

# Bebauungsplan Nr. 22 Gemeinde Ellerau

für das Gebiet südlich der Dorfstraße, nord-östlich der Königsberger Straße, südwestlich des Schulweges und nördlich der Parkanlagen

## Begründung

Stand: 22.09.2005



Auftragnehmer: Wischhusen Architektur Mühlenkamp 63A 22303 Hamburg  
Tel. 040 / 278161-0 Fax 040 / 278161-11 info@wischhusen-architektur.de

Planungsgruppe HASS Bergstraße 3 25462 Rellingen  
Tel. 04101 / 5485-0 Fax 04101 / 5485-20 Planungsgruppe.HASS@t-online.de

# INHALT

1	EINLEITUNG.....	3
2	RECHTSGRUNDLAGEN .....	3
3	PLANUNGSVORGABEN UND INHALTE ANDERER PLANUNGEN .....	4
4	BESTAND.....	4
4.1	NATURRÄUMLICHER BESTAND.....	4
4.2	STÄDTEBAULICHER BESTAND .....	6
5	STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG .....	7
6	PLANUNGSRECHTLICHE MASSNAHMEN .....	8
6.1	BAUGEBIETE UND ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	8
6.1.1	Reine Wohngebiete .....	9
6.1.2	Allgemeine Wohngebiete.....	10
6.2	BAUGRENZEN, BAULINIEN UND BAUWEISEN.....	11
6.3	GRUNDFLÄCHENZAHLEN.....	12
6.4	VOLLGESCHOSSE UND HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN.....	12
6.5	STELLPLÄTZE UND GARAGEN.....	13
6.6	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	14
6.6.1	Dächer, Gauben.....	14
6.6.2	Einfriedungen .....	15
6.6.3	Dachbegrünung .....	15
6.6.4	Art der Anpflanzung .....	15
6.7	GRÜNORDNUNG .....	16
6.7.1	Erhalt von Bäumen und Sträuchern.....	16
6.7.2	Pflanzung von Bäumen und Sträuchern .....	16
6.7.3	Qualität der Pflanzungen .....	17
6.7.4	Befestigungen .....	18
6.7.5	Grundwasser.....	19
6.7.6	Niederschlagswasser .....	19
7	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF .....	19
8	ERSCHLIESSUNG .....	19

8.1	VERKEHRSERSCHLIESSUNG .....	19
8.2	VER- UND ENTSORGUNG.....	21
8.3	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN UND KOSTENERSTATTUNG FÜR AUS- GLEICHSMASSNAHMEN .....	22
9	GRÜNFLÄCHEN.....	22
10	FLÄCHEN FÜR WALD .....	23
11	UMWELT .....	23
11.1	EINGRIFFSREGELUNG.....	23
11.2	UMWANDLUNG VON WALDFLÄCHEN.....	24
11.3	IMMISSIONSSCHUTZ .....	24
11.4	UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG.....	25
11.5	UMWELTBERICHT .....	26
11.6	ALTABLAGERUNGEN.....	26
12	FLÄCHENBILANZ.....	26

## 1 EINLEITUNG

Die Gemeindevertretung Ellerau hat am 29.06.2004 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 22 für das ca. 7,28 ha große Gebiet südlich der Dorfstraße, nord-östlich der Königsberger Straße, süd-westlich des Schulweges und nördlich der Parkanlagen aufzustellen. Es ist das Ziel der Gemeinde, zur Verbesserung des Wohnungsangebotes, vielfältige Wohnnutzungen, vom Geschosswohnungsbau bis zum Einzelhaus, zu ermöglichen. Um ein gestalterisch hochwertiges Bebauungs- und Erschließungskonzept zu entwickeln, wurde ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb ausgelobt. Die Gewinner des Wettbewerbes (Wischhusen Architektur, Hamburg und Planungsgruppe HASS, Freiraum und Landschaft, Rellingen) wurden beauftragt, den Bebauungsplan und den dazugehörigen Grünordnungsplan auf der Grundlage ihres Bebauungskonzeptes zu erarbeiten.

Die Belange des Naturschutzes i. w. S. und die Eingriffsregelung werden in einem eigenständigen Grünordnungsplan dargestellt. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind aufgrund der Einleitung des förmlichen Verfahrens zur Aufstellung des B-Plans vor in Kraft treten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) nicht erforderlich. Aus diesem Grunde ist auch das BauGB in der Fassung vor in Kraft treten des EAG Bau anzuwenden. Ein Erfordernis zur Durchführung einer Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit besteht nicht, weil die entsprechenden Schwellenwerte des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht überschritten werden.

## 2 RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zum Zeitpunkt der letztmaligen Beschlussfassung geltenden Fassung.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zum Zeitpunkt der letztmaligen Beschlussfassung geltenden Fassung.
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193).
5. Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.01.2000 (GVObI. Schl.-H. S. 47).
6. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 18.07.2003 (GVObI. Schl.-H. 2003, S. 339).
7. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 12.02.1990 zuletzt geändert durch Art. 3 des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).

### 3 PLANUNGSVORGABEN UND INHALTE ANDERER PLANUNGEN

Das Plangebiet ist im **Flächennutzungsplan** fast vollständig als Wohnbaufläche dargestellt. Im Südosten liegt eine Fläche, die als Grünfläche dargestellt wird und derzeit als Grünland genutzt wird. In diesem Bereich wird durch die Festsetzungen des B-Plans geringfügig vom Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB abgewichen. Die Gemeinde ist jedoch der Auffassung, dass durch die Festsetzung einer großen Grünfläche im Südosten im Plangeltungsbereich des B-Plans eine hinreichende Versorgung mit öffentlichen Grünflächen erfolgt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans entsprechend der Planzeichnung des B-Plans soll im Zusammenhang mit anderen, zukünftig erforderlich werdenden F-Planänderungen erfolgen.

Der Bereich des Festplatzes ist im F-Plan ebenfalls als Grünfläche ausgewiesen, teilweise mit der Zweckbestimmung Bolzplatz. Die Waldflächen südlich davon sind als Flächen für Wald dargestellt.

Der **Landschaftsplan** stellt das Plangebiet nördlich des vorhandenen, begrünten Walls vollständig als geplante Wohnbaufläche dar. Zusätzlich wird in der Mitte der Fläche eine neue Grünstruktur (Knick bzw. Hecke) dargestellt, die in Nordwest-Südost-Richtung verläuft. Südlich des Walls ist eine Sportanlage eingezeichnet (Tennisanlage außerhalb des Plangebietes und Festplatz). Die Waldflächen im Südosten sind dem Bestand entsprechend dargestellt.

## 4 BESTAND

### 4.1 NATURRÄUMLICHER BESTAND

#### Nutzung und Lebensräume

Der größte Teil des Plangebietes wird als **Intensivgrünland** bewirtschaftet. Der Vegetationsbestand ist artenarm und deutet auf häufige Schnittnutzung hin. Aufgrund der intensiven Nutzung hat die Fläche nur eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz.

In der Nordwestecke des Plangeltungsbereichs liegt eine **Brachfläche**, die seit mindestens fünf Jahren nicht bewirtschaftet wird. Sie liegt weder im Innenbereich der Gemeinde noch ist sie öffentlich-rechtlich verbindlich für eine andere Nutzung vorgesehen. Für die Brachfläche gilt daher der Schutz nach § 15 a (1) 10 LNatSchG. Die Vegetation deutet auf einen nährstoffreichen, zeitweilig staunassen Standort hin. Da es sich hier um einen geschützten Lebensraum handelt, hat die Fläche eine besondere Bedeutung für den Naturschutz.

Am Westrand sowie am südlichen Ostrand des Plangebietes verlaufen **Baumreihen**. Birken und Fichten mit Stammdurchmessern von 0,3-0,5 m bilden die Baumreihe im Südosten. Im Westen setzt sie sich aus verschiedenen Laubbäumen (Kastanie, Vogelbeere, Linde) zusammen, die einen außerhalb des Plangebietes gelegenen unbefestigten

ten Weg begleitet. Die Bäume haben hier Stammdurchmesser von 0,1-0,4 m und stehen in einer häufig gemähten Rasenfläche. Parallel zu dieser Baumreihe verläuft ein **Graben**, der im Norden von zwei kleineren Zuläufen gespeist wird. Eine typische Wasservegetation fehlt. Die Böschungsvegetation besteht v. a. aus weit verbreiteten Allerweltsarten, die eher nährstoffreiche Standorte anzeigen. Die Baumreihe und die Gräben haben nur eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz.

Am Ostrand des Plangebietes existiert ein nach § 15 b LNatSchG geschützter **Knick**. Der Wall ist stark degradiert und nur noch ca. 20-40 cm hoch und 1,5 m breit. Der Gehölzbewuchs wurde seit geraumer Zeit nicht mehr auf den Stock gesetzt, so dass sich meist mehrstämmige Bäume mit Stammdurchmessern zwischen 20 und 40 cm entwickelt haben. Vereinzelt existieren noch ältere große Stieleichen mit Stammdurchmessern um 60 cm. Der Strauchbewuchs ist aufgrund der starken Beschattung sehr lückig. Knicks sind wichtig für den örtlichen Biotopverbund. Der im Plangebiet vorhandene Knick hat daher eine besondere Bedeutung für den Naturschutz.

Am Südrand des Intensivgrünlands verläuft ein ca. 1,5-2 m hoher Wall, der mit einem **Ziergehölz** aus überwiegend standortfremden Arten bewachsen ist. Weitere, kleinere Ziergehölze befinden sich im Südwesten des Plangebietes als Abgrenzung des vom Tennisverein genutzten Bereiches, am Festplatz sowie direkt südlich angrenzend an den Erlenbruchwald (Rhododendren). Pflanzungen aus nicht heimischen Arten haben für die heimische Tierwelt einen geringeren Wert als Gehölzbestände aus heimischen Arten. Das Ziergehölz besitzt daher nur eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz.

Eine den Rasenflächen ähnliche Artenzusammensetzung ist auf den **Schotterrasenflächen** des Festplatzes zu finden. Hier ist die Vegetation jedoch sehr lückig oder fehlt stellenweise ganz. Auch diese Flächen haben nur eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz.

Die Wälle am Süd- und Ostrand des Festplatzes sind von einer hochwüchsigen, selten gemähten **Gras- und Staudenflur** besiedelt. Aufgrund der Nutzung haben diese Flächen nur eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz.

Südlich des Festplatzes liegt ein **Nadelwald**, durch den ein unbefestigter Weg führt. Die Baumschicht besteht hier aus Fichten und Douglasien mit Stammdurchmessern von ca. 30-40 cm. Obwohl der Waldbestand von standortfremden Nadelgehölzen geprägt ist, ist die Fläche aufgrund ihrer Größe wichtig für den Biotopverbund. Sie hat daher eine besondere Bedeutung für den Naturschutz.

Südwestlich des Nadelwaldes grenzt ein **Erlenbruchwald** an. Da er nicht die erforderliche Mindestgröße von 1.000 m<sup>2</sup> erreicht, ist er nicht nach § 15 a (1) 4 LNatSchG besonders geschützt. Die Vegetation deutet hier auf einen zeitweilig überstauten, dauerfeuchten Standort hin. Da es sich hier um einen geschützten Lebensraum handelt, hat die Fläche eine besondere Bedeutung für den Naturschutz.

## Artenschutz

Es ist davon auszugehen, dass die Waldflächen und der Knick einen Lebensraum für heimische Vogelarten darstellen, zumindest als Rückzugsbiotop. Europäische Vogelarten gelten nach § 10 (1) 10 BNatSchG als „besonders geschützte Arten“. Nach § 42 (1) BNatSchG ist es u. a. verboten die „Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten“ von besonders geschützten Arten zu zerstören. Von diesem Verbot kann nach § 62 (1) BNatSchG auf Antrag eine Befreiung gewährt werden, u. a. wenn „überwiegende Gründe des Gemeinwohls die Befreiung erfordern“.

## Böden und Wasserhaushalt

Nach einer Baugrundbeurteilung des Ingenieurbüros für Erd- und Grundbau Egbert Mücke, Kiel, die die **Böden** im Bereich der Brachfläche (Flst. 1/77) beschreibt, liegen unter dem 30-40 cm starken humosen Oberboden Bodenschichten aus Geschiebelehm und Geschiebemergel, die teilweise von schmalen Sandbändern durchsetzt sind. Die Böden haben die Eigenschaft, Wasser nur langsam an den Untergrund abzugeben. Nach größeren Regenfällen sowie im Frühjahr kommt es daher häufig zur Bildung von Stauwasser und Schichtenwasser. Durch die Rammkernsondierungen wurde **Grundwasser** in einer Höhe von 0,90-1,50 m unter Geländeoberfläche festgestellt.

Im Bereich des Festplatzes ist der Boden durch Abtrag und Aufschüttung verändert. Moorboden herrscht im Erlenbruchwald vor und stark humoser Sand im Nadelwald. Aufgrund des gegenüber dem Festplatz 1-2 m niedrigeren Geländeniveaus im Wald muss hier mit Grundwasserständen zwischen 0 und 1 m unter Gelände gerechnet werden.

Das Plangebiet liegt im **Wasserschutzgebiet** der Wasserfassung Quickborn.

## Landschaftsbild

Das **Landschaftsbild** wird im Plangeltungsbereich von der weiten, offenen Grünlandfläche bestimmt. Die Grünstrukturen am Nordostrand (Knick) und am Südostrand (Ziergehölzpflanzung) beleben das Landschaftsbild und schränken gleichzeitig die Blickbeziehungen nach Osten und Süden ein. Nach Norden und Westen prägt die Zeilenbebauung mit zwei oder vier Geschossen sowie ein zehngeschossiges Hochhaus das an das Plangebiet grenzende Ortsbild. Insgesamt bietet sich dem Betrachter das Bild einer intensiv genutzten Landschaft mit wenigen Gehölzstrukturen.

Der Bereich des Festplatzes und der südlich angrenzenden Wälder wird aufgrund der Pflanzflächen, Wälle, Wege, Lampen, usw. als stark anthropogen gestaltet empfunden.

## 4.2 STÄDTEBAULICHER BESTAND

Der Planbereich ist nordwestlich und südwestlich von bebauten Grundstücken umgeben. Mehrfamilienwohnhäuser mit zwei Vollgeschossen im Norden und im Wesentlichen viergeschossige Mehrfamilienhäuser in Zeilenbebauung im Westen prägen das städtebauli-

che Umfeld. Akzentuiert wird das vorhandene Wohngebiet durch ein zehngeschossiges, winkelförmiges Wohngebäude am östlichen Ende der Königsberger Straße.

Südlich des Plangebietes befindet sich eine Tennisanlage mit eingeschossiger Halle und Klubhaus sowie die Parkanlagen an der Krumbek.

Östlich grenzt hinter dem vorhandenen Knick eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an.

Die Anbindung an das örtliche Straßennetz erfolgt westlich über die Königsberger Straße an den Berliner Damm.

Das Plangebiet ist durch die im Rahmen des HVV betriebene Buslinie 194 A-Quickborn – Ellerau - Quickborn-Heide – UA-Norderstedt Mitte erschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle ist Ellerau, Grundschule, die sich in 200 m Entfernung befindet (Luftlinie bis Mitte Plangebiet). Im weiteren Verlauf bietet die Linie 194 Anschluss an das Schnellbahnnetz der Metropolregion Hamburg.

## **5 STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG**

Die Gemeinde Ellerau beabsichtigt, zur Verbesserung des Wohnungsangebotes Bauland verfügbar zu machen. Entsprechend der großen Nachfrage in der Gemeinde nach Grundstücken für den sog. Eigenheimbau einerseits und andererseits nach Wohnangeboten speziell für Senioren und alten und / oder pflegebedürftigen Menschen soll an diesem Standort Bau- und Planungsrecht für Wohnungsbau geschaffen werden.

Im Plangeltungsbereich wird über den qualifizierten Bebauungsplan die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, die infrastrukturelle Versorgung und die wohnbauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten und der ortstypischen Bauweisen gesichert.

Das im Rahmen eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbes 2004 qualifizierte Bebauungskonzept setzt die durch die Gemeinde formulierten Ziele des flächensparenden Wohnungsbaus und des Wohnen im Zentrum und im Grünen gleichermaßen um.

Leitgedanke des städtebaulichen Konzeptes ist ein eigenständiges, klar gegliedertes und mit den umgebenden Landschafts- und Siedlungsstrukturen vernetztes verkehrsberuhigtes Wohnquartier. Kernbereich des Quartiers ist eine rechteckige Hausparzellen-Modulstruktur, die das Thema Einfamilienhaus als zweigeschossiges Doppel-, Reihen- und freistehendes Haus verarbeitet und durch Reihungen und Gruppierungen mit wechselnden Ausrichtungen der Zeilengruppen zu vielfältigen Raumbildungen im Quartier führt.

Das Wohnquartier wird im Süden durch eine dreigeschossige, aus vier Zeilen bestehende Geschosswohnungsbauanlage sowie im Westen durch eine sich über drei Einheiten erstreckende offene, solitärformige Bebauung (Seniorenresidenzen) von der bestehenden Umgebung abgesetzt. Im Nordwesten befinden sich zwei weitere dreigeschossige

Wohngebäude, als räumlicher Abschluss der westlichen Randbebauung. Die eigentliche Abgrenzung des Wohnquartiers mit seinen zwei "Flanken", das geometrische Wechselspiel der Baukörper und Freiräume sind dabei identitätsfördernde Maßnahmen zur Betonung des eigenständigen Charakters des neuen Wohngebiets.

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt über die Königsberger Straße, die als verkehrsberuhigte Anliegerstraße (Planstraße A) mit Tempo 30 km/h eingerichtet werden sollte und im Osten bis an die Plangebietsgrenze reicht. Bei Bedarf kann sie weiter an den Schulweg angebunden werden. Die Erschließung des Wohnquartiers erfolgt über bogenförmig geführte verkehrsberuhigte Wohnhöfe im Mischprinzip (Planstraßen B und C). Stellplätze sind dabei begleitend in kleinen offenen Gemeinschaftsanlagen angeordnet. Ein attraktives Rad-, Spiel- und Fußwegenetz dient der Erschließung der Häuser, der Vernetzung des Quartiers nach innen und nach außen sowie dem Notverkehr.

Die Grünordnung des Neubaugebietes wird geprägt von einer dreiseitigen Rahmenbildung durch Knicks im Norden (gepl.) und Osten (vorh.), die bestehende Gehölzpflanzung im Süden sowie die vorhandene offene Baumreihe im Westen.

Die Durchgrünung des Gebietes erfolgt über einen Nord/Süd ausgerichteten Grünzug von der Dorfstraße K 24 bis zur vorhandenen Parkanlage mit einem Band aus heimischen Bäumen sowie z. T. wegbegleitenden offenen Gräben und Mulden, die aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet gedichtet werden müssen.

Weitere Baumpflanzungen gliedern die Planstraßen, Plätze und Wege und können durch Zuordnung verschiedener heimischer Baumarten Merkmale bilden und ein unverwechselbares Quartiersbild schaffen. In der Königsberger Straße als künftiger Hauptzufahrt für das Neubaugebiet sind Ergänzungspflanzungen zwingende Voraussetzung zur Orientierung und Straßenraumgestaltung.

## **6 PLANUNGSRECHTLICHE MASSNAHMEN**

### **6.1 BAUGEBIETE UND 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.

In den mit WR 1 – WR 4 bezeichneten Plangebieten werden der städtebaulichen Zielsetzung folgend die für den sog. Eigenheimbau vorgesehenen Wohnbauflächen als "Reine Wohngebiete" (WR) nach § 3 BauNVO festgesetzt.

Im Westen und Süden des Plangebietes, im Einmündungsbereich der Königsberger Straße, liegen die als "Allgemeine Wohngebiete" (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzten mit WA 1a, WA 1b und WA 2 bezeichneten Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau und die mit WA 3a, WA 3b und WA 3c bezeichneten Flächen für den sog. Eigenheimbau.

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

### **6.1.1 Reine Wohngebiete (§ 3 Abs. 3 BauNVO)**

In den Reinen Wohngebieten sind alle nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen (Text Teil B 1.2). 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.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sind im benachbarten Allgemeinen Wohngebiet zulässig. In den Reinen Wohngebieten sollen zur Entwicklung der eindeutigen Gebietscharakteristik "Wohnquartier" ausschließlich dem Wohnen dienende Nutzungen zulässig sein und die durch zusätzlichen Publikumsverkehr belasteten o. g. Nutzungen wie Handwerksbetriebe, Beherbergungsgewerbe, Anlage für soziale, kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke ausgeschlossen werden.

In Anpassung an die vorhandenen Bebauungsstrukturen im Umfeld des Plangebietes ist ein geordnetes Einfügen der Neubebauung in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten.

Im Geltungsbereich Reines Wohngebiet werden ca. 64 Grundstücke für Reihen-, Doppel- und freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen. Die Grundstücksgrößen beginnen bei ca. 210 m<sup>2</sup> und enden bei maximal ca. 870 m<sup>2</sup>.

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 (Text Teil B 5.1). 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.

## 6.1.2 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 Abs. 3 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1a, WA 1b, WA 3a, WA 3b und WA 3c 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 (Text Teil B 1.1).

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.

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 Nachtbetrieb mit erheblichen Lärmbelastungen zu rechnen, so dass die Wohnruhe im Gebiet, ein entscheidendes Kriterium bei der Beurteilung der Wohnumfeldqualität, nicht mehr gewährleistet werden könnte.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 werden auf der rechtlichen Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3 bis 5 in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen (Text Teil B 1.2).

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 des Beherbergungsgewerbes mit überregionaler Bedeutung und entsprechendem Kundenverkehr an diesem Standort nicht etablieren. Bei der vorgesehenen Erschließung könnten Folgeprobleme durch Kundenverkehr, durch Mangel an Parkplätzen und durch die zusätzlichen Immissionsbelastungen auftreten.

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 Nachtbetrieb mit erheblichen Lärmbelastungen zu rechnen, so dass die Wohnruhe im Gebiet, ein entscheidendes Kriterium bei der Beurteilung der Wohnumfeldqualität, nicht mehr gewährleistet werden könnte.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind kleine und mittlere Handwerksbetriebe, deren Tätigkeit im wesentlichen Tätigkeiten der Handwerksordnung umfassen. Ein Handwerksbetrieb ist nicht störend, wenn er keine Nachteile durch Immissionen für seine Umgebung verursacht. Diese nicht störenden Gewerbebetriebe sind gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 ausnahmsweise zulässig.

In dem mit WA 1b bezeichneten Wohnbauflächen sind gem. § 9 Abs.1 Nr.8 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 4 und 8 BauNVO nur Wohngebäude für die Betreuung und / oder Pflege von alten und / oder pflegebedürftigen Menschen zulässig (Text Teil B 1.3). Mit der Festsetzung dieser Nutzung sichert sich die Gemeinde Ellerau aufgrund des hohen Bedarfes an Wohn- und Pflegeeinrichtungen für ältere Menschen an diesem Standort die Realisierbarkeit derartiger Wohnangebote. Sie kommt damit dem formulierten Ziel nach, entsprechende Grundstücksflächen auch im Sinne einer Generationsdurchmischung in diesem neuen Wohnquartier zur Planung einer Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung zu entwickeln.

In Anpassung an die vorhandenen Bebauungsstrukturen im Umfeld des Plangebietes ist ein geordnetes Einfügen der Neubebauung in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten.

Im Geltungsbereich Allgemeines Wohngebiet werden Bruttogeschossflächen für Wohnen von insgesamt ca. 13.200 m<sup>2</sup> und ca. 150 Wohnungen bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 67 m<sup>2</sup> sowie ca. 11 Grundstücke für Doppel- und Einzelhäuser planungsrechtlich gesichert.

## **6.2 BAUGRENZEN, BAULINIEN UND BAUWEISEN**

Die überbaubaren Grundstücksflächen in offener Bauweise werden über Baugrenzen im gesamten Plangebiet festgesetzt, mit Ausnahme der Baugebiete Nr. WA 1 b und WA 2. Hier werden die den Marktflächen zugewandten Gebäudefronten über Baulinien festgesetzt, um damit zwingend die stadträumlich wichtige Eingangssituation zum Plangebiet an diesem Ort zu sichern.

Vorbauten (auch überdachte Freisitze), Balkone, Loggien und Sichtschutzwände dürfen im Reinen Wohngebiet und in den Baugebieten WA 3a, WA 3b und WA 3c die Baugrenzen um bis zu 2,50 m überschreiten (Text Teil B 3.1). Damit ist gewährleistet, dass kostensparende ebenerdige Kellerersatzräume als Vorbauten realisierbar sind.

Vorbauten, Balkone, Loggien und Sichtschutzwände dürfen im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 a-b, WA 2) die Baugrenzen um bis zu 1,50 m überschreiten, damit die Gebäudefassaden räumlich entsprechend differenziert und durch Vorsprünge akzentuiert werden können (Text Teil B 3.1).

Vorgehängte Fassaden dürfen im Quartier WA 2 die Baugrenze um bis zu 1,50 m überschreiten (Text Teil B 3.2).

Damit werden lärmschutzbedürftige Balkone und ihre Außenfenster und -türen in Teilbereichen wirkungsvoll geschützt, ohne dass der eigentliche Baukörper von der Baugrenze zurückgesetzt werden muss. Die Gebäudefassaden sind räumlich differenzierbar durch die Vor- und Rücksprünge in den Fassadenebenen.

### **6.3 GRUNDFLÄCHENZAHLN**

Im Reinen Wohngebiet sowie im Plangebiet WA 3 wird die überbaubare Grundfläche nach Baugebieten differenziert festgesetzt, mit einer Grundflächenzahl von

- 0,2 für Einzelhäuser, mit Ausnahme 0,1 für Einzelhaus im Quartier WA 3c
- 0,3 für Doppelhäuser, mit Ausnahme 0,4 für Doppelhaus im Quartier WR 4a
- 0,4 für Hausgruppen.

Damit werden die zulässigen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung in mit Einzel- und Doppelhäusern bebauten Grundstücken mit Ausnahme der Grundstücke im Quartier WR 4a nicht ausgeschöpft, um die Bodenversiegelung zu begrenzen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden festgesetzt unter Beachtung der vorgesehenen Grundstückszuschnitte und der Abstandsflächenregelung. In den Quartieren WA 1 a-b und WA 2 des Allgemeinen Wohngebiets wird die überbaubare Grundfläche mit einer Grundflächenzahl von 0,4 begrenzt. Dieses entspricht der im § 17 Abs. 1 BauNVO formulierten Obergrenze.

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch mitzurechnende Grundflächen für Stellplätze, Nebenanlagen usw. nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist in den Allgemeinen Wohngebieten und in den Reinen Wohngebieten möglich.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist der als Baugebiet ausgewiesene Teil des jeweiligen Grundstücks maßgebend.

Gemeinschaftsanlagen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB (z. B. Gemeinschaftsstellplätze) bleiben bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche unberücksichtigt, sofern sie außerhalb des Baugrundstücks liegen (§ 21a BauNVO).

### **6.4 VOLLGESCHOSSE UND HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN**

Im Reinen Wohngebiet sowie im Plangebiet WA 3 ist zwingend eine zweigeschossige Bauweise vorgeschrieben. Damit ist die Voraussetzung für die Realisierung einer kosten- und flächensparenden Bebauung bei geringer Bodenversiegelung gegeben.

In den Quartieren WA 1a, WA 1b und WA 2 ist eine maximal dreigeschossige Bauweise mit Ausnahme des südlichen Baufensters im WA 1b festgesetzt. Damit fügt sich die geplante Bebauung höhenmäßig zwischen die viergeschossige Bestandsbebauung westlich außerhalb des Plangebietes und die sich östlich anschließende zweigeschossige Einzelhausbebauung ein.

Das Baugebiet WA 1c wird maximal viergeschossig festgesetzt. Damit wird die sog. Eingangssituation in das neue Plangebiet am Marktplatz stadträumlich durch die erhöhte Geschossigkeit betont. Dieses Baugebiet steht räumlich im Kontext mit der zehngeschossigen Bebauung außerhalb des Plangebietes.

Luftgeschosse werden nicht als Vollgeschosse angerechnet. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse für Verbindungsgänge in den Baugebieten WA 1a und WA 1b wird oberhalb der festgesetzten lichten Höhe gezählt (Text Teil B 2.1).

Die Verbindungsgänge sind somit im Höchstmaß eingeschossig über einem nicht als Vollgeschoss anzurechnenden Luftraum im Erdgeschoss zulässig. Damit bleiben die Flächen für Nebenanlagen erhalten und die Bauweise bleibt offen zwischen Straßenraum und Freiflächen.

In Verbindung mit v. g. Reglementierung ist auch die vorgegebene maximale Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OKFF) zu sehen, die nur maximal 0,50 m über der Oberkante der nächstgelegenen Planstraße zulässig ist (Text Teil B 11.3). Diese Festsetzung verhindert eine Bebauung, die durch "Herauswachsen" eines Kellergeschosses aus dem natürlichen Geländeniveau optisch wie eine Bebauung mit einem zusätzlichen Souterrain-Geschoss wirkt und damit aufgrund erhöhter Baumassen aus der ortstypischen Wohnbebauung herausfallen würde.

Allgemeines Ziel der Festsetzung ist es, neben der Steuerung der Höhenentwicklung aus städtebaulichen Gründen, auch die Verschattung 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.

## **6.5 STELLPLÄTZE UND GARAGEN**

Die notwendigen Stellplätze sind grundsätzlich auf den den Gebäuden zugeordneten Grundstücksflächen unterzubringen. Werden wie im vorliegenden Fall die Stellplätze auf Gemeinschaftsstellplatzanlagen nachgewiesen so sind die Entfernungen zwischen Gebäude und Stellplatz möglichst gering zu halten. Im Bebauungsplan wird daher eine Zuordnung der Gemeinschaftsstellplatzanlagen zu den einzelnen Wohnquartieren vorgenommen. Bei der Anordnung der Stellplatzanlagen ist zu beachten, dass Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Mit der Festsetzung von Gemeinschaftsstellplatzanlagen im Reinen und Allgemeinen Wohngebiet ist sichergestellt, dass durch die straßenseitige Anordnung der Stellplätze

die Freiflächen der geplanten Wohnbauten weitgehend geschützt werden und der Flächenbedarf für die Stellplätze und ihre Zufahrten minimiert wird (Text Teil B 4.1). Außerdem sind auf diesen Flächen Gemeinschaftsstandplätze für Abfallbehälter festgesetzt, um vor allem die Müllentsorgung mit geringem Aufwand sicherzustellen.

Durch den Geschosswohnungsbau bedingt, ist im Quartier WA 1a ein erhöhter Stellplatzbedarf vorhanden. Um die Flächenversiegelungen durch Stellplatzanlagen zu reduzieren, wird neben der Ausweisung von Flächen für Stellplätze die Errichtung einer Tiefgarage zugelassen.

Für das Quartier WA 1b ist der Stellplatzbedarf entsprechend der festgesetzten Nutzung (Wohngebäude für die Betreuung und/oder Pflege von alten und/oder pflegebedürftigen Menschen) niedriger als in den übrigen Quartieren. Gem. § 55 LBO Schleswig-Holstein, Stellplatzerlass, müssen für Gebäude mit Altenwohnungen nur 0,2 statt 1,0 Stellplätze für PKW je Wohnung realisiert werden. Die festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind daher geringer dimensioniert. So sind im Plangebiet WA 1 b z. B. 8 Stellplätze für ein Gebäude mit ca. 1350 m<sup>2</sup> BGF für 15 – 25 Wohnungen ausgewiesen. Damit wären minimal 0,3 Stellplätze je Wohnung realisierbar. Für alle übrigen Wohnquartiere sind mindestens 1,0 Stellplätze pro Wohneinheit vorzusehen.

Im Baugebiet Nr. WA 2 sind Flächen für Garagen straßenseitig zwischen den jeweiligen Wohngebäuden möglich. Alternativ können die erforderlichen Stellplätze auch in einer Tiefgarage untergebracht werden. Die dargestellten Baukörper ergeben in Verbindung mit den eingeschossigen Baukörpern zur Planstraße hin zwar eine zusammenhängende Bebauung, die aber durch die Dominanz der Giebelflächen der Wohnzeilen städtebaulich das Motiv der offenen Bebauung darstellt.

Durch diese Baukörperausweisung werden die südlich gelegenen Wohnhöfe vor Straßenlärm geschützt.

## **6.6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **6.6.1 Dächer, Gauben**

Zusammengehörige Einheiten einer Hausform auf den mit WR 1 - WR 4 und WA 3 bezeichneten Flächen der Baugebiete sind jeweils unter Verwendung einheitlicher Materialien und Farben der Außenwände und der Dacheindeckung sowie einer einheitlichen Dachform und Dachneigung zu errichten (Text Teil B 11.1).

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass ein Orts- und Siedlungsbild in den Einzelhausgebieten entsteht, welches auch durch gemeinsame Gestaltungsmerkmale geprägt ist und sich somit in vorhandene Ortsbilder einpasst.

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude im Reinen Wohngebiet sowie im WA 2 und WA 3 sind Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 10° festgesetzt.

Um harmonische Gebäudeproportionen zu gewährleisten, werden die Abstände von Dachgauben zu den Giebelwänden von Gebäuden reglementiert (Text Teil B 11.2).

## **6.6.2 Einfriedungen**

Um das Ziel eines gut durchgrüntes Wohngebietes zu erreichen und den öffentlichen Raum aufzuwerten, sind im Reinen Wohngebiet und im Plangebiet WA 3 Einfriedungen aus Hecken vorzunehmen, und zwar dort, wo die Baugrundstücke an den öffentlichen Straßenraum, Gemeinschaftsstellplatzanlagen, Grünflächen ohne Pflanzbindungen und mit Geh- und Fahrrechten belegte Flächen grenzen. In die Hecken können auch optisch nicht hervortretende Drahtzäune integriert werden (Text Teil B 11.5).

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um festgesetzte Gehölzpflanzungen handelt, für die die textlichen Festsetzungen 11.6 und 8.1 gelten (Text Teil B 11.6 und 8.1). Für die Heckenpflanzung sind somit ausschließlich standortgerechte, heimische Arten zu verwenden (s. Kap. 6.7.3), und die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen (s. Kap. 6.7.2).

## **6.6.3 Dachbegrünung**

Große Dachflächen beeinträchtigen das Ortsbild und das Kleinklima. Zur Eingliederung der eingeschossigen Gebäude sowie zur Schaffung eines zusätzlichen Lebensraums für Pflanzen und Tiere wird für Flachdächer und die Dachflächen von Garagen und Carports eine Dachbegrünung festgesetzt (Text Teil B 11.4). Weitere positive Aspekte sind die Verbesserung des Kleinklimas und die Verzögerung des Regenwasserabflusses.

## **6.6.4 Art der Anpflanzung**

Die Art der festgesetzten Gehölzpflanzungen wird zum Schutze der heimischen Tierwelt und des Landschaftsbildes ebenfalls als örtliche Bauvorschrift festgesetzt (Text Teil B 11.6, s. auch Kap. 6.7.3).

## **6.7 GRÜNORDNUNG**

### **6.7.1 Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

Die im Randbereich des Plangeltungsbereichs vorhandenen linearen Gehölzstrukturen werden mit einem Erhaltungsgebot belegt. Die Baumreihe im Nordwesten, der Knick im Nordosten sowie der mit Gehölzen bepflanzte Wall im Südosten stellen eine gute Basis zur Eingrünung des neuen Wohngebietes dar. Der Knick ist nach § 15 b LNatSchG geschützt, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die am Ostrand der Festplatzfläche vorhandene Baumreihe wird ebenfalls als zu erhalten festgesetzt.

Es wird empfohlen, den Gehölzbestand auf dem Wall im Rahmen des Erhaltungsgebotes umzubauen. Nicht heimische Arten sollten durch heimische Gehölze ersetzt werden, um die heimische Tierwelt zu fördern.

Um die Anbindung der durch den Bebauungsplan Nr. 22 vorbereiteten Wohnbebauung an eine langfristig geplante Bebauung auf den nordöstlich angrenzenden Flächen sicherzustellen, sind an drei Stellen Knickdurchbrüche sowie an zwei Stellen die Querung der vorhandenen Baumreihe zulässig. Für Fußwege wird die maximale Breite auf 4,00 m, für die Verlängerung der Straße auf maximal 10,50 m begrenzt. Diese Bereiche werden daher vom Erhaltungsgebot ausgenommen.

### **6.7.2 Pflanzung von Bäumen und Sträuchern**

Im Plangeltungsbereich existieren bisher keine größeren Bäume oder Sträucher. Zur Durchgrünung wird daher festgesetzt, dass im Reinen Wohngebiet sowie im Plangebiet WA 3 pro Grundstück mindestens ein kleinkroniger Baum zu pflanzen ist (Text Teil B 8.2). Außerdem wird die Einfriedung der Grundstücke als örtliche Bauvorschrift festgesetzt (s. Kap. 6.6.2).

Für die weitere Durchgrünung werden für den öffentlichen Straßenraum und die Gemeinschaftsstellplatzanlagen Baumpflanzungen festgesetzt (Text Teil B 8.2). Ergänzt werden diese Maßnahmen durch in der Planzeichnung festgesetzte Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in den öffentlichen Grünflächen sowie zur Anlage eines neuen Knicks am Nordwestrand des Plangebietes.

Damit der neu anzulegende Knick fachgerecht angelegt wird, wird durch die textliche Festsetzung 9.3 (Text Teil B 9.3) die Art der Knickneuanlage vorgeschrieben. Zusätzlich werden in der Planzeichnung Standorte für neu zu pflanzende Bäume dargestellt, die auf der Wallkrone des neuen Knicks gepflanzt werden sollen und die Funktion von Überhältern übernehmen sollen.

Zur dauerhaften Sicherung der Funktionen der festgesetzten Gehölzpflanzungen (also auch der festgesetzten Einfriedungen aus Hecken) wird ein Erhaltungsgebot sowie die

Durchführung von Ersatzpflanzungen im Falle eines Abgangs dieser Gehölze vorgeschrieben (Text Teil B 8.1).

Für die Knicks (vorh. und neu anzulegen) ist eine besondere Unterhaltungspflege erforderlich. Diese wird textlich festgesetzt, um die Knickfunktionen (Lebensraum, Biotopverbund, Ortsbild) langfristig zu erhalten (Text Teil B 9.4).

### 6.7.3 Qualität der Pflanzungen

Damit von den festgesetzten Pflanzungen möglichst schnell die gewünschten Funktionen erfüllt werden, sind für diese Gehölze ausschließlich standortgerechte, heimische Arten zu verwenden (Text Teil B 11.6). Es werden Mindestmengen (Text Teil B 8.2) und Mindestpflanzqualitäten (Text Teil B 11.6) festgesetzt. Durch die geforderten Mindestpflanzqualitäten sollen die ökologischen Funktionen der anzupflanzenden Gehölze sowie der gestalterische Zusammenhang gestärkt werden. Die Festsetzung von standortgerechten, heimischen Gehölzen dient dem Schutz der heimischen Tierwelt. Werden fremdländische oder standortfremde Arten gepflanzt, fehlt auf diesen Flächen die Mehrzahl der potentiell vorkommenden Tierarten.

Eine Pflanzenvorschlagsliste für die standortgerechten, heimischen Bäume und Sträucher soll die Auswahl verschiedener groß- und kleinkroniger Arten erleichtern. Da die Arten der Pflanzenvorschlagsliste eine relativ weite Standortamplitude besitzen, sind alle Gehölze für die Pflanzung im Plangeltungsbereich geeignet.

Vorschlagsliste für heimische Baum- und Strauchpflanzungen:

#### Kleinkronige Bäume:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Kulturapfel	<i>Malus domesticus</i>
Süßkirsche	<i>Prunus avium</i>
Sauerkirsche	<i>Prunus cerasus</i>
Pflaume	<i>Prunus domestica</i>
Kulturbirne	<i>Pyrus communis</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>

#### Großkronige Bäume:

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>

Winterlinde *Tilia cordata*

Sträucher:

Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Rotbuche*	<i>Fagus sylvatica</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Stechpalme, Hülse	<i>Ilex aquifolium</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>
Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Heckenrose	<i>Rosa corymbifera</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Vogelbeere*	<i>Sorbus aucuparia</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

\* Diese Gehölze müssen regelmäßig geschnitten werden, damit sie nicht zu einem Baum durchwachsen.

Schnitthecken:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>

Anstelle eines kleinkronigen Baumes kann alternativ auch ein Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) gepflanzt werden.

## 6.7.4 Befestigungen

Um die Belastungen des Kanalnetzes und des Vorfluters so gering wie möglich zu halten und ein Minimum an Bodenleben zu gewährleisten, sollen Versiegelungen für Stellplätze so ausgeführt werden, dass Regenwasser zumindest teilweise versickern kann (wasser- und luftdurchlässiger Wegebelaag und -aufbau; z. B. Pflasterflächen mit Drän- oder Rasenfuge statt Asphalt; Text Teil B 9.1).

### **6.7.5 Grundwasser**

Auf Grund der Bedeutung des Wasserhaushalts für die Bodenentwicklung, die Wasserführung von Oberflächengewässern und Großbäumen sowie zum Schutze des Grundwassers an sich, werden dauerhafte Grundwasserabsenkungen untersagt (Text Teil B 9.2).

### **6.7.6 Niederschlagswasser**

Für das allgemeine Wohngebiet im Südwesten des Plangebietes (WA 1 a-b) wird festgesetzt, dass das auf die Dachflächen fallende Niederschlagswasser dem an der Südwestgrenze vorhandenen Graben zuzuführen ist (Text Teil B 10.1). Hierdurch soll der natürliche Wasserkreislauf zumindest teilweise erhalten werden.

Für das übrige Plangebiet soll die Oberflächenentwässerung nach Möglichkeit über die im Südosten festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken erfolgen. Der Abfluss wird dadurch verzögert und reduziert die Hochwasserhäufigkeit im Vorfluter. Vom Rückhaltebecken soll das Niederschlagswasser der Krumbek zugeführt werden.

## **7 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF**

Für die Erweiterung der Tennisanlage südlich des Plangebietes werden im B-Plan Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sportanlagen festgesetzt.

Zum Schutz der nördlich angrenzend geplanten Wohnbebauung ist die Errichtung einer Lärmschutzwand am Nordrand der Tennisplätze erforderlich (s. Kap. 11.3)

## **8 ERSCHLIESSUNG**

### **8.1 VERKEHRSERSCHLIESSUNG**

Der Plangeltungsbereich wird durch eine Verlängerung der Königsberger Straße (Planstraße A) sowie zwei ringförmige Wohnstraßen (Planstraßen B und C) erschlossen. Die Königsberger Straße ist direkt an den Berliner Damm (L234) angebunden.

Die Straßenquerschnitte sind so bemessen, dass ausreichend Platz für die Errichtung von Parkplätzen und Pflanzinseln zur Verfügung steht. In der Planstraße A, die als Stra-

Benverkehrsfläche festgesetzt wird und im Separationsprinzip ausgebaut werden soll, können zusätzlich (teils einseitig, teils beidseitig) Gehwege angelegt werden. Die als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzten Wohnstraßen (Planstraßen B und C) sollen im Mischprinzip ausgebaut werden, auf gesonderte Gehwege wird daher bewusst verzichtet. Zur offenen Oberflächenentwässerung können hier im Straßenraum zusätzlich Gräben angelegt werden. Durch Einengungen, Pflanzinseln, Bäume und Parkplätze sollen in den Wohnstraßen verkehrsberuhigende Effekte erzielt werden. Eine Festsetzung ihrer Standorte wird nicht vorgenommen, um langfristig flexibel auf sich ergebende Änderungen reagieren zu können.

Das im städtebaulichen Realisierungswettbewerb entwickelte Erschließungskonzept mit dem Mischprinzip für die Planstraßen B und C und dem Separationsprinzip für die Planstraße A, wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans umgesetzt. Daraus resultiert eine abgestufte Verkehrsberuhigung im Plangeltungsbereich, mit 4-7 km/h-Zonen für die Planstraßen B und C und einer 30 km/h-Zone für die Planstraße A. Da eine einzelne Straße nicht allein als 30 km/h-Zone eingerichtet werden kann, strebt die Gemeinde an, neben der Königsberger Straße auch die Danziger und die Breslauer Straße als 30 km/h-Zone einzurichten.

Die Festsetzung der Planstraßen B und C als verkehrsberuhigte Bereiche ermöglicht auch die Einrichtung der Straßen als 30 km/h-Zone, ohne dass eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich wird. In diesem Fall müsste allerdings von der Planungsidee des Mischprinzips Abstand genommen werden und es müssten (zumindest einseitig) separate Gehwege errichtet werden.

Zur Verknüpfung der Dorfstraße (K24) im Nordwesten mit dem Grünzug an der Krumbek im Südosten wird ein öffentlicher Fuß- und Radweg festgesetzt, der den Plangeltungsbereich in Nordwest-Südost-Richtung durchquert und von öffentlichen Grünflächen begleitet wird. Auf diese Weise wird eine wichtige Querverbindung zur Grundschule im Norden gesichert und ein attraktives Wegeangebot geschaffen.

Die Eingangssituation im Süden des neuen Wohngebietes wird durch einen öffentlichen Platz in Kombination mit einer Einfassung aus Bäumen und neuen Baukörpern betont. Der Platz wird als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentlicher Marktplatz festgesetzt und kann als Standplatz für den Wochenmarkt genutzt werden. Über den südlichen Teil des Marktplatzes erfolgt die Erschließung des Tennisclubs. Der Festplatz soll zukünftig über die öffentliche Grünfläche im Bereich des Regenrückhaltebeckens erschlossen werden.

Im Reinen Wohngebiet und im Plangebiet WA 3 werden die Stellplätze auf Gemeinschaftsstellplatzanlagen errichtet (s. Kap. 6.5). Das städtebauliche Konzept sieht eine Reihung eines Großteils dieser Anlagen zwischen dem Nord/Süd ausgerichteten Grünzug (festgesetzt als öffentliche Grünfläche) und dem zentral verlaufenden Abschnitt der Planstraße B (festgesetzt als Verkehrsberuhigter Bereich) vor. Aufgrund dieser räumlichen Trennung von den Baugrundstücken wurde von der Festsetzung der üblicherweise bei Gemeinschaftsstellplatzanlagen vorgenommenen Grundnutzung als Baugebiet (WA, WR, MI usw.) abgesehen. Zur Betonung der vorgesehenen Nutzung für die Errichtung von Gemeinschaftsstellplatzanlagen sowie für die Aufstellung von Abfallbehältern erfolgt

eine Festsetzung als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Fläche für Gemeinschaftsstellplatzanlagen und für das Aufstellen von Abfallbehältern, privat‘.

Nach dem Gestaltungskonzept ist die Errichtung von 77 öffentlichen Parkplätzen in den Planstraßen B und C sowie 17 öffentlichen Parkplätzen in der Planstraße A möglich. Textlich wird die Errichtung von mind. 50 (Planstraßen B und C) und 15 (Planstraße A) öffentlichen Parkplätzen festgesetzt (Text Teil B 6.1). Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die nach dem Berechnungsschlüssel der Gemeinde Ellerau (0,7 Parkplätze pro WE) vorzuhaltenden öffentlichen Parkplätze im Plangebiet zur Verfügung stehen. Von der Festsetzung der maximal möglichen Parkplätze wird abgesehen, um einen gewissen Gestaltungsspielraum im öffentlichen Straßenraum zu erhalten.

Für den Feuerwehreinsatz auf Privatgrundstücken mit Bauteilen > 50 m von der Öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, der LBO 2000 §5(4) S-H entsprechend, sind Flächen nach DIN 14090:2003-05 zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten. Bewegungsflächen der Feuerwehr sind nach Pkt. 4.4 zu planen und gemäß Pkt. A 6 zu 4.4.1 o.g. DIN mit der Brandschutzdienststelle (Vorbeugender Brandschutz) Kreis Segeberg abzustimmen.

## 8.2 VER- UND ENTSORGUNG

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Königsberger Straße vorhanden. Diverse Leitungsrechte zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger sichern die Ver- und Entsorgung der Grundstücke, die nur über private Wohnwege erreichbar sind.

Die Oberflächenentwässerung soll möglichst über die mit der Zweckbestimmung als Regenrückhaltebecken festgesetzten Flächen für die Regelung des Wasserabflusses im Südosten des Plangeltungsbereiches erfolgen. Aufgrund der Höhenverhältnisse im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans ist dies für den südlichen und südwestlichen Teil nicht möglich. Für das allgemeine Wohngebiet im Südwesten des Plangebietes (WA 1 a-b) wird festgesetzt, dass das auf die Dachflächen fallende Niederschlagswasser dem an der Südwestgrenze vorhandenen Graben zuzuführen ist (Text Teil B 10.1; s. auch Kap. 6.7.6).

Zur Optimierung der Lebensraumqualitäten der Rückhaltebecken wird festgesetzt, dass Regenrückhaltebecken naturnah zu gestalten sind (Text Teil B 9.6). Naturnahe Rückhaltebecken zeichnen sich durch abwechslungsreiche, relativ flache Böschungen und ungenutzte oder nur extensiv genutzte Randbereiche aus.

Eine überschlägige hydraulische Berechnung, kommt zu dem Ergebnis, dass bei einem alle fünf Jahre auftretenden 15-minütigen Bemessungsregen von 180 l/s x ha, ca. 475 m<sup>3</sup> Oberflächenwasser anfallen. Die erforderlichen Rückhalteflächen hierfür können im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans untergebracht werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Versickerungsanlagen ein Mindestabstand zum Grundwasser von 1,00 m einzuhalten ist. Da das Plangebiet im Wasserschutzgebiet

liegt, sind die Versickerungsanlagen erlaubnispflichtig. Für das Regenrückhaltebecken sind eine Genehmigung nach § 35 LWG und eine Erlaubnis nach § 7 WHG bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Die Entsorgung des Hausmülls wird im Rahmen der öffentlichen Müllabfuhr von der Abfallentsorgung des Kreises Segeberg, der die entsorgungspflichtige Körperschaft im Kreisgebiet darstellt, durchgeführt. Verpackungsmüll, Altpapier und Altglas werden im Rahmen des Dualen Systems Deutschland regelmäßig entsorgt.

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung, wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 m<sup>3</sup>/h nach Arbeitsblatt DVGW - W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24. 08. 1999 - IV - 334 - 166.701.400 - in dem überplanten Baugebiet sichergestellt.

### **8.3 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN UND KOSTENERSTATTUNG FÜR AUSGLEICHSMASSNAHMEN**

Da die Gemeinde Ellerau Eigentümerin aller Flurstücke im Plangeltungsbereich des B-Plans ist, wird sie die anfallenden Erschließungskosten auf die Erwerber der Baugrundstücke umlegen. In gleicher Weise verfährt die Gemeinde mit den Kosten für die Bereitstellung der außerhalb des Plangeltungsbereiches gelegenen Fläche für die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen. Da die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 (1a) BauGB den Baugrundstücken zugeordnet werden (s. Kap. 11.1) und die Gemeinde die Maßnahmen an Stelle und auf Kosten der Grundstückseigentümer durchführt sowie die erforderliche Fläche dafür bereitstellt (§ 135a (2) BauGB), werden die damit verbundenen Kosten nach Maßgabe des § 135b BauGB auf die zugeordneten Grundstücke verteilt.

## **9 GRÜNFLÄCHEN**

Im Südosten des Plangebietes ist im Bereich des Festplatzes ein großer Spielplatz geplant. Die Fläche wird daher gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesen. Dadurch sollen für die Kinder aus dem neuen Baugebiet Spielmöglichkeiten abseits von Straßenverkehrsflächen angeboten werden.

Zur Schaffung einer zentralen Grünachse werden zwischen der Verlängerung der Königsberger Straße (Planstraße A) und dem Beginn der Planstraße C im Nordwesten des Plangebietes parallel zu einem Fuß- und Radweg öffentliche Grünflächen festgesetzt. Diese Achse wird über die Planstraße A hinaus nach Südosten verlängert. Hier wird eine großflächige öffentliche Grünanlage mit verschiedenen Wasserbecken, die der Rückhaltung dienen ausgewiesen. Zur Verbesserung der Wegebeziehungen zur Parkanlage an der Krumbek werden in geringfügigem Maße vorhandene Waldflächen zu Grünflächen

umgewidmet. Durch die grüne Wegeachse in Nord-Süd-Richtung wird gleichzeitig auch die Anbindung des neuen Wohngebietes nach Nordwesten zur Dorfstraße und nach Südosten zur Parkanlage an der Krumbek sichergestellt.

## 10 FLÄCHEN FÜR WALD

Der im Südosten des Plangebietes vorhandene Wald wird größtenteils gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB als Fläche für Wald festgesetzt. Zur Realisierung von den im städtebaulichen Realisierungswettbewerb entwickelten Wegeverbindungen ist es erforderlich, an den West- und Ostseiten des Waldes ca. 13 m bzw. 10 m breite Verbindungstreifen zu Grünflächen umzuwidmen.

Zur Verbesserung der Lebensraumqualität für heimische Pflanzen und Tiere, der Bodenfunktionen sowie aus gestalterischen Gründen wird festgesetzt, den Laubholzanteil in dem zurzeit vorherrschenden Nadelholzbestand langfristig im Zuge einer ordnungsgemäßen, nachhaltigen und naturnahen Bewirtschaftung im Sinne von § 5 LWaldG zu erhöhen (Text Teil B 9.5). Dies kann z. B. durch Auslichtung des Bestandes im Rahmen der anfallenden Hiebmaßnahmen und anschließende Entwicklung einer zweiten Baumschicht erfolgen.

## 11 UMWELT

### 11.1 EINGRIFFSREGELUNG

Im Grünordnungsplan wird untersucht, welche Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 22 vorbereitet werden und wie diese ausgeglichen werden können. Die Bilanzierung erfolgt auf der Grundlage des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998.

Demnach ist zur Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Boden sowie Arten und Lebensgemeinschaften ein Ausgleich auf externen Flächen erforderlich. Zur Verfügung stehen die Ökokontoflächen A, C und D der Gemeinde Ellerau:

#### Ökokontofläche A (Gemarkung Ellerau, Flur 5, Flurstück 34/28):

Maßnahmen an der Krumbek	2.400 m <sup>2</sup>
Ausbildung einer Senke	1.440 m <sup>2</sup>
Strauchpflanzung	340 m <sup>2</sup>
Gesamt	4.180 m <sup>2</sup>

#### Ökokontofläche C (Gemarkung Ellerau, Flur 4, Flurstück 4/2):

Extensive Mähwiese	11.100 m <sup>2</sup>
(zu 50% anrechenbar = 5.550 m <sup>2</sup> )	

Ökokontofläche D (Gemarkung Ellerau, Flur 3, Flurstück 33/2):

Aufforstung 15.190 m<sup>2</sup>  
(möglich sind max. 18.470 m<sup>2</sup>)

Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Baugebieten zugeordnet (§ 9 Abs. 1 a BauGB). Die Kosten werden nach § 135 b BauGB auf die Grundstückseigentümer der Baugrundstücke umgelegt.

Für die Beseitigung der geschützten Brachfläche und die Knickdurchbrüche sind Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Im Falle von § 15 a-Biotopen (Brachfläche) bedarf die Genehmigung der Zustimmung durch das Landesamt für Natur und Umwelt (LANU).

Durch die Inanspruchnahme von Teilen der Waldflächen und die Knickdurchbrüche sind auch heimische Vögel und damit besonders geschützte Arten nach § 10 (1) 10 BNatSchG betroffen. Durch die in der direkten Benachbarung vorhandenen naturnahen Gehölzstrukturen an der Krumbek (Erlenbruchwald, Gebüsche) und die überwiegende Erhaltung des Knicks werden die betroffenen Vogelarten lediglich kleinräumig verdrängt. Ihr Fortbestand ist durch die Maßnahmen nicht gefährdet. In diesen Fällen ist eine gesonderte Befreiung nach § 62 BNatSchG durch das LANU i. d. R. nicht erforderlich.

Die zur Übernahme geeigneten Inhalte des Grünordnungsplanes sind gemäß § 6 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen worden.

## **11.2 UMWANDLUNG VON WALDFLÄCHEN**

Durch den Bebauungsplan werden ca. 760 m<sup>2</sup> bestehender Waldflächen umgewidmet und als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Eine Umwandlung von Wald i. S. von § 9 (1) LWaldG (Waldrodung oder Überführung in eine andere Nutzungsart) wird demnach planungsrechtlich vorbereitet. Für die Waldumwandlung ist eine Genehmigung der Forstbehörde erforderlich. Die Erteilung der Genehmigung ist mit der Verpflichtung verbunden, eine Ersatzaufforstung vorzunehmen. Hierfür steht die als Aufforstungsfläche vorgesehene Teilfläche D (Gemarkung Ellerau, Flur 3, Flurstück 33/2) des Ökokontos der Gemeinde Ellerau zur Verfügung.

## **11.3 IMMISSIONSSCHUTZ**

Südlich der geplanten Bebauung befinden sich im Südosten des Plangebietes der Festplatz der Gemeinde Ellerau mit einer Skateranlage und einem Bolzplatz sowie außerhalb des Plangebietes eine Tennisanlage mit sechs Außenplätzen. Die Nutzung dieser Flächen führt zu Geräuschemissionen im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans.

Im Vorwege der Bebauungsplanung wurde im Jahre 2003 von der Ingenieurgesellschaft Masuch und Olbrisch, Oststeinbek eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt, um

die aus dem Sportlärm zu erwartenden Geräuschemissionen für eine geplante Wohnbebauung zu ermitteln. Dabei wurde die 18. BImSchV (Sportanlagenlärmenschutzverordnung) zugrunde gelegt.

Aufgrund der geänderten Planung wurde im April 2005 eine Überarbeitung des Gutachtens durch die Firma Lairm Consult GmbH, Hammoor beauftragt.

Die Beurteilung der Lärmproblematik erfolgte ebenfalls auf der Grundlage der 18. BImSchV). Für die Tennisanlage wurde die Option einer Erweiterung im Osten um zwei Tennisplätze berücksichtigt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Schutz der geplanten Wohnbebauung überwiegend durch die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4,50 m entlang der Nordgrenze der Tennisplätze erreicht werden kann. Die Lärmschutzwand ist am Westende um 25,00 m mit einer Höhe von 4,50 m und im Osten um 10,00 m mit einer Höhe von 3,00 m rechtwinklig anschließend zu verlängern. Zur Einhaltung der Richtwerte für allgemeine Wohngebiete in den oberen Geschossen der geplanten Gebäude sind zusätzlich Festsetzungen bezüglich der Grundrissgestaltung sowie der Art der Fenster erforderlich. (Text Teil B 7.1 und 7.2)

Die Aufrechterhaltung des Bolzplatzes und der Skateranlage ist nur unter Durchführung überdurchschnittlich aufwendiger Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand mit einer Höhe von 6,00 m und einer Länge von 85,00 m) möglich. Aus diesem Grund wird auf einen Fortbestand dieser Anlagen verzichtet.

Die Nutzung des Festplatzes ist mit der geplanten Wohnbebauung insofern vereinbar, als die Immissionsrichtwerte der Freizeidlärmrichtlinie des Landes Schleswig-Holstein für Veranstaltungen am Tage mit geringer Geräusentwicklung voraussichtlich eingehalten werden. Laute Veranstaltungen, insbesondere in der Nacht (22:00 bis 6:00 Uhr), sind als seltene Ereignisse zulässig (an bis zu 10 Tagen oder Nächten eines Jahres und nicht an mehr als zwei aufeinander folgenden Wochenenden).

#### **11.4 UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG**

Eine Umweltverträglichkeitsvorprüfung ist gemäß UVPG Anlage 1 Nr. 18.7 nur für Städtebauprojekte ab einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> erforderlich. Der gesamte Plangeltungsbereich beträgt insgesamt ca. 72.850 m<sup>2</sup>. Nach Festsetzung der Grundflächenzahlen (GRZ 0,1; 0,2; 0,3 und 0,4) für die Baugebiete ohne Gemeinschaftsstellplatzanlagen (39.810 m<sup>2</sup>) ergibt sich eine zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO von 13.784 m<sup>2</sup>. Damit liegt die zulässige Grundfläche deutlich unter dem im UVPG genannten Schwellenwert. Eine Umweltverträglichkeitsvorprüfung ist somit nicht erforderlich.

Nach dem UVPG wird das Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsvorprüfung für die Umwandlung von Wald in einer Größe von weniger als 10 ha durch Landesrecht geregelt. Das Landes-UVP-Gesetz (LUVPG) legt fest, dass erst ab einer Waldumwandlung von 5 ha bis weniger als 10 ha eine Umweltverträglichkeitsvorprüfung durchzuführen ist.

Im vorliegenden Fall werden ca. 760 m<sup>2</sup> Wald umgewandelt. Eine Umweltverträglichkeitsvorprüfung ist daher nicht erforderlich.

## **11.5 UMWELTBERICHT**

Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde die sog. Plan-UP-Richtlinie der Europäischen Gemeinschaft (Richtlinie 2001/42/EG) in nationales Recht umgesetzt. Da insbesondere das BauGB davon durch zahlreiche Änderungen betroffen war, wurde es neugefasst. Das geänderte BauGB ist durch Bekanntmachung vom 23.09.2004 in Kraft getreten. Demnach ist bei der Änderung und Neuaufstellung von Bauleitplänen das Verfahren der Umweltprüfung durchzuführen (§ 2 BauGB) und ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2 a BauGB). Da das B-Planverfahren für den B-Plan Nr. 22 in Abstimmung mit dem Kreis Segeberg vor dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet wurde, ist gem. § 244 (2) BauGB das bisher geltende Baugesetzbuch anzuwenden. Eine Umweltprüfung wird daher nicht durchgeführt und ein Umweltbericht nicht erstellt.

## **11.6 ALTABLAGERUNGEN**

Hinweise auf das Vorkommen von Altablagerungen liegen nicht vor.

Sollten bei der Verwirklichung der geplanten Bauvorhaben Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden, die auf eine Altablagerung oder Kontamination mit Schadstoffen hindeuten, so ist die Kreisverwaltung Segeberg – Untere Bodenschutzbehörde umgehend davon in Kenntnis zu setzen. Die weiteren Maßnahmen, insbesondere die zum Schutze der Gewässer, sind mit der unteren Bodenschutzbehörde im Vorwege abzustimmen.

Auffälliger/verunreinigter Bodenaushub ist bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z. B. durch Folien oder Container, zu schützen. Die Entsorgung ist mit der zuständigen Abfallbehörde abzustimmen.

## **12 FLÄCHENBILANZ**

In der folgenden Tabelle sind die im Bebauungsplan festgesetzten Flächenarten sowohl in ihrer absoluten Größe als auch in ihren prozentualen Anteilen dargestellt.

	m <sup>2</sup>	%
Allgemeines Wohngebiet	19.190	26,34
darin		
Gemeinschaftsstellplatzanlagen	1.660	2,28
Gemeinschaftsgaragen	190	0,26
Erhaltung von Gehölzflächen	1.520	2,09
Neuanlage von Gehölzflächen	270	0,37
Reines Wohngebiet	22.790	31,28
darin		
Gemeinschaftsstellplatzanlagen	1.300	1,78
Erhaltung von Gehölzflächen	80	0,11
Neuanlage von Gehölzflächen	400	0,55
Flächen für den Gemeinbedarf	630	0,86
Öffentliche Grünflächen	11.760	16,14
darin		
Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	1.720	2,36
Erhaltung von Gehölzflächen	720	0,99
Neuanlage von Gehölzflächen	400	0,55
Private Grünflächen	50	0,07
zugleich Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	50	0,07
Flächen für Wald	2.160	2,96
Straßenverkehrsfläche	3.400	4,67
Fuß-/Radweg, öffentlich	1.310	1,80
Verkehrsberuhigter Bereich, öffentlich	7.830	10,75
darin		
Erhaltung von Gehölzflächen	670	0,92
Marktplatz, öffentlich	2.530	3,47
Verkehrsfläche f. Gemeinschaftsstellplätze und Abfall, privat	1.200	1,65
<b>Insgesamt</b>	<b>72.850</b>	

Ellerau, den

Gemeinde Ellerau  
Der Bürgermeister

(Thormählen)