichtigt, an diesem Standort Planungsrecht für eine Wohnbebauung entsprechend der großen Nachfrage in der Gemeinde nach Grundstücken für den sog. Eigenheimbau zu schaffen. Der Plangeltungsbereich eignet sich für eine Wohnbebauung, da an diesem Standort wenige Faktoren zur Konfliktbewältigung bei der Abwägung eingestellt werden müssen. Es handelt sich hier um konfliktarmes Bauland im Sinne des Naturschutzrechtes sowie des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Die für den Naturschutz relevanten Flächen

werden von einer Bebauung auch zukünftig ausgespart. Die Umgebungsnutzung ist bereits durch dominierende Wohnnutzung geprägt, es sind keine unzumutbaren Immissionen durch Lärm, Abgase etc. zu erwarten. Die verkehrsmäßige Anbindung ist gewährleistet, die Lage im Siedlungszusammenhang gewährleistet zudem einen geringen Aufwand zum Ausbau der Infrastruktur (Ver- und Entsorgungsleitungen, Straßenbaumaßnahmen, Wohnbegleitnutzung...).

Die in der bestehenden Flächennutzungsplanung vorgesehene Nutzung eines Teilbereiches als Friedhof wird von der Gemeinde an dieser Stelle nicht weiter verfolgt.

Gemäß § 1 BauGB ist daher, zur Deckung des Bedarfs an Eigenheimgrundstücken für Einzel- und Doppelhausbebauung, die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Plangebiet sicherzustellen, die infrastrukturelle Versorgung sicherzustellen und eine wohnbauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten und der ortstypischen Bebauungsstruktur sicherzustellen. Neben den städtebaulichen Aspekten hat die Gemeinde auch die landschaftspflegerischen Belange bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Daher erfolgt im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes auch die Aufstellung eines Grünordnungsplanes, in dem die landschaftspflegerisch relevanten Grundlagedaten ermittelt und Vorgaben entwickelt werden, um gemäß den Anforderungen des Gesetzgebers Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die mit der Bauflächenausweisung verbunden sind, zu vermeiden, zu verringern bzw. weitestgehend auszugleichen. Diese werden, soweit eine rechtliche Grundlage besteht, als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

5. Standort bzw. Gebietssignifikanz

Landschafts- und ortsbildprägend sind die Knicks und Knickabschnitte an den Gebietsrändern, die zum Teil innerhalb des Plangeltungsbereiches liegen. Sie sind als Biotop gesetzlich geschützt und in jedem Fall durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Der Knick entlang der Dorfstraße ist sehr ausgeprägt und zum Teil durchgewachsen. In Gebietsmitte befindet sich ebenfalls ein Knick, der sich von der Straße 'Moortwiete' bis durch das Plangebiet erstreckt und vollständig durchgewachsen ist. Die wertvollen Einzelbäume sind ebenfalls zu erhalten. Die Knicks an der südlichen und westlichen Grenze gehen in eine kleine Waldparzelle über. Bei der Bebauung des Gebietes im Umfeld des Waldes sind die Waldabstandsflächen zu beachten. Durch die Waldfläche und die randlichen Knicks ist eine gute Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild gegeben.

Im Norden grenzen bereits planungsrechtlich vorbereitete bzw. bebaute Grundstücke mit freistehenden 'Einfamilienhäusern' an. Die geplante Wohnbebauung sollte sich an die gestalterischen Merkmale und den baulichen Umfang der bereits vorhandenen Wohngebäude orientieren.

Südlich des Plangeltungsbereiches verläuft die 'Krumbek', südlich davon befindet sich Wald. Auch hier ist der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand (30 m zwischen Wald und heranrückender Bebauung) zu beachten. Die Plangrenze fällt in einem Abschnitt mit der Böschung des kleinen Fließgewässers zusammen. Der Bachlauf ist vor negativen Einwirkungen wie heranrückende Bebauung zu schützen.

Die Anbindung an das örtliche Straßennetz ist nur über die Dorfstraße möglich. Am östlichen Gebietsrand verläuft außerhalb des Geltungsbereiches eine wichtige

innerörtliche Fußwegeverbindung (auch mit besonderer Bedeutung für die Naherholung) zwischen der Straße 'Moortwiete' durch eine an das Plangebiet angrenzende Waldparzelle südlich der 'Krumbek' und durch ein weiteres Wohngebiet bis zur Straße 'Am Felde'. Eine fußläufige Anbindung des geplanten Wohngebietes sollte durch die Bauleitplanung gesichert werden.

6. Entwurfsidee

Aufgrund der Nachfrage nach Grundstücken für den Eigenheimbau beschließt die Gemeinde die Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit dem Ziel, ein Neubaugebiet unter Ausschluss von flächenintensiven wohnverträglichen Betrieben zu realisieren, um möglichst zahlreiche Grundstücke zur Verfügung stellen zu können. Die gute bis sehr gute Qualität der Knicks am Gebietsrand sowie der einzig möglichen Anbindung über die Dorfstraße bilden dabei die Strukturvorgaben des Bebauungsplanentwurfes. Auch der erhaltenswerte innergebietliche Baumbestand wird bei der Grundstücksaufteilung und der künftigen Bebauung berücksichtigt.

Die Erschließung erfolgt zunächst über eine Stichstraße, die an die Dorfstraße im Westen angebunden wird und in Form einer Ringstraße die südlichen und östlichen Planbereiche erschließt. An der Anbindung von Stichstraße und Ringerschließung ist ein Kreisel vorgesehen. Dieser Platz bedarf einer besonderen Gestaltung und hat neben seiner Funktion als Verkehrsfläche auch einen multifunktionalen Charakter als Gebietsmittelpunkt. Er dient der Orientierung und soll zum Spielen, Verweilen und als Treffpunkt einladen.

Am südlichen Gebietsrand ist, unter Berücksichtigung der Vorgaben des Landschaftsplanes und hinsichtlich der geologischen Beschaffenheit der Fläche, ein Regenwasserrückhaltebecken geplant. Um hier einen Naherholungsbereich im unmittelbaren Wohnumfeld zu schaffen, ist hier auch eine öffentliche Grünfläche als naturnaher Park anzulegen. Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes sowie im Sinne des Naturschutzes zur Schaffung von Lebensraum für Kleinsäuger und Vögel ist außerdem vorgesehen, die Knickabschnitte am Gebietsrand durch adäquate Bepflanzung zu ergänzen und zu schließen und somit eine ökologische Vernetzung der bedeutenden Vegetationsbestände sicherzustellen.

7. Geplante Nutzungen und Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 3 und 4 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet werden, der v. g. Zielrichtung folgend, Allgemeine Wohngebiete (**WA**) nach § 4 BauNVO bzw. Reine Wohngebiete (**WR**) gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen. Hiermit wird in diesem Bereich der Ortslage z.T. bereits vorhandenen Wohnnutzung weiter gestärkt.

Damit möglichst viele Grundstücke für Einfamilien- bzw. Doppelhäuser verfügbar werden können, werden auf der rechtlichen Grundlage des § 1 Abs. 6 die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen.

Der Ausschluss dieser Nutzungen wird damit begründet, dass in Anpassung an die bereits vorhandene Wohnbebauung im Norden eine weitere wohnbauliche Entwicklung in diesem Bereich nur gewährleistet werden kann, wenn v. g.

Nutzungen, die z.T. auch sehr flächenintensiv sind, sich an diesem Standort nicht etablieren können. Die Gemeinde möchte die Ansiedlung von Betrieben auf kleine Unternehmen beschränken, die nur die Versorgung des Gebietes übernehmen und daher in keiner Weise störend wirken; Betriebe mit überregionaler Bedeutung und entsprechendem Kundenverkehr sollen sich an diesem Standort nicht etablieren. Bei der vorgesehenen Erschließung könnten Folgeprobleme durch Kundenverkehr, durch Mangel an Parkplätzen und durch die zusätzlichen Immissionsbelastungen auftreten. Aufgabe der Bauleitplanung ist es u.a. solchen Fehlentwicklungen vorzubeugen.

Durch Ansiedlung flächenintensiver Betriebe und Einrichtungen wäre auch mit einer Verdrängung der beabsichtigten Wohnnutzung zu rechnen, insbesondere da diese mit einem wesentlich höheren Flächenaufwand verbunden sind als die vorgesehene Wohnbebauung.

Bei Tankstellen ist zudem durch den Tag- und Nachbetrieb mit erheblichen Lärmbelastungen zu rechnen, so dass die Wohnruhe im Gebiet, ein entscheidendes Kriterium bei der Beurteilung der Wohnumfeldqualität, nicht mehr gewährleistet werden könnte.

Der Bebauungsplan bereitet nunmehr die Grundlage für ca. 83 Baugrundstücke planungsrechtlich vor, die zur Deckung des Eigenbedarfs kurzfristig realisiert werden sollen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§16-20 BauNVO)

In Anpassung an die vorhandene Bebauungsstruktur im Umfeld des Planbereiches (Wohngebiet in der Straße 'Moortwiete') ist ein behutsames Einfügen der Neubebauung in das Orts- und Landschaftsbild durch entsprechende Festsetzungen zum baulichen Umfang der künftigen Gebäude zu gewährleisten:

Entsprechend der Flächenverfügbarkeit und der Nachfrage sind im Geltungsbereich ca. 83 Grundstücke für eine Bebauung mit Einzelhäusern und zum Teil auch mit Doppelhäusern vorgesehen. Die Grundstücksgrößen variieren von ca. 500 m² bis ca. 800 m², in Einzelfällen sind die Grundstücke bis zu 1000 m² groß. Die Grundstücksausnutzung ist generell durch eine Grundflächenzahl von 0,2 vorgegeben, das bedeutet, dass je nach Größe des Baugrundstückes auch die Grundfläche des Gebäudes variieren kann; diese beträgt je nach Grundstücksgröße zwischen ca. 120 m² und 180 m². Die Grundfläche je Doppelhaushälfte dürfte demnach zwischen 90 m² und 100 m² betragen, eine Doppelhausbebauung ist jedoch nicht zwingend vorgeschrieben. Die zulässige überbaubare Fläche entspricht den baulichen Abmessungen für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser, entspricht der am Ortsrand bereits vorhandenen Bebauungsdichte und lässt ein gewisses Maß an planerischer Freiheit zu.

Festgesetzt wird außerdem eine eingeschossige Bauweise, d.h. das Dachgeschoss darf ausgebaut, jedoch nicht als Vollgeschoss (Nach LBO) ausgebildet werden. Zudem wird die Begrenzung der Gebäudehöhe vorgegeben. Demnach darf die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens maximal 0,80 m über im B-Plan-Gebiet definierten Höhenfestpunkten liegen. Diese Festsetzungen verhindern eine Bebauung, die durch 'Herauswachsen' eines Kellergeschosses aus dem natürlichen Geländeniveau optisch wie eine zweigeschossige Bebauung wirkt und damit aufgrund der Baumasse aus der ortsbildtypischen Wohnbebauung herausfallen würde. Die maximale Gebäudehöhe ist mit 8,50 m vorgegeben und gemäß textlicher Festsetzung in Ziffer 4.2 eindeutig bestimmt. Ziel der v. g. Festsetzungen ist neben der Wahrung eines harmonischen Ortsbildes aber auch, Verschattungen vorzubeugen und so im Sinne

des Nachbarschutzes spätere Konflikte auszuschließen. Durch die Begrenzung der Gebäudehöhen werden außerdem die Eingriffe in das Landschaftsbild weitestgehend minimiert.

7.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In Zusammenhang mit der v. g. Bebauungsstruktur wird auf der rechtlichen Grundlage des § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB je Einzelhaus die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf zwei begrenzt. Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig. Durch diese Festsetzung wird eine bauliche Verdichtung im Nachhinein verhindert, so dass die für das neue Wohngebiet kalkulierten und realisierten Infrastrukturmaßnahmen (Straßenbau, Parkplätze, Dimensionierung von Ver- und Entsorgungsleitungen etc.) auch zukünftig ausreichend sein werden.

Zusammenfassend sieht die Planung folgende Anzahl von Haus- bzw. Wohneinheiten vor:

- 74 Grundstücke für Einzelhausbebauung mit maximal 2 WE
Annahme: 50 % mit jeweils 2 WE, = 37 WE
 50 % mit 1 WE = 74 WE
- 9 Grundstücke für eine Einzel- oder Doppelhausbebauung
Annahme: 50 % Einzelhaus- (4),
 50 % Doppelhausbebauung (5)
(mit jeweils 2 WE je Einzel- bzw. Doppelhaus) = 18 WE

Insgesamt ist (entsprechend der oben aufgeführten rechnerischen Annahmen) mit einem Zuwachs von 129 WE zu rechnen.

7.4 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden festgesetzt unter Beachtung der vorgesehenen Grundstückszuschnitte bei Einhaltung der Mindestgrundstücksgrößen (siehe Text Ziffer 5) und der Abstandsflächenregelung sowie der zu schützenden Bäume (Kronenbereich sollte nicht überbaut werden). Durch die Baugrenzenausweisung wird ein seitlicher Grenzabstand zwischen den einzelnen Gebäuden festgesetzt. Die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern in Verbindung mit der Ausweisung der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche entspricht der geplanten Wohnbebauung und gewährleistet eine Fortschreibung der bereits vorhandenen Bebauungsstruktur im nördlich angrenzenden Wohngebiet an der 'Moortwiete'.

Die Stellung der Gebäude wird durch Vorgabe der Firstrichtung festgelegt. Aus ökologischen und ökonomischen Gründen (optimale Besonnung) sind die Gebäude überwiegend nach Süden ausgerichtet. Die Stellung der Baukörper wurde auch festgelegt, um eine optische 'Ruhe' in dem Baugebiet zu gewährleisten.

7.5 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO S.-H.)

Unter Beachtung der Ortsbildprägenden Bebauung sind, in Anpassung an die vorhandenen Wohngebäude, geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 32° bis 48° zulässig. Die Gemeinde beabsichtigt, ein breites Spektrum an Materialien für den Eigenheimbau zuzulassen. Für größtmögliche Gestaltungsfreiheiten wurde daher auf weitergehende Festsetzungen verzichtet.

Um harmonische Gebäudeproportionen zu gewährleisten, werden die Abstände von Dachgauben zu den Giebelwänden von Gebäuden reglementiert.

8. Grünordnungsplanung (§ 8 a BNatSchG)

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu mindern, auszugleichen oder zu ersetzen. Die Errichtung von baulichen Anlagen auf baulich bislang nicht genutzten Grundstücken stellt gemäß geltenden naturschutzrechtlichen Bestimmungen regelmäßig einen Eingriff in Natur und Landschaft dar; daher sind, entsprechend der Gesetzessystematik, folgende Gebote und Pflichten zu berücksichtigen:

- Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen (Vermeidungsgebot) bzw. bei unvermeidbaren Eingriffen sind die Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten (Minimierungsgebot).
- Unvermeidbare und nicht weiter reduzierbare Eingriffe sind auszugleichen (Ausgleichspflicht) bzw. zu ersetzen (Ersatzpflicht). Hierbei gilt zunächst die Pflicht zur 100%igen Kompensation
- Bei unvollständiger Kompensation ist zwischen den Belangen des Naturschutzes und den vom B-Plan verfolgten Zielen abzuwägen (Abwägungsgebot der Gemeinde).

Die Gemeinden sind nach LNatSchG verpflichtet, auf der Ebene des Bebauungsplanes einen Grünordnungsplan oder anderen Fachplan aufzustellen, wenn durch die Gestalt oder Nutzung von Grundstücken die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nachhaltig beeinträchtigt wird.

Für den Bebauungsplan Nr. 19 wurde parallel ein Grünordnungsplan (GOP) erarbeitet, in dem auf der Grundlage einer Bestandsaufnahme und -bewertung grünordnungsplanerische Zielsetzungen und Maßnahmen entwickelt wurden, die, soweit eine Ermächtigungsgrundlage durch den Gesetzgeber besteht, in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen wurden. Der Grünordnungsplan liegt dieser Begründung im Anhang bei.

Aufgrund der besonderen und z.T. wertvollen natürlichen Elemente im Bebauungsplangebiet werden aus dem GOP folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Festsetzung übernommen:

1. Für den dauernden Fortbestand der vorhandenen Knicks an den Gebietsrändern sind Knickschutzstreifen auf den privaten Grundstücksflächen in einer Breite von 3,00 m von jeglicher Bebauung freizuhalten. Fortbestandsgefährdende Maßnahmen wie Verdichtung des Bodens, Eingriffe

in den Wurzelraum und Grundwasserabsenkungen zu schützen. Die im Plan gekennzeichneten markanten Einzelbäume (Überhälter) sind dauerhaft zu erhalten.

2. Der Knickdurchbruch für die Planstraße ist entsprechend den Bestimmungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auszugleichen. Die Knickabschnitte sind als Knickköpfe im Bereich des Durchbruches durch Feldsteine zu sichern.
3. Die öffentliche Grünfläche im Süden des Plangebietes ist als naturnahe Parkanlage zu gestalten. Innerhalb dieser Fläche ist ein Regenwasserrückhaltebecken anzulegen. Um positiv auf den Wasserhaushalt und das Kleinklima im Gebiet einzuwirken, wird das Niederschlagswasser von den Dachflächen, soweit nicht als Brauchwasser genutzt, dem Regenrückhaltebecken zugeführt. Um innerhalb der Grünfläche keine weitere Versiegelung vorzunehmen, die im naturschutzrechtlichen Sinne auszugleichen ist, sind die Wegeverbindungen als Schotterrasen auszubilden oder in wassergebundener Bauart auszuführen. Entlang des Regenklär- und -rückhaltebeckens sind flächendeckend (1 Pflanze / m²) standortgerechte heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen. Außerdem sind die Uferzonen naturnah zu profilieren und durch geeignete Gehölzpflanzungen (s. GOP) zu begrünen. Diese Grünfläche soll der Naherholung dienen; sie wird nicht in die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung eingebracht. Innerhalb des Wohngebietes ist zudem an der Planstraße als öffentliche Grünfläche ein Spielplatz in einer Größe von ca. 850 m² geplant, der den Bedarf für das gesamte Wohngebiet abdecken soll. Daher ist der Spielplatz konzeptionell so auszugestalten, dass er Spielmöglichkeiten für alle Altersgruppen bietet.
4. Auf den privaten Grundstücksflächen ist mindestens ein Baum je Grundstück zu pflanzen. Im Straßenraum sind, unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten, 40 Straßenbäume zu pflanzen. Die v.g. Baumpflanzungen in Pflanzinseln sowie die mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzende Fläche im Bereich des Kreisels gewährleisten die Durchgrünung des neuen Wohngebietes. Bäume erfüllen neben ihrer gestalterischen Funktion auch ökologische Funktionen, sie filtern zudem die Luft und beeinflussen das Mikroklima positiv.
5. An den gekennzeichneten Standorten sind zur Grundstücksabgrenzung einreihige bzw. zweireihige Hecken zu pflanzen. Neben der optischen Abschirmung zwischen den Wohngrundstücken bieten Hecken Lebensraum für zahlreiche Vögel und Kleinsäugetiere.
6. An das Plangebiet grenzt im Südwesten unmittelbar eine Waldparzelle an. Aufgrund gesetzlicher Bestimmungen (Landeswaldgesetz) ist vom Waldrand ein Abstand von 30 m bis zur Bebauung einzuhalten. Die Waldabstandsgrenze wurde in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und ist im Einvernehmen mit der zuständigen Forstbehörde auf 25 m beschränkt worden. Innerhalb dieser von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Flächen sind auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie genehmigungsfreie Anlagen nach LBO untersagt, außerdem wird im Interesse der Sicherheit der Bürger, im Hinblick auf den Waldbrandschutz, für diese Flächen eine gärtnerische Nutzung festgesetzt.
7. Um den Grad der Bodenversiegelung weitestgehend zu minimieren, sind die Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten, die öffentlichen Fußwege sowie die privaten Stichstraßen auf den privaten Grundstücksflächen nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauart auszuführen.

Neben den v. g. im GOP vorgegebenen Schutz- und Minimierungsmaßnahmen sowie den Maßnahmen zur Gestaltung des Wohnumfeldes werden für die nicht weiter minimierbaren Eingriffe entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abgeleistet. Dies kann in sinnvoller Weise innerhalb der Eignungsräume zur Entwicklung von Biotopverbundflächen oder in daran angrenzenden Landschaftselementen erfolgen. Südlich der Krumbek befindet sich eine Fläche, die als sog. 'Ökokonto' im Besitz der Gemeinde ist. Ein Teil dieser Fläche wird für den vollständigen Ausgleich der durch diesen Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe herangezogen. Es ist vorgesehen, diese Fläche zukünftig als extensives Dauergrünland zu unterhalten.

9. Immissionsschutz

Die Autobahn A 7 verläuft östlich des Plangebiets in Dammlage. Aktive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der vorgesehenen Wohnbebauung können nur direkt an der A 7 auf dem Damm durchgeführt werden. Da sich der Autobahnabschnitt außerhalb des Geltungsbereiches der Bauleitplanung befindet, können keine konkreten Maßnahmen festgesetzt werden. Die an der A 7 im Bereich der Abfahrt Quickborn bereits vorhandene Lärmschutzwand wurde in einer schalltechnischen Untersuchung, die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 15 aufgestellt wurde, berücksichtigt. Danach sind für die Wohngebäude in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 zumutbare Immissionen zu erwarten.

Zu den Aufgaben der Bauleitplanung gehört es, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Schädliche Umwelteinwirkungen sind soweit möglich zu vermeiden.

10. Wasserschutzgebiet

Auf der Grundlage des § 19 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist ein Wasserschutzgebiet um das Wasserwerk Quickborn ausgewiesen. Das Einzugsgebiet der geplanten Schutzzone 3 schließt u.a. auch das gesamte Planungsgebiet, sowie weitere Teilbereiche der Gemeinde Ellerau mit ein. Mit der Schutzzone 3 soll dem Vorsorgeprinzip Rechnung getragen und die Grundwasserressourcen vor nachhaltigen Beeinträchtigungen geschützt werden.

11. Verkehr

11.1 Fahrverkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Dorfstraße (Kreisstraße K24). Von dieser geht zunächst in Richtung Osten die Planstraße ab und erschließt dann über eine Ringstraße die südlichen und östlichen Grundstücke im Plangeltungsbereich. Der erforderliche Knickdurchbruch an der Dorfstraße erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und wird durch entsprechende Ersatzmaßnahmen ausgeglichen.

Unter der Prämisse einer sparsamen Erschließung werden die zurückliegenden Grundstücke (Hinterbebauung) im westlichen Abschnitt der Planstraße sowie im Bereich der Ringstraße über Flächen erschlossen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten in einer Breite von 4,00 m bzw. 3,50 m belegt sind. Die Erschließung dieser Grundstücke ist somit privatrechtlich gesichert. Um den Versiegelungsgrad zu

minimieren, sind diese privaten Stichstrassen wasser- und luftdurchlässig (z.B. offenfugiges Pflaster) herzustellen:

Die Planstraße wird verkehrsberuhigt ausgebaut und gestaltet. Vorgesehen ist ein höhengleicher Ausbau von Fußweg, Parkstreifen und Fahrbahn, wobei damit im Begegnungsfall ein Ausweichen zweier entgegenkommender Fahrzeuge gewährleistet ist. Durch alternierend anzuordnende seitliche Parkstreifen (unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten) wird eine Verringerung der Fahrgeschwindigkeit erwirkt (siehe Profildarstellungen).

Im Zuge der Erschließungsplanung wird eine detaillierte Ausführung und Ausgestaltung des Straßenraumes festgelegt.

11.2 Ruhender Verkehr

Der öffentliche ruhende Verkehr – Parkplätze (P) ist in Parallelaufstellung in der Planstraße vorgesehen. Die Aufteilung des Straßenraumes wird im Zuge der Erschließungsplanung erfolgen. Im Bereich des Kreisels, der als multifunktionale Fläche besonders zu gestalten ist, sind darüber hinaus Parkplätze in Senkrechtaufstellung ausgewiesen. Anhand der überschlägig ermittelten Wohneinheiten sind im Plangeltungsbereich gemäß Stellplatzerlass Schleswig-Holstein insgesamt ca. 43 Parkplätze (1/3 P je Wohneinheit) nachzuweisen.

Die Lage der Flächen für den privaten ruhenden Verkehr wird nicht durch den Bebauungsplan vorgegeben. Dies sollte erfahrungsgemäß erst im Zuge der Antragstellung für die Genehmigung des Hochbaus erfolgen. Durch den Bebauungsplan wird jedoch aus ökologischen Gründen vorgegeben, dass die Stellplätze und ihre Zufahrten auf den privaten Grundstücksflächen in wasser- und luftdurchlässiger Bauart herzustellen sind.

11.3 Anbauverbotszone

Die Anbauverbotszone (gemäß Straßen-Wege-Gesetz) von 15,00 m zwischen der Kreisstraße 24 (Fahrbahnrand) bis zu angrenzender Bebauung ist in den B-Plan nachrichtlich übernommen worden. Innerhalb dieser Anbauverbotszone sind bauliche Anlagen jeglicher Art und direkte Zugänge und Zufahrten nicht zulässig.

11.4 Fußläufige Anbindungen

Wie bereits vorab erläutert, wird die Planstraße als Verkehrsmischfläche angelegt und ohne Trennung von Fußweg und Fahrbahn höhengleich ausgebaut. Durch Herabsetzen der Fahrgeschwindigkeit durch Vorgaben und durch Maßnahmen wie alternierend angeordnete Parkplätze im Straßenraum, die im einzelnen in der Erschließungsplanung festzulegen sind, sowie aufgrund des relativ geringen Verkehrsaufkommens in diesen Anliegerstraßen ist die Sicherheit von Fußgängern gewährleistet.

Von der Planstraße führt ein Fußweg aus dem Gebiet mit Anbindung an den Fußweg, der von der Straße 'Moortwiete' ausgeht und südlich bis zur Straße 'Am Felde' verläuft. Diese straßenunabhängige Fußwegeverbindung verbindet die einzelnen Wohngebiete und führt in Landschaftsbereiche, die der Naherholung dienen.

12. Ver- und Entsorgung

12.1 Wasserversorgung:

Die Trink- und Brauchwasserversorgung wird durch die Gemeinde Ellerau sichergestellt. Der Anschluss erfolgt an die ausreichend dimensionierten Leitungen in der Dorfstraße. Im Plangebiet selbst ist die Neuanlage der Versorgungsleitungen erforderlich. Die Kosten werden gemäß Satzung der Gemeinde Ellerau anteilig auf die Anlieger umgelegt.

12.2. Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung wird mit 96 m³/h aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt DVGW – W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.199 – IV – 334 –166.701.400 – in dem überplanten Baugebiet sichergestellt. Auch das Regenwasserrückhaltebecken kann zur Entnahme von Löschwasser genutzt werden.

12.2 Energieversorgung:

Träger der Energieversorgung (Elektro und Gas) sind die Stadtwerke Quickborn und HeinGas. Für die Versorgung der Grundstücke sind im Verlauf der Planstraße Versorgungsleitungen zu verlegen.

12.4 Schmutzwasserentsorgung:

Das anfallende Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalisationsnetz der Gemeinde geleitet und an den AZV Pinneberg weitergeleitet.

12.5 Regenwasser:

Das Regenwasser ist dem Regenrückhaltebecken zuzuführen, soweit es nicht gesammelt und als Brauchwasser genutzt wird. Eine Versickerung auf den Grundstücksflächen ist aufgrund des hohen Schichtenwasserstandes nicht möglich.

12.6 Abfallentsorgung:

Die Abfallentsorgung wird durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg sichergestellt. Die Bestimmungen und Richtlinien zur Abfallentsorgung und zum Befahren von Abfallsammelfahrzeugen sind in der Planung berücksichtigt worden.

13. Bodenordnung und Grunderwerb

Die Gemeinde Ellerau hat die zur Durchführung des Bebauungsplanes notwendigen Flächen für den Spielplatz, die Parkanlage mit Regenwasserrückhaltebecken und die Verkehrsflächen erworben. Sie ist bereits im Besitz der externen Ausgleichsfläche südlich der 'Krumbek'. Die Kosten für die v. g. Flächen sowie für den Erschließungsaufwand und die Ausgestaltung der Grünflächen werden auf die Grundstückseigentümer umgelegt.

Gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 13. Juli 2001

Gemeinde Ellerau, den 06. August 2001

Thormählen
- Bürgermeister - -

