

0. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ellerau hat in ihrer Sitzung vom 29.01.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 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 2. Flächennutzungsplan-Änderung der Gemeinde Ellerau (siehe auch Ziffer 4. 2).

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt geographisch in der mittleren Ortslage der Gemeinde Ellerau, und zwar südöstlich der Dorfstraße (K 24) und nördlich des kleinen Flusses ‚Krumbek, und unmittelbar südwestlich angrenzend an die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 19 (rechtskräftig geworden im Jahre 2001), die größtenteils bereits bebaut ist. Unmittelbar an der K 24 sind zwei Wohngebäude auf großen Grundstücken vorhanden. Auf einer Dreiecksfläche im östlichen Geltungsbereich (an v.g. Bebauungsplan angrenzend), befindet sich eine ca. 4.000 m² große Waldfläche (Fichtenschonung und Pappeln). Das gesamte Gelände weist eine erkennbare Topographie mit einem Höhenunterschied von i.M. 30 m über NN auf 26 m über NN von Norden nach Südwesten (Krumbektal) fallend auf; das Gefälle innerhalb der zukünftigen Bebauung beträgt ca. 2 m. Die Flächengröße des Plangebietes beträgt ca. 9,0 ha.

Der Geltungsbereich ist unmittelbar begrenzt durch Knicks an der östlichen und an der nordöstlichen Gebietsgrenze (zum Bebauungsplan Nr. 19); an der südlichen Grenze ist die Krumbek, die außerhalb des Geltungsbereiches verläuft, planbereichsseitig mit Großbäumen - Eichen und Erlen - bestanden.

Im Westen und Nordwesten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet.

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.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Landesraumordnungsplan, Regionalplan

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 Schleswig-Holstein ausgehend von den Oberzentren und ihren Oberbereichen und unter Wahrung der Zuordnung ganzer Kreise in 5 regionale Planungsräume gegliedert; danach befindet sich die Gemeinde Ellerau im Planungsraum I, Schleswig-Holstein-Süd, Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg, und Stormarn. Die regionalen Planungsräume sind unter Beachtung ihrer Eigenart und ihrer unterschiedlichen Entwicklungsvoraussetzungen und -ziele zu ordnen, wofür regionale Raumordnungspläne aufgestellt werden.

Der Landesraumordnungsplan Schl.-H.- 1998 gibt der Raumstruktur entsprechende Ordnungsräume vor. Siedlungsstrukturelle Ordnungsräume sind die Verdichtungsräume Hamburg, Kiel und Lübeck mit ihren Randgebieten.

Ord nende Strukturelemente für die räumliche Nutzung sind in den Ordnungsräumen insbesondere zentrale Orte und Siedlungsachsen für die Siedlungsentwicklung sowie regionale Grünzüge zur nachhaltigen Sicherung der Freiräume. Daneben werden in den Regionalplänen Gemeinden mit besonderen planerischen Funktionen ausgewiesen.

Planerische Grundlage für die siedlungsstrukturelle Entwicklung des Ordnungsräum es um Hamburg ist das Achsenkonzept. Danach soll sich die siedlungsmäßige und wirtschaftliche Entwicklung im wesentlichen in den Siedlungsgebieten auf den Achsen und insbesondere in den Achsen Schwerpunkten vollziehen. Aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen im Ordnungsraum Hamburg ist die Verwirklichung einer auch zukünftig dem Achsenkonzept entsprechenden Siedlungstätigkeit nur möglich, wenn genügend Wohnungsbauland auf den Achsen verfügbar ist. In den dem Achsenraum zugeordneten Gemeinden sind deshalb Siedlungsflächen in ausreichendem Umfang auszuweisen (vgl. ROP I, Pkt. 5.3).

Im LROP Schl.-. 1998, dort: ‚Verordnung zum zentralörtlichen System‘ vom 16. Dezember 1997, werden die zentralen Orte und Stadtrandkerne einschließlich ihrer Nah- u. Mittelbereiche sowie ihre Zuordnung zu den verschiedenen Stufen festgelegt.

Grundsätzlich soll sich die Wohnbautätigkeit in erster Linie auf die zentralen Orte konzentrieren, in Gebieten mit stärkerer Stadtumlandwanderung und bei räumlicher Beengtheit des zentralen Ortes aufgrund des Zuschnitts der kommunalen Grenzen ist eine vermehrte Wohnbautätigkeit in geeigneten Gemeinden, die keine zentralen Orte oder Stadtrandkerne sind, im Interesse einer geordneten, auf die Erhaltung oder Verbesserung der Umweltqualität ausgerichteten Siedlungsentwicklung erforderlich.

In diesen Gemeinden soll der Wohnungsbestand innerhalb des Planungszeitraumes um mehr als 20 % des Ausgangsbestandes von Ende 1994 planmäßig ausgeweitet werden

Bedeutung für die Gemeinde Ellerau:

Die im Randgebiet Hamburgs liegende Gemeinde Ellerau ist dem Ordnungsraum Hamburg zugehörig. Sie befindet sich in unmittelbarer Nähe des zentralen Ortes Quickborn und zudem im 10 km-Umkreis der als Mittelzentren eingestuften Städte Norderstedt und Kaltenkirchen.

Die Gemeinde Ellerau ist ohne zentralörtliche Einstufung im Nahbereich des zentralen Ortes Quickborn. Die Stadt Quickborn liegt auf der Siedlungsachse Hamburg (Norderstedt) – Kaltenkirchen und ist gem. v.g. zentralörtlichen System als Stadtrandkern I. Ordnung mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums eingestuft. **Die starke Entwicklung der Stadt ist auch auf die verkehrsgünstige Lage an der A7 und der AKN-Bahnlinie, die zwei Haltestellen (Tanneneck u. Ellerau) in Ellerau hat, sowie auf das weitere gute ÖPNV-Netz zurückzuführen.**

Die im baulichen Siedlungszusammenhang mit dem zentralen Ort Quickborn stehende Gemeinde Ellerau soll sich aufgrund ihrer sehr guten Verkehrsanbindungen weiterentwickeln. Die engen Verpflichtungen mit Quickborn machen eine kommunale Zusammenarbeit über die Kreisgrenze hinweg erforderlich (vgl. ROP I 1998, S. 24).

Für die Entwicklung der Gemeinde Ellerau gilt, dass ihr – wie allgemein für Gemeinden, die im baulichen Siedlungszusammenhang zu einem zentralen Ort oder Stadtrandkern stehen – keine planerischen Funktionen zugeordnet werden, da sie insgesamt an der Entwicklung des zentralen Ortes teilnimmt. Die Abstimmung überörtlicher Planungen und Maßnahmen mit dem zentralen Ort kommt daher eine besondere Bedeutung zu (vgl. ROP I 1998, Pkt. 5.2(2)).

Durch die Lage im Ordnungsraum Hamburg und aufgrund des baulichen Siedlungszusammenhangs mit der auf der Siedlungsachse gelegenen Stadt Quickborn kommt der Gemeinde Ellerau – entsprechend den landesplanerischen Zielen - eine besondere Bedeutung für die Siedlungsentwicklung zu, die dadurch ihren Ausdruck findet, dass der Wohnungszuwachs über 20 % des Bestandes von Ende 1994 hinausgehen kann.

Die Gemeinde Ellerau hatte am 31.12.1994 2.102 Wohneinheiten. Das bedeutet, dass der Zuwachs im Planungszeitraum um mehr als 20 %, das ergibt für Ellerau mehr als 420 Wohneinheiten, hinausgehen kann.

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 Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft aus. Im östlichen Teil befindet sich eine Waldparzelle (§ 34 LWaldG) von ca. 0,4 ha.

Die Gemeinde Ellerau hat in ihrer Sitzung vom 29.01.2004 die Aufstellung einer 2. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. In dieser Flächennutzungsplan-

änderung wird nunmehr die durch diesen Bebauungsplan beabsichtigte Wohnnutzung planungsrechtlich vorbereitet. Die Flächennutzungsplanänderung befindet sich bereits im planungsrechtlichen Verfahren. Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan Nr. 21 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.

Zwischenzeitlich ist dieser im Zuge der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Jahre 2001) entsprechend den Entwicklungszielen der Gemeinde in einer 1. Änderung angepasst.

Von einem formalen Änderungsverfahren des Landschaftsplanes kann – nach Aussagen v.g. Behörde – abgesehen werden, da durch das Planungsvorhaben keine wesentlichen neuen Erkenntnisse im Vergleich zur 1. Änderung des Landschaftsplanes erwartet werden.

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 baulichen 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 Eigenbedarfes und aufgrund der hohen Nachfrage im Ordnungsraum Hamburg insbesondere nach Wohnbauflächen entsprechend den landesplanerischen Zielen kurzfristig Bauland zur Verfügung gestellt werden, um v.g. Bedarf zu decken.

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 Bundesimmissionsschutzgesetz-

zes. In einem Abstimmungsgespräch hinsichtlich der durch die geplante Baugebiets-erweiterung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft wird deutlich, dass auch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg die Fläche des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes als grundsätzlich gut geeignet für die Siedlungsentwicklung ansieht. 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...).

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 sind auch die landschaftspflegerischen Belange bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Gem. § 8 BNatSchG ist im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ein Grünordnungsplan zu erarbeiten, in dem der Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft dargestellt wird.

5. Standort bzw. Gebietssignifikanz

Im Planbereich ist eine deutlich erkennbare Topographie mit einem Höhenunterschied von ca. 2 m von Norden nach Südwesten zur Krumbek abfallend vorhanden. Das Krumbektal ist vor einer heranrückenden Bebauung zu schützen. Im Norden, an der Dorfstraße ist bereits eine Bebauung - zwei Wohngebäude - vorhanden.

Landschafts- und ortsbildprägend sind die Knicks und Knickabschnitte an den Gebietsrändern, die zum Teil innerhalb des Plangeltungsbereiches liegen. Sie sind als Biotope gesetzlich geschützt und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Die wertvollen Einzelbäume - Erlen und Eichen - entlang der Krumbek und an der Grenze zum Bebauungsplan Nr. 19 (Überhälter in Knicks) sind ebenfalls zu erhalten. Die im Osten vorhandene mit Fichten und Pappeln bestandene kleine Waldparzelle kann an der Stelle wegen ihrer geringen ökologischen Bedeutung entfallen; Ersatz wird an anderer Stelle geleistet .

Durch die randlichen Knicks und die Pflanzgebote für Einzelbäume ist eine gute Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild gegeben.

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

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Straßennetz ist über die Dorfstraße (K 24) möglich.

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 Qualität der Knicks am Gebietsrand sowie die optimale Anbindung über die Dorfstraße bilden dabei die Strukturvorgaben des Bebauungsplanentwurfes.

Die Erschließung erfolgt zunächst über eine Stichstraße, die im Nordwesten des Plangebietes an die Dorfstraße angebunden wird und in Form einer Ringstraße mit einer alleeartigen Querverbindung die südlichen und östlichen Planbereiche erschließt. An den Anbindungspunkten sind runde, baumbestandene Aufweitungen vorgesehen, die neben der Funktion als Verkehrsflächen auch einen multifunktionalen Charakter haben: sie dienen zum Spielen, Verweilen und als Treffpunkt.

V.g. Allee bildet neben der Funktion als öffentliche Verkehrsfläche die fußläufige Verbindung zum einen in Richtung Osten über den geplanten Spielplatz zum vorhandenen Spielplatz am „Vorderer Kamp“ und in das vorhandene Wohngebiet (B-Plan Nr. 19), zum anderen könnte eine Verlängerung dieser Allee im Falle einer Baugebiets-erweiterung in Richtung Südwesten als Fahrverkehrsverbindung dienen.

Am südlichen Gebietsrand ist, unter Berücksichtigung Topographie und 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 der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie im Sinne des Naturschutzes zur Schaffung von Lebensraum für Kleinsäuger und Vögel ist außerdem vorgesehen, entlang des gesamten Gebietsrandes eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorzunehmen und somit eine ökologische Vernetzung mit den vorhandenen Vegetationsbeständen 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)

Der besseren Übersicht und Zuordnung wegen, sind die Baugebiete mit Nummern versehen worden (Nrn. 1 – 14).

In dem gesamten Plangebiet werden, der v. g. Zielrichtung folgend, „Reine Wohngebiete (**WR**)“ nach § 3 BauNVO (Baugebietsnummern 4 – 14) festgesetzt. An der Dorfstraße (K 24) sowie am Anfang des Baugebietes an der Planstraße A bzw. B teilw. werden aufgrund der dort anvisierten Nutzungen analog denen des Bebauungsplanes Nr. 19 an der Dorfstraße Allgemeine Wohngebiete (**WA**) gemäß § 4 BauNVO (Baugebietsnummern 1 – 3) ausgewiesen.

Durch v.g. Festsetzungen werden vornehmlich die angrenzenden bereits vorhandenen Wohnnutzungen weiter gestärkt, während an der Dorfstraße und im Eingangsbereich des Plangebietes geringfügig auch Nutzungen im Rahmen des § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig sind, von denen ein marginaler Publikumsverkehr zu erwarten ist.

In den Reinen Wohngebieten sind alle nach § 3 Abs. 1, 2, 3 und 4 BauNVO zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen möglich, wobei die Feinsteuerung der ausnahmsweisen Nutzungen der gemeindlichen Zustimmung bedarf. Dieses sind

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke .

In dem Allgemeinen Wohngebiet an der Dorfstraße werden auf der rechtlichen Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO 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 (s. Teil B: TEXT Ziff. 1).

Der Ausschluss dieser Nutzungen wird damit begründet, dass in Anpassung an die bereits vorhandene Wohnbebauung eine weitere wohnbauliche Entwicklung nicht durch v.g. flächenintensive Betriebe gestört werden soll. 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. 98 Baugrundstücke , davon vier mit einer möglichen Doppelhausbebauung, planungsrechtlich vor, die zur Deckung des dringenden Bedarfes 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 (Bebauungsplan Nr. 19) 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. 97 Grundstücke für eine Bebauung mit Einzelhäusern (E), davon 7 Grundstücke mit Doppelhäusern oder Einzelhäusern (E/D) vorgesehen. Eine Doppelhausbebauung ist nicht zwingend vorgegeben. Die Grundstücksgrößen variieren von ca. 500 m² bis ca. 1.000 m², wobei die Mindestgröße pro Einzelhaus mit 500 m² und pro Doppel-

haushälfte mit 420 m² festgesetzt ist (s. TEXT Ziff. 5). Die Grundstücksausnutzung ist generell durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 vorgegeben, das bedeutet, dass je nach Größe des Baugrundstückes auch die Grundfläche des Gebäudes variieren kann; diese beträgt dementsprechend je nach Grundstücksgröße zwischen ca. 120 m² und 180 m². Die Grundfläche je Doppelhaushälfte dürfte demnach zwischen 90 m² und 100 m² betragen. 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 (I), d.h. das Dachgeschoss kann ausgebaut, jedoch nicht als Vollgeschoss (nach LBO) ausgebildet werden.

Die maximale Gebäudehöhe (GH) ist in allen Baugebieten mit Ausnahme der Baugebietsnummern 11 und 13 mit einer Gebäudehöhe von max. 8,50 m über dem jeweiligen Höhenbezugspunkt festgesetzt worden; in den Baugebieten 11 und 13 sind die Gebäude nur in einer Höhe von max. 8,00 m zulässig.

Die v.g. Differenzierung erfolgt unter dem Aspekt des Nachbartschutzes: da das Gelände der von dieser Regelung betroffenen Grundstücke 1 m höher liegt als die vorhandene angrenzende Bebauung des B-Planes Nr. 19 könnte es anderenfalls zu Verschattungen führen. Um bei einer Gebäudehöhe von max. 8,00 m funktionale und auch wirtschaftliche Grundrisse zu ermöglichen, betragen die betroffenen Grundstücksgrößen dort nicht weniger als 800 – 900 m². Dadurch ist auch die Durchsonnung der Grundstücke gewährleistet.

Allgemeines Ziel der Gebäudehöhenfestsetzung ist es, neben der Steuerung der Höhenentwicklung aus städtebaulichen Gründen, auch Verschattungen der Gebäude untereinander durch zu große Höhenunterschiede zu verhindern und so im Sinne der Konfliktvermeidung planerisch vorzubeugen. Durch die Begrenzung der Gebäudehöhen werden außerdem die Eingriffe in das Orts- bzw. Landschaftsbild weitestgehend minimiert.(s. textliche Festsetzung, Ziffer 4.2)

In Verbindung mit v.g. Reglementierung ist auch die vorgegebene maximale Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OKFF) zu sehen, die nur maximal 0,80 m über den jeweiligen in der Planzeichnung dargestellten Höhenfestpunkten zulässig ist. Diese Festsetzung verhindert 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 (TEXT Ziff. 4.1).

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 Wohnung zulässig (s. TEXT Ziff. 2). 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 Hauseinheiten- bzw. Wohnungen vor:

- 90 Grundstücke für Einzelhausbebauung mit maximal 2 Wohnungen:
 - Annahme: 5 % mit jeweils 2 Whg. = ca. 10 Whg.
 - 95 % mit jeweils 1 Whg. = ca. 85 Whg.

- 7 Grundstücke für eine Einzel- od. Doppelhausbebauung:
 - Annahme: 7 Doppelhäuser mit je 1 Whg. = ca. 14 Whg.
 - ca. 109 Whg.

Insgesamt ist (entsprechend der oben aufgeführten rechnerischen Annahmen) mit einem Zuwachs von ca. 109 Wohnungen auf 97 Grundstücken 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 festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen (siehe Text Ziffer 5) und der Abstandsflächenregelung. Die Festsetzung von Einzel- und – marginal - Doppelhäusern in Verbindung mit der Ausweisung der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche entspricht der geplanten Wohnbebauung und gewährleistet eine Fortschreibung der bereits vorhandenen Bebauungsstruktur im nordöstlich angrenzenden Wohngebiet (Bebauungsplan Nr. 19).

Die Firstrichtungen werden vornehmlich an den Gebietsrändern vorgegeben. Der überwiegende Grund für diese Festsetzung am östlichen Gebietsrand in den Baugebieten 11 und 13 besteht – wie vorstehend bereits beschrieben – in der Konfliktvermeidung mit der angrenzenden Bebauung. Die Firstrichtungsfestsetzung für den westlichen Gebietsrand erfolgt zum Zwecke der Einbindung des neuen Baugebietes in die angrenzende Landschaft; wobei die Fernwirkung der Dachflächen (Dachlandschaft) von besonderer Bedeutung ist.

Überwiegend werden die Gebäude aus ökologischen und ökonomischen Gründen (optimale Besonnung) nach Süden bzw. Südwesten ausgerichtet.

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 (GD) 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 (s. TEXT Ziff. 3).

7.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Am südlichen Geltungsbereichsrand wird topographiegerecht eine öffentliche Grünfläche in einer Tiefe von ca. 35 m bis zur Krumbek mit einem Regenwasserrückhaltebecken gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB zur Aufnahme des Oberflächenwasser ausgewiesen. Grünfläche und Rückhaltebecken werden naturnah gestaltet.

Eine weitere Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Spielplatz befindet sich an der östlichen Geltungsbereichsgrenze, in unmittelbarer Verbindung zu dem vorhandenen Spielplatz an der Straße „Vorderer Kamp“.

7.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bzw. für die Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB)

Um den Geltungsbereich optimal in die freie Landschaft nach Südwesten einzubinden, wird entlang der gesamten Geltungsbereichsgrenze ein 3 m breites Pflanzgebot ausgewiesen.

Entlang des ersten Abschnittes der Planstraße A an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze ist innerhalb des 6 m breiten Anpflanzungsstreifen eine reihige Pflanzung von Großbäumen festgesetzt worden. Des Weiteren werden zur Durchgrünung des Baugebietes entlang aller innergebietlicher Straßen wechselseitig Baumpflanzungen vorgegeben.

Der Entwurfsgedanke einer das Plangebiet querenden Allee, die neben ihrer Bedeutung im Plangebiet auch die Verbindung zu dem im Osten bestehenden und dem eventuell zukünftig im Westen entstehenden Baugebiet darstellt, wird durch strenge abstandsgleiche beidseitige Baumpflanzungen mit einem außerhalb liegenden Fußweg verdeutlicht.

Die Größe v.g. Bäume und eine Auswahl der zulässigen Arten sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

Die vorhandenen wertvollen Großbäume (Eichen, Erlen) an der südlichen Geltungsbereichsgrenze entlang der Krumbek sowie die vorhandenen Knicks am östlichen und teilweise nordöstlichen Planbereichsrand werden als zu erhalten festgesetzt. Maßnahmen zum Schutz der Knicks werden in Form von 3 m breiten Schutzstreifen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind, am nordöstlichen/östlichen Baugebietsrand, vorgenommen.

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. 21 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.

Eine Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft wird von der Gemeinde zur Verfügung gestellt. Sie befindet sich teilweise innerhalb des parallel zum Bauleitplanverfahren des B-Planes Nr. 15 planerisch gesicherten Ausgleichsflächenpools, der als Ökokonto für verschiedene Eingriffsvorhaben zur Verfügung steht und noch nicht voll ausgeschöpft ist. Dabei handelt es sich um die Flurstücke 3/2 und 4/77 der Flur 4 der Gemarkung Ellerau. Zudem steht eine weitere, von der Gemeinde erworbene Fläche - Flurstück 4/2 der Flur 4 der Gemarkung Ellerau – für den Ausgleich zur Verfügung.

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 ermittelte Defizit wird den Ökokontoflächen zugeordnet.

9. Wald

Wie bereits erwähnt, befindet sich im östlichen Teil des Geltungsbereiches eine Waldfläche (ca. 4.000 m² große Fichtenschonung/ Pappelfläche). Die Genehmigung zur Abholzung dieser wird von der Forstbehörde in Aussicht gestellt. Die Untere Forstbehörde fordert für diese Waldfläche einen Ersatz im Verhältnis von 1:3.

Hierfür könnte die gemeindeeigene Ökofläche B an der Autobahn herangezogen werden, auf der noch Flächen zur Verfügung stehen.

10. 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 der Bebauungspläne Nr. 19 u. Nr. 21 zumutbare Immissionen zu erwarten.

Im Verfahren der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ellerau wurde zudem eine überschlägige schalltechnische Untersuchung durchgeführt, in der die Lärmbelastungen aus der Dorfstraße (K24) ermittelt und beurteilt wurden. Aus dieser überschlägigen schalltechnischen Untersuchung ergeben sich keine Festsetzungen, die in der verbindlichen Bauleitplanung (im Bebauungsplan Nr. 21) berücksichtigt müssten.

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

11. 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.

12. Verkehr

12.1 Fahrverkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Dorfstraße (Kreisstraße K 24). Von dieser geht zunächst in Richtung Süden eine Stichstraße (Planstraße A) ab, mit der Option der Verlängerung für eine eventuelle süd/südwestliche Baugebietserweiterung. Die v.g. Stichstraße erschließt das Baugebiet nach Osten verlaufend mittels eines Ringstraßensystems mit einer alleeartigen Querverbindung von Nordost nach Südwest im mittleren Bereich.

V.g. Allee (Planstraße E) bildet neben der Funktion als öffentliche Verkehrsfläche die fußläufige Verbindung zum einen in Richtung Osten über den geplanten Spielplatz zum vorhandenen Spielplatz am „Vorderer Kamp“ und weiter in das vorhandene Wohngebiet (B-Plan Nr. 19), zum anderen könnte eine Verlängerung dieser Allee im Falle einer Baugebietserweiterung in Richtung Südwesten als Fahrverkehrs- und fußläufige Verbindung dienen.

An den Einmündungen v.g. Allee in die Ringstraße sind runde, baumbestandene Aufweitungen geplant, die neben der Funktion als Verkehrsflächen auch der Orientierung, zum Spielen, Verweilen und als Treffpunkt dienen.

Die Planstraße A bis zur Einmündung in die Planstraße B erhält eine Gesamtbreite von 10 m incl. der beidseitigen jeweils 2 m breiten Seitenstreifen für Parken und Fußweg (eventuelle Gebietserweiterung nach Süd/Südwesten).

Die v.g. Gesamtbreite reduziert sich für die Planstraße B auf 9,15 m . Die im hinteren Geltungsbereich liegenden Planstrassen C, D und F erhalten aufgrund des geringeren Fahrverkehrs (überwiegend Einzelhäuser) eine Gesamtbreite von 6 m.

Die Breite der Querverbindungsallee (Planstraße E) beträgt insges. 10,75 m: Straßenfläche 4,75 m, mit jeweils 2 m Seitenstreifen mit alleeartigen Baumpflanzungen

und einseitigem Parken, zusätzlich ein seitlicher Fußweg (2 m) . Die kreisförmigen Aufweitungen , jeweils an den Einmündungen der Ringstraßen haben eine Durchmesser von 21 m.

Alle Planstraßen werden verkehrsberuhigt ausgebaut und gestaltet. Vorgesehen ist größtenteils ein höhengleicher Ausbau von Fußweg, Parkstreifen und Fahrbahn, wobei damit im Begegnungsfall ein Ausweichen zweier entgegenkommender Fahrzeuge gewährleistet ist.

Unter der Prämisse einer sparsamen Erschließung werden im mittleren Planbereich die Grundstücke, die nicht direkt an einer Planstraße liegen, über mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen in einer Breite von 3,50 m erschlossen. Die Erschließung dieser Grundstücke ist somit privatrechtlich gesichert. Alle Straßenprofile sind auf der Planzeichnung dargestellt.

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

12.2 Ruhender Verkehr

Der öffentliche ruhende Verkehr – Parkplätze (P) ist in Parallelaufstellung an der Ringerschließung Planstraßen A, B, C, F und an der Allee (Straße E) vorgesehen. Die Aufteilung des Straßenraumes wird im Zuge der Erschließungsplanung erfolgen. Anhand der überschlägig ermittelten Wohneinheiten sind im Plangebungsbereich insgesamt ca. 65 Parkplätze geplant; das entspricht ca. 1 P auf 2 Wohneinheiten.

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; dort ist die Anzahl der Stellplätze gem. LBO auf den Grundstücken nachzuweisen. 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.

13. Ver- und Entsorgung

13.1 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.

13.2 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.

13.3 Energieversorgung:

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

13.4 Schmutzwasserentsorgung:

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

13.5 Regenwasser:

Das Regenwasser ist dem Regenrückhaltebecken zuzuführen, soweit es nicht gesammelt und als Brauchwasser genutzt wird oder der Versickerung zugeführt wird.

13.6 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.

14. Bodenordnung und Grunderwerb

Die Gemeinde Ellerau hat die zur Durchführung des Bebauungsplanes notwendigen Flächen für den Spielplatz, die Grünfläche 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.

15. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) (§ 2a BauGB)

Gemäß Umweltverträglichkeits-Erlass des Innenministeriums Schl.-H. – IV 63-511.51 – vom 14. Jan. 2000, Änderung vom 26.05.2000 und Aufhebung durch Erlass vom 20. Nov. 2001 ist zu prüfen, ob für die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung (Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 im Parallelverfahren gem. § 8(3), Satz 1 BauGB) eine UVP anzufertigen ist.

Der Bebauungsplan Nr. 21 überschreitet den Schwellenwert der zulässigen Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt 20.000 m² nicht. Insofern ist eine UVP bzw. eine Vorprüfung der UVP nicht erforderlich.

Die Grundfläche für die überbaubaren Flächen dieses Bebauungsplanes ist mit insgesamt knapp 20.000 m² als Obergrenze zulässig; als Nutzung sind nur die allgemein zulässigen Nutzungen eines reinen Wohngebietes bzw. allgemeinen Wohngebietes gem. §§ 3 und 4 BauNVO zulässig.

Eine Erläuterung diesbezüglich erfolgt im Rahmen des Grünordnungsplanes. Im weiteren Verfahren sind demnach die Vorschriften zur UVP nicht anzuwenden.

Gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom
Gemeinde Ellerau, den