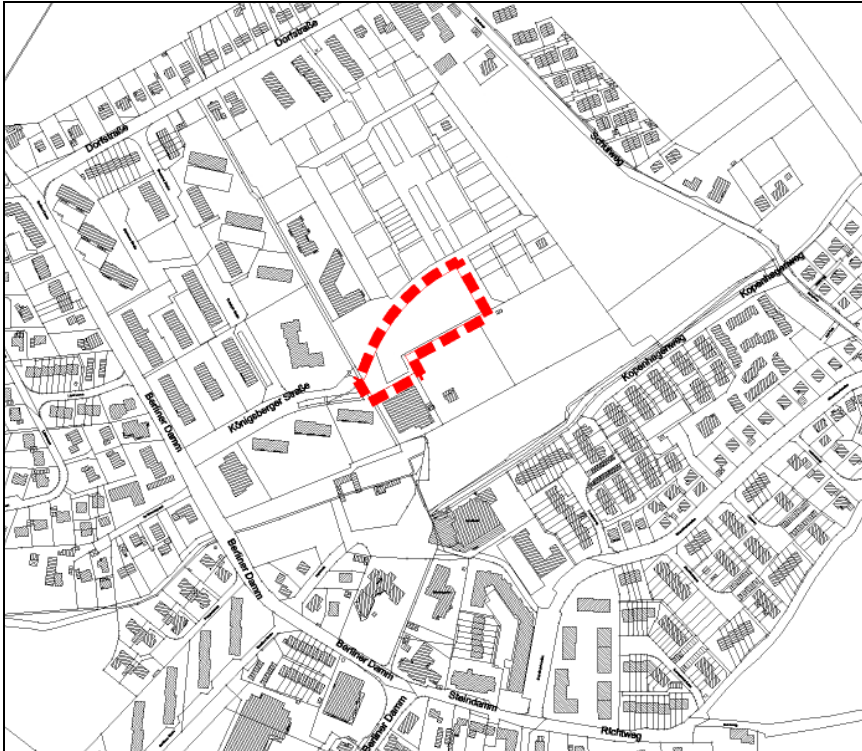


Gemeinde Ellerau

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 22 „Kindertagesstätte Königsberger Straße“

Begründung



Auftraggeber:

Gemeinde Ellerau
Berliner Damm 2
25479 Ellerau

Auftragnehmer:

Planungsgruppe HASS
Freiraum und Landschaft

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Michael Schöne

Rellingen, 04.10.2012

Planungsgruppe
HASS

Freiraum und
Landschaft



Joachim-Ulrich Haß
Diplom-Ingenieur
Landschaftsarchitekt

Bergstraße 3
25462 Rellingen
Telefon 04101-54 85-0
Telefax 04101-54 85-20
E-Mail info@pghass.de
Internet www.pghass.de



Inhaltsverzeichnis

Teil I Planbericht

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1	Anlass	1
2	Rechtsgrundlagen	1
3	Planungsvorgaben	2
4	Bestand	4
5	Städtebauliche Zielsetzung.....	5
6	Planungsrechtliche Maßnahmen.....	7
6.1	Flächen für den Gemeinbedarf / Art der baulichen Nutzung – Baugebiete	7
6.1.1	Fläche für den Gemeinbedarf.....	7
6.1.2	Allgemeines Wohngebiet.....	7
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
6.2.1	Grundflächenzahl.....	8
6.2.2	Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen.....	9
6.3	Bauweise und Baugrenze	9
6.4	Grünflächen	10
6.5	Festsetzungen zur Grünordnung und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	11
6.6	Örtliche Bauvorschriften.....	13
7	Erschließung.....	15
7.1	Verkehrerschließung	15
7.2	Ver- und Entsorgung.....	16
7.3	Erschließungskosten	17
8	Umwelt	18
8.1	Eingriffsregelung	18
8.2	Immissionsschutz.....	18
8.3	Altablagerungen – Altstandorte – Altlasten.....	19
8.4	Denkmalschutz	19
9	Flächenbilanz	20

Teil II Umweltbericht

Belange des Umweltschutzes

1	Einleitung.....	21
1.1	Rechtsgrundlagen und Quellenangaben	21
1.2	Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	22
1.3	Bedarf an Grund und Boden.....	22
1.4	Ziele des Umweltschutzes nach Fachgesetzen und Fachplänen.....	23
1.5	Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes im Rahmen des Bebauungsplans	24
2	Beschreibung des Umweltzustands / Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	25
2.1	Allgemeines.....	25
2.2	Tiere, einschl. Artenschutzprüfung	27
2.3	Pflanzen, einschl. Artenschutzprüfung.....	30
2.4	Boden	31
2.5	Wasser	32
2.6	Luft und Klima	32
2.7	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern des Naturhaus- halts	33
2.8	Landschaft	34
2.9	Biologische Vielfalt.....	34
2.10	FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete.....	35
2.11	Mensch	36
2.12	Kultur- und Sachgüter	36
2.13	Vermeidung von Emissionen / Umgang mit Abfällen und Ab- wasser	37
2.14	Nutzung erneuerbarer Energien / Umgang mit Energie	37
2.15	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebie- ten.....	38
2.16	Wechselwirkungen	39
3	Prognose	39
3.1	Durchführung der Planung	39
3.2	Nichtdurchführung der Planung	40
4	Eingriffsregelung	40
5	Alternativenprüfung.....	47

6	Methodik und Kenntnislücken	48
7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	48
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	49

Tabellenverzeichnis

Teil I Planbericht

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

Tab. 1:	Flächenbilanz	20
---------	---------------------	----

Teil II Umweltbericht

Belange des Umweltschutzes

Tab. 1:	Übersicht der Belange des Umweltschutzes und deren Betroffenheit	25
Tab. 2:	Ermittlung der zulässigen Versiegelungen nach dem B-Plan Nr. 22	42
Tab. 3:	Ermittlung der zulässigen Versiegelungen nach der 2. Änderung des B-Plans Nr. 22	42
Tab. 4:	Ermittlung des Ausgleichserfordernisses für das Schutzgut Boden	43
Tab. 5:	Veränderung der anrechenbaren Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden.....	44
Tab. 6:	Externer Ausgleich auf Ökokontofläche E	46

Abbildungsverzeichnis

Teil I Planbericht

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

Abb. 1:	Aktueller Flächennutzungsplan	3
Abb. 2:	Darstellungen der 1. Änderung des B-Plans Nr. 22.....	4
Abb. 3:	Bebauungskonzept vom 29.03.2012	6

Teil II Umweltbericht

Belange des Umweltschutzes

Abb. 1:	Lage der Ökokontofläche.....	46
---------	------------------------------	----



Teil I Planbericht

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1 Anlass

Die Gemeinde Ellerau möchte eine neue Kindertagesstätte errichten, um das Angebot an Krippenplätzen und an Kindergartenplätzen im Elementarbereich zu verbessern. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 01.03.2012 beschlossen, für das Gebiet südlich der Königsberger Straße und nördlich der Tennisanlage die planerischen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte zu schaffen. Zu diesem Zweck soll eine 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 durchgeführt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

2 Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414). Zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58). Geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) mit Wirkung vom 30.07.2011.
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), mit Wirkung vom 1.3.2010. Geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148).
5. Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6). Zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17.01.2011 (GVOBl. S. 3).

6. Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVOBl. Schl.-H. 2010, S. 301). Zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 13.07.2011 (GVOBl Schl.-H. 2011, S. 225).
7. Landeswaldgesetz (LWaldG) in der Fassung vom 05.12.2004 (GVOBl. Schl.-H. 2004, S. 461), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 13.07.2011 (GVOBl. S. 225).
8. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), mit Wirkung vom 1.3.2010. Zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 9 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. S. 212).
9. Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 11.02.2008 (GVOBl. S. 91), zuletzt geändert durch LVO vom 15.12.2010 (GVOBl. S. 850).
10. Landesverordnung über das Ökokonto, die Einrichtung des Ausgleichflächenkatasters und über Standards für Ersatzmaßnahmen (Ökokonto- und Ausgleichflächenkatasterverordnung - ÖkokontoVO). Vom 23. Mai 2008. (GVOBl. S. 276) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 06.03.2011 (GVOBl. S. 76).

3 Planungsvorgaben

Nach dem **Regionalplan** von 1998 liegt Ellerau mit seinen bebauten Teilen auf der Siedlungsachse Hamburg – Kaltenkirchen und bildet einen baulichen Siedlungszusammenhang mit der Stadt Quickborn. Diese ist im zentralörtlichen System als Stadtrandkern I. Ordnung eingestuft. Ellerau kann daher an der Entwicklung Quickborns teilhaben (s. Kap. 5.2 Nr. 2 Regionalplan 1998).

Der **Landschaftsrahmenplan** von 1998 enthält für den Plangebietsbereich der Bauleitplanung keine besonderen Darstellungen. Die gesamte Gemeindefläche ist als Gebiet mit besonderer Erholungseignung dargestellt.

Der zurzeit gültige **Flächennutzungsplan** (F-Plan) der Gemeinde Ellerau ist am 03.12.1999 wirksam geworden. Er weist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) und als Grünfläche aus. Bereits bei der Aufstellung des B-Plans Nr. 22 wurde von der Grünflächenausweisung des F-Plans abgewichen. Die Flächen nördlich der Tennisplätze und nördlich des Bolzplatzes (Bo) wurden dort als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die Gemeinde ist der Ansicht, dass durch die Festsetzung einer großen Grünfläche im Südosten des B-Plans (ehem. Festplatz mit Bolzplatz) eine hinreichende Versorgung mit öffentlichen Grünflächen erfolgt.

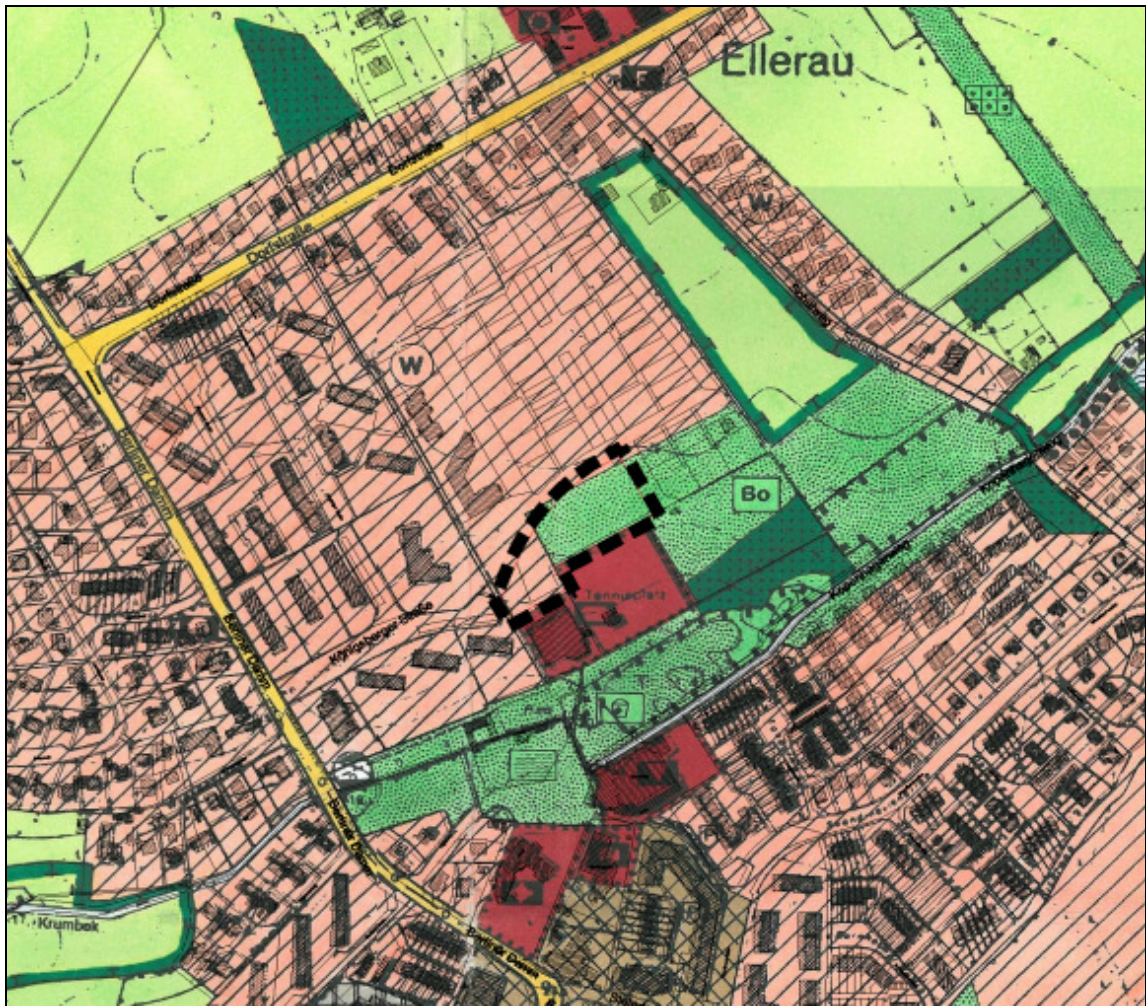


Abb. 1: Aktueller Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Der **Landschaftsplan** der Gemeinde Ellerau wurde von 1988 bis 1996 erarbeitet und 1998 festgestellt. Er stellt das Plangebiet nördlich des vorhandenen, begrünten Walls vollständig als geplante Wohnbaufläche dar.

Der **B-Plan Nr. 22** wurde im Jahre 2005 auf der Grundlage eines städtebaulichen Wettbewerbs aufgestellt. Bei der Vermarktung der Baugrundstücke hat sich gezeigt, dass einige Festsetzungen des B-Plans die Veräußerung der Grundstücke erschweren. Im Rahmen einer 1. Änderung des B-Plans wurden daher einige stark reglementierende Festsetzungen gelockert. Beispielsweise wurde die in einzelnen Wohnquartieren festgesetzte zwingende Errichtung von Pultdächern mit einer Neigung von maximal 10° aufgehoben. Die Dachform wird in diesen Quartieren nun nicht mehr festgesetzt, die Dachneigung darf bis zu 35° betragen.



Abb. 2: Darstellungen der 1. Änderung des B-Plans Nr. 22 (ohne Maßstab)

Nach den Festsetzungen des B-Plans Nr. 22 (1. Änderung) war für den Plangebietsbereich der vorliegenden Bauleitplanung Geschosswohnungsbau mit bis zu drei Vollgeschossen vorgesehen. Der B-Plan hat die im städtebaulichen Wettbewerb entwickelte Gebäudestruktur durch die Festlegung von Baulinien und –grenzen sowie der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse konsequent umgesetzt. Demnach sollten mehrere dreigeschossige Gebäude durch eingeschossige Baukörper mit begrünten Flachdächern verbunden werden. Im Südwesten des Plangebiets war ein Marktplatz geplant, der sich nördlich der Königsberger Straße fortsetzt. Realisiert wurde bisher nur der Marktplatz außerhalb des Änderungsbereichs. Innerhalb des Plangebiets wurden noch keine Planungen des B-Plans Nr. 22 umgesetzt.

4 Bestand

Allgemeines

Das Plangebiet ist ca. 6.140 m² groß und liegt südlich der Königsberger Straße und nördlich der Tennisanlagen des Ellerauer Tennis Clubs (ETC). Im Osten wird es von einer Grünanlage begrenzt. Folgende Flurstücke liegen im Plangebiet (z. T. nur teilwei-



se): 1/141 und 371 tlw., je Flur 5, Gemarkung Ellerau. Das Plangebiet ist sehr eben. Die Geländehöhen liegen um NN + 24 m.

Nutzungen

Der Plangeltungsbereich ist aktuell größtenteils ungenutzt (bisher unbebautes Grundstück). Am Südrand verläuft ein asphaltierter Weg, der von der Königsberger Straße zur Tennisanlage südlich des Plangebiets und an dieser entlang zu einer Grünfläche mit Rückhaltebecken führt. Auf Höhe der Tennisplätze liegt nördlich des Weges ein 7 m breiter und 2 m hoher mit Gehölzen bewachsener Wall.

Nördlich grenzt die Königsberger Straße an das Plangebiet an, östlich ein schmaler Grünzug. Im Süden befindet sich die Tennisanlage des „Ellerauer Tennis Clubs an der Krumbek e. V.“ (ETC). Die umliegenden Flächen des B-Plans Nr. 22 sind teils bereits bebaut, teils noch brachliegend.

Das Ortsbild wird von der ungenutzten Fläche südlich der Königsberger Straße und dem gehölzbewachsenen Wall am Südrand geprägt. Insgesamt bietet sich das Bild eines typischen jungen Baugebiets, das noch nicht komplett bebaut wurde.

Eigentumsverhältnisse

Alle Flurstücke im Plangebiet sind in Gemeindebesitz.

5 Städtebauliche Zielsetzung

Die Gemeinde Ellerau möchte eine neue Kindertagesstätte errichten, um das Angebot an Krippenplätzen und an Kindergartenplätzen im Elementarbereich zu verbessern. Als Standort wurde das derzeit noch brachliegende Baugrundstück südlich der Königsberger Straße gewählt. Die verbleibende Restfläche soll mit Einzel- und/oder Doppelhäusern bebaut werden.

Der Architekt Jens-Olaf Nuckel, Hamburg hat nach dem vorgegebenen Raumkonzept für die Kindertagesstätte ein eingeschossiges Gebäude entwickelt, das dem Straßenverlauf folgt und in mehrere Teilgebäude untergliedert ist. Die Teilgebäude erhalten überwiegend einzelne, nach Norden geneigte Pultdächer mit Blecheindeckung (Neigung ca. 6-7°). Für Anbauten und den mittigen Verbindungstrakt sind sehr schwach geneigte Blechdächer (Neigung 3 % = 1,7°) vorgesehen. Der östlich des Kita-Gebäudes gelegene

Teil der Außenanlagen soll außerhalb der Öffnungszeiten des Kindergartens für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Dieser Bereich wird daher gesondert eingezäunt und erhält zur Königsberger Straße eine Toranlage. Die Planungsgruppe HASS hat ein Baukonzept für das zu vermarktende Restgrundstück entwickelt. Demnach können z. B. zwei zweigeschossige Doppelhäuser mit privatem Wohnweg und Stellplätzen errichtet werden. Ein neuer Knick trennt den Spielbereich der Kindertagesstätte von den Gartenflächen der Wohngrundstücke.



Abb. 3: Baukonzept vom 29.03.2012 (ohne Maßstab)

Das Grundstück des Kindergartens reicht nach dem Baukonzept im Südwesten in die bisher als Marktplatz ausgewiesene Fläche hinein. Um den Abstand zwischen den geplanten Wohnhäusern und dem Außenbereich der Kindertagesstätte zu vergrößern, wurde in der 2. Änderung des B-Plans Nr. 22 das Grundstück der KiTa um gut 4 m weiter nach Westen verschoben als in Abb. 3 dargestellt. Die bisher als Marktplatz ausge-



wiesene Fläche hat dadurch noch eine Breite von 11 m. Die dort verlaufende Zufahrt zu den Tennisplätzen wird daher etwas verlagert.

6 Planungsrechtliche Maßnahmen

6.1 Flächen für den Gemeinbedarf / Art der baulichen Nutzung – Baugebiete

6.1.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt, um die Errichtung einer Kindertagesstätte mit angegliederten Außenanlagen zu ermöglichen.

6.1.2 Allgemeines Wohngebiet

Im östlichen Teil des Plangebietes wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt, um hier vorrangig eine Wohnnutzung zu etablieren. Weitere Nutzungsmöglichkeiten sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO: die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im allgemeinen Wohngebiet 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 im Bereich des gesamten B-Plans Nr. 22 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.

Um eine Wohnraummaximierung zu vermeiden, wird im allgemeinen Wohngebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die maximal zulässige Wohnungsanzahl in Wohngebäuden festgesetzt. Pro Einzelhaus sind maximal zwei (2) Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte ist eine (1) Wohnung zulässig (Text Teil B 5.1).

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird im allgemeinen Wohngebiet (WA) mit 0,3 und in der Fläche für den Gemeinbedarf mit 0,4 festgesetzt (s. Planzeichnung). Hierdurch sollen einerseits großzügige Gebäudegrundrisse ermöglicht werden, gleichzeitig aber auch ein hoher Grünanteil und eine der Umgebung angepasste Bebauung erreicht werden. Im WA unterstützt die Festsetzung der Baugrenzen diese Zielsetzung. Die Grundflächenzahlen von 0,3 und 0,4 bedeuten, dass 30 % bzw. 40 % der entsprechend ausgewiesenen Flächen durch das Gebäude überbaut werden können.

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Stellplätze, Nebenanlagen usw. nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist möglich.

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



6.2.2 Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist zwingend eine zweigeschossige Bauweise vorgeschrieben. Damit ist die Voraussetzung für die Realisierung einer kosten- und flächensparenden Bebauung bei geringer Bodenversiegelung gegeben.

Das Gebäude der Kindertagesstätte ist als öffentliches Gebäude einerseits ein Sonderbaukörper, der auch als solcher wahrgenommen werden soll. Andererseits muss sich dieses Gebäude auch durch zukünftige An- und Umbauten von der Dimensionierung in die Umgebung einpassen. In der Fläche für den Gemeinbedarf ist daher eine maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

Die Firsthöhe wird sowohl im WA als auch in der Fläche für den Gemeinbedarf mit 11,50 m festgesetzt, um untypische Gebäudehöhen zu verhindern. Die Firsthöhe wird gemessen von der OK Verkehrsfläche mittig vor dem Baugrundstück bis zum Schnittpunkt der Dachlinien außen (Text Teil B 2.1).

In Verbindung mit v. g. Reglementierungen ist auch die gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO als örtliche Bauvorschrift festgesetzte 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 9.3). 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.

6.3 Bauweise und Baugrenze

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, um eine Einpassung der neuen Bebauung in das mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 22 verfolgte Baukonzept zu gewährleisten.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (Text Teil B 3.1). Gebäudelängen über 50 m sollen ermöglicht werden, da das geplante Gebäude der Kindertagesstätte gut 60 m lang ist. Die Grenzabstände sind einzuhalten.

Die Baugrenze wird in der Fläche für den Gemeinbedarf in einem Abstand von 3 m zum südlich angrenzenden Weg, zum Fuß des mit einem Erhaltungsgebot belegten bepflanzten Walles und zum angrenzenden allgemeinen Wohngebiet festgesetzt. Zum verkehrsberuhigten Bereich sowie zum Flurstück der Königsberger Straße hält die Baugrenze einen Abstand von 1,50 m ein. Dadurch soll das mit einer Breite von 12 – 19 m geplante KiTa-Gebäude auf dem Grundstück so platziert werden, dass der bepflanzte Wall durch das Gebäude möglichst wenig beeinträchtigt wird. Im allgemeinen Wohngebiet bilden die Baugrenzen zwei Baufenster mit einer Breite von 15,50 m und einer Tiefe von 15,00 m. Die Baufenster halten untereinander einen Abstand von 6 m ein. Zur östlichen Plangebietsgrenze beträgt der Abstand 7,50 m, um hier einen 3 m tiefen Vorgarten, die 3,50 m breite Zufahrt und eine textlich festgesetzte Hecke realisieren zu können. Das nördliche Baufenster liegt mit seiner nördlichsten Ecke 3,50 m vom Flurstück der Königsberger Straße entfernt. Auf diese Weise wird die Umsetzung des entwickelten Baukonzeptes für Einzel- und Doppelhäuser (s. Abb. 3) sichergestellt.

Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (Stellplätze, Lagerflächen usw.).

Vorbauten (auch überdachte Freisitze), Balkone, Loggien und Sichtschutzwände dürfen im allgemeinen Wohngebiet die Baugrenzen um bis zu 2,50 m überschreiten (Text Teil B 4.1). Damit ist gewährleistet, dass kostensparende ebenerdige Kellerersatzräume als Vorbauten realisierbar sind.

6.4 Grünflächen

Der Asphaltweg nördlich der Tennisplätze wird entsprechend der bisherigen Ausweisung im B-Plan Nr. 22 als öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.



6.5 Festsetzungen zur Grünordnung und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Der im Süden des Plangebietes vorhandene, mit Gehölzen bepflanzte Wall stellt eine gute Basis zur Eingrünung der neu zu bebauenden Flächen dar. Er wird daher gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als zu erhalten festgesetzt (s. Planzeichnung). Eine vorhandene Stieleiche im Süden der Gemeinbedarfsfläche wird ebenfalls mit einem Erhaltungsgebot belegt, da dieser Baum aufgrund seiner Größe gut in die Gestaltung der Außenanlagen eingebunden werden kann.

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.

Die zu erhaltenden Gehölze stellen eine gute Basis zur langfristigen Ein- und Durchgrünung dar. Es wird daher textlich festgesetzt, dass im Falle von abgängigen Gehölzen gleichwertige Nachpflanzungen aus heimischen Arten vorzunehmen sind (Text Teil B 8.2).

Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die o. g. zu erhaltenden Gehölzstrukturen reichen für eine hinreichende Durchgrünung des Plangebiets nicht aus. Um das allgemeine Wohngebiet optisch und landschaftstypisch zur Fläche für den Gemeinbedarf abzugrenzen, ist gem. § 9 (1) 25a BauGB am Westrand des Baugebietes eine Knickneuanlage vorzunehmen (s. Planzeichnung). Textlich wird festgesetzt, dass innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mindestens zwei kleinkronige Bäume zu pflanzen sind (Text Teil B 8.1).

Damit die Knickneuanlage fachgerecht ausgeführt wird, werden durch eine textliche Festsetzung die Profilierung des Knickwalls und die Bepflanzungsdichte vorgeschrieben (Text Teil B 6.3). 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. Durch die vorgeschriebene Pflanzdichte wird gewährleistet, dass die neue Gehölzpflanzung möglichst zeitnah mit der Bebauung ihre Funktionen übernimmt (z. B. Sichtschutz, Nistmöglichkeit usw.). Die für Knicks erforderliche fachgerechte Pflege wird ebenfalls textlich festgesetzt (Text Teil B 6.4).

Zur dauerhaften Sicherung der Funktionen der festgesetzten Gehölzpflanzungen wird ein Erhaltungsgebot ausgesprochen (Text Teil B 8.2).

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 9.6). Durch die Festsetzung von Mindestpflanzqualitäten (Text Teil B 9.6), sollen die ökologischen Funktionen der anzupflanzenden Gehölze sowie die gestalterische Wirkung gestärkt werden. Die Festsetzung von standortgerechten, heimischen Gehölzen gilt für alle in der B-Planänderung textlich oder zeichnerisch festgesetzten Pflanzungen. Standortgerechte, heimische Arten sind typisch für die Region und fügen sich daher harmonisch in das Ortsbild ein. Hierdurch wird das Erscheinungsbild des neuen Baugebiets aufgewertet. Diese Festsetzung erfolgt jedoch nicht nur aus gestalterischen Gründen, sondern auch zum Schutz der heimischen Tierwelt. Werden fremdländische oder standortfremde Arten gepflanzt, fehlt auf diesen Flächen die Mehrzahl der potenziell 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 domestica</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	<i>Tilia cordata</i>

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 sind auch für feuchte Standorte gut geeignet.

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



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

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 6.1).

Grundwasser

Aufgrund der Bedeutung des Wasserhaushalts für die Bodenentwicklung, die Wasserführung von Oberflächengewässern und die Erhaltung von Großbäumen sowie zum Schutze des Grundwassers an sich, werden dauerhafte Grundwasserabsenkungen untersagt (Text Teil B 6.2).

Niederschlagswasser

Die Oberflächenentwässerung im Plangebiet soll nach Möglichkeit über das vorhandene Regenrückhaltebecken in der südöstlich angrenzenden Grünfläche erfolgen. Der Abfluss wird dadurch verzögert und reduziert die Hochwasserhäufigkeit im Vorfluter.

6.6 Örtliche Bauvorschriften

Auch für Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper und Nebenanlagen gilt grundsätzlich das Gebot der planerischen Zurückhaltung. Zur Pflege des Ortsbildes und zur Minderung negativer Auswirkungen durch neue bauliche Anlagen ist es jedoch erforderlich, gewisse Mindestanforderungen im Bebauungsplan zu formulieren. Hierzu werden gemäß § 84 der Landesbauordnung (LBO) zusammen mit dem Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften erlassen.

Gebäudegestaltung

Zusammengehörige Einheiten einer Hausform sind im allgemeinen Wohngebiet jeweils unter Verwendung einheitlicher Materialien und Farben der Außenwände und der Dachindeckung sowie einer einheitlichen Dachform und Dachneigung zu errichten (Text Teil B 9.1).

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 allgemeinen Wohngebiet sind Dächer mit einer maximalen Neigung von 35° festgesetzt (s. Planzeichnung).

Dachgauben

Um harmonische Gebäudeproportionen zu gewährleisten, werden die Abstände von Dachgauben zu den Giebelwänden von Gebäuden reglementiert (Text Teil B 9.2).

Höhe des Erdgeschossfußbodens

Die Begrenzung der maximalen Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OKFF; Text Teil B 9.3), 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.

Dachbegrünung

Zur Eingliederung der Dachflächen von Garagen und Carports in das Ortsbild sowie zur Schaffung eines zusätzlichen Lebensraums für Pflanzen und Tiere wird eine Dachbegrünung festgesetzt (Text Teil B 9.4). Weitere positive Aspekte sind die Verbesserung des Kleinklimas und die Verzögerung des Regenwasserabflusses.

Einfriedungen

Um das Ziel eines gut durchgrüntes Wohngebietes zu erreichen und den öffentlichen Raum aufzuwerten, sind im WA am Nord- und Ostrand Einfriedungen aus Hecken vor-



zunehmen. In die Hecken können auch optisch nicht hervortretende Drahtzäune integriert werden (Text Teil B 9.5).

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um festgesetzte Gehölzpflanzungen handelt, für die die textlichen Festsetzungen 9.6 und 8.2 gelten (Text Teil B 9.6 und 8.2). Für die Heckenpflanzung sind somit ausschließlich standortgerechte, heimische Arten zu verwenden (s. u.), und die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen (s. Kap. 6.5).

Heimische Arten, die sich für die Anlage von Schnitthecken eignen sind z. B.:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gemeine Eibe	<i>Taxus baccata</i>

Art der Anpflanzungen

Die Art der festgesetzten Gehölzpflanzungen wird zum Schutze des Ortsbildes und der heimischen Tierwelt ebenfalls als örtliche Bauvorschrift festgesetzt (Text Teil B 9.6, s. auch Kap. 6.5).

Ordnungswidrigkeiten

Um bei Verstößen gegen örtliche Bauvorschriften ein Ordnungswidrigkeitenverfahren einleiten zu können, wird in die örtlichen Bauvorschriften der erforderliche Querverweis auf die Landesbauordnung (LBO) aufgenommen (s. Text Teil B 9.7).

7 Erschließung

7.1 Verkehrserschließung

Sowohl die Fläche für den Gemeinbedarf als auch das allgemeine Wohngebiet werden verkehrlich von der Königsberger Straße erschlossen. Im allgemeinen Wohngebiet werden neue Baugrundstücke, die nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen, über einen privaten Wohnweg erschlossen. Zu diesem Zweck wird ein 3,50 m breites Geh-

Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsträger und der Gemeinde festgesetzt. Damit das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zusammen mit der textlich festgesetzten, am Ostrand des WA zu errichtenden Hecke umgesetzt werden kann, wird die mit den o. g. Rechten belegte Fläche in einem Abstand von 1 m zur östlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Zufahrt zur Tennisanlage wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten dieses Nutzerkreises, der Ver- und Entsorgungsträger und der Gemeinde festgesetzt. Die Nutzung des Asphaltweges durch die Öffentlichkeit wird über ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit geregelt.

Der Bereich westlich der Fläche für den Gemeinbedarf wurde bisher als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Marktplatz‘ festgesetzt. Im Rahmen der vorliegenden B-Planänderung wird die Fläche auf eine Breite von 11 m reduziert und soll nur noch als Zufahrt zu der Tennisanlage sowie für die Errichtung öffentlicher Parkplätze genutzt werden (s. unverbindlichen Systemschnitt auf der Planzeichnung). Die Fläche wird daher als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Verkehrsberuhigter Bereich, öffentlich‘ festgesetzt. Die bestehende Tennisanlagenzufahrt muss nach Westen verlagert werden, da sie derzeit etwa zur Hälfte auf dem geplanten KiTa-Grundstück verläuft.

Das Plangebiet liegt nach den geltenden Maßstäben des RNVP 2008-2012 des Kreises Segeberg (Dritter Regionaler Nahverkehrsplan) innerhalb der Einzugsbereiche der Haltestellen des ÖPNV (in ländlich strukturierten Gebieten: 600 m Luftlinie zu Bushaltestellen, 1.000 m zu Bahn-Haltestellen). Die Bushaltestellen ‚Ellerau, Alvesloher Straße‘ und ‚Ellerau, Grundschule‘ liegen ca. 410 m von der Mitte des Plangebietes entfernt, die Haltestelle ‚Ellerau, Steindamm‘ liegt in einer Entfernung von etwa 460 m. Der AKN-Haltepunkt Ellerau ist ca. 520 m von der Mitte des Plangebietes entfernt. Hier besteht durch die AKN-Linie A1 („Neumünster – Kaltenkirchen – Eidelstedt (HH-Hbf)“) eine Anbindung an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg. Die Bahnen fahren im 20/40-Minuten-Takt. An den o. g. Bushaltestellen fährt die Buslinie 194 „A Quickborn – U/A Norderstedt-Mitte“. Der Bus verkehrt montags bis freitags alle 20 bzw. 60 Minuten, samstags stündlich und sonntags alle 2 Stunden. Das Plangebiet gilt aufgrund der o. g. Einzugsbereiche der Haltestellen als durch den ÖPNV erschlossen.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die Königsberger Straße grenzt nördlich an das Plangebiet an. Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind dort vorhanden. Im allgemeinen Wohngebiet wird für neue Baugrundstücke, die nicht an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, ein 3,50 m



breites Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsträger und der Gemeinde festgesetzt (s. Kap. 7.1).

Die geplante Oberflächenentwässerung erfolgt über das Regenwasserleitungsnetz in der Königsberger Straße zum Rückhaltebecken in der Grünanlage östlich des Plangebiets. Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Kronshagener Weg 105, 24116 Kiel, so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Im Rahmen der Erschließungsplanung sind Unterflurhydranten für die Löschwasserversorgung vorzusehen, so dass der Grundschutz der Löschwasserversorgung (96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden) abgedeckt wird. Dieser Wert gilt gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 für Wohngebiete mit einer entsprechenden Bebauungsdichte und einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung. Rechtsgrundlage hierfür ist die ‚Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung‘ (Erlass des Innenministeriums v. 30.08.2010, Amtsbl. Schl.-H. 2010 S. 648), nach der das DVGW Arbeitsblatt W 405 zur Bemessung des Löschwasserbedarfs herangezogen werden kann. Das Löschwasser soll aus dem Trinkwassernetz entnommen werden. Durch einen Praxisversuch soll überprüft werden, ob die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge gewährleistet ist.

7.3 Erschließungskosten

Der Gemeinde Ellerau entstehen durch die Aufstellung der 2. Änderung des B-Plans Nr. 22 Planungskosten (Bauleitplanung, Erschließung) und Baukosten für die Erschließung (Verkehrsberuhigter Bereich). Darüber hinaus entstehen Kosten für die Errichtung der Kindertagesstätte und deren Planung. Der Verkauf der Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet kann nur einen Teil der entstehenden Kosten decken.

8 Umwelt

8.1 Eingriffsregelung

Im Umweltbericht (s. Teil II) wird untersucht, ob durch die 2. Änderung des B-Plans Nr. 22 Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet werden. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass zwar keine zusätzlichen Eingriffe entstehen. Es fallen jedoch Ausgleichsmaßnahmen fort, die im B-Plan Nr. 22 angerechnet wurden. Es handelt sich dabei um großflächige Dachbegrünungen, die im ehemals geplanten Geschosswohnungsbau für Garagengeschosse geplant waren. Nach der Bilanzierung im Umweltbericht (s. Teil II Kap. 4) sind für die B-Planänderung daher Ausgleichsmaßnahmen in einer Größe von 190 m² erforderlich. Diese werden durch Abbuchung von der gemeindeeigenen Ökokontofläche E (Flst. 19/6, Flur 4, nördlich Moortwiete 75, westlich der BAB 7) erbracht (s. Text Teil B 6.5).

8.2 Immissionsschutz

Zum B-Plan Nr. 22 wurde ein Schallgutachten erstellt. Als Ergebnis wurde am Nordrand der Tennisplätze eine Lärmschutzwand mit 4,50 m Höhe errichtet. Zusätzlich wurden textliche Festsetzungen für die oberen Geschosse geplanter Gebäude im Plangebiet der 2. Änderung des B-Plans Nr. 22 getroffen. Diese Festsetzungen sollen – soweit aufgrund der zukünftig zulässigen Geschossigkeiten noch erforderlich – für das Plangebiet übernommen werden. Im Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebiets sind bisher passive Schallschutzmaßnahmen ab dem 3. Obergeschoss erforderlich. Zukünftig werden dort zwei Vollgeschosse (also EG und 1. OG) zwingend zu errichten sein. Textliche Festsetzungen zum Schallschutz sind im geplanten allgemeinen Wohngebiet daher nicht erforderlich. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind passive Schallschutzmaßnahmen ab dem 1. OG erforderlich. Da hier zwei Vollgeschosse zulässig sein werden, werden die im B-Plan Nr. 22 enthaltenen textlichen Festsetzungen zum Schallschutz für die Gemeinbedarfsfläche übernommen. Der von der geplanten Kindertagesstätte ausgehende Kinderlärm ist gem. § 22 Abs. 1a BImSchG keine schädliche Umwelteinwirkung und somit von der Nachbarschaft als sozialverträglich hinzunehmen.



8.3 Altablagerungen – Altstandorte – Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Altablagerungen im Plangeltungsbereich nicht bekannt. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen und Altlasten aus früheren und bestehenden gewerblichen Nutzungen von Grundstücken im B-Plan-Gebiet liegen zur Zeit nicht vor. Für zukünftige Bauvorhaben ist sicherzustellen, dass bei Auftreten von schädlichen Bodenbelastungen die Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Sollten bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten, sind die Erdarbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen. Dem Fachdienst Wasser-Boden-Abfall – Untere Bodenschutzbehörde – in der Kreisverwaltung Segeberg ist umgehend Mitteilung darüber zu machen. Die nach Bundesbodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind mit der Bodenschutzbehörde 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.

8.4 Denkmalschutz

Auffälligkeiten im Untergrund (s. Teil I Kap. 8.3) können auch aus archäologischer Sicht von Interesse sein. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

9 Flächenbilanz

In der folgenden Tabelle (s. **Tab. 1**) sind die im B-Plan festgesetzten Grundnutzungen sowohl in ihrer absoluten Größe als auch in ihren prozentualen Anteilen dargestellt.

Tab. 1: Flächenbilanz

	m ²	%
Fläche für den Gemeinbedarf	3.620	59,00
Allgemeines Wohngebiet	2.070	33,70
Grünfläche, öffentlich	210	3,40
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentlich	240	3,90
Insgesamt	6.140	100



Teil II Umweltbericht

Belange des Umweltschutzes

1 Einleitung

1.1 Rechtsgrundlagen und Quellenangaben

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414). Zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58). Geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) mit Wirkung vom 30.07.2011.
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), mit Wirkung vom 1.3.2010. Geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148).
5. Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6). Zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17.01.2011 (GVOBl. S. 3).
6. Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVOBl. Schl.-H. 2010, S. 301). Zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 13.07.2011 (GVOBl Schl.-H. 2011, S. 225).
7. Landeswaldgesetz (LWaldG) in der Fassung vom 05.12.2004 (GVOBl. Schl.-H. 2004, S. 461), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 13.07.2011 (GVOBl. S. 225).
8. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), mit Wirkung vom 1.3.2010. Zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 9 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. S. 212).
9. Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 11.02.2008 (GVOBl. S. 91), zuletzt geändert durch LVO vom 15.12.2010 (GVOBl. S. 850).

10. Landesverordnung über das Ökokonto, die Einrichtung des Ausgleichsflächenkatasters und über Standards für Ersatzmaßnahmen (Ökokonto- und Ausgleichsflächenkatasterverordnung - ÖkokontoVO). Vom 23. Mai 2008. (GVOBl. S. 276) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 06.03.2011 (GVOBl. S. 76).

Folgende **Quellen** bilden die Grundlage für die im Umweltbericht vorgenommenen Darstellungen und Bewertungen:

Gemeinde Ellerau, 2005: Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 22. Stand 22.09.2005. Verfasser: Planungsgruppe HASS, Rellingen.

Mücke, E. 2005: Erschließung B-Plan Nr. 22 in Ellerau. Allgemeine Baugrundbeurteilung. Dipl.-Ing. Egbert Mücke, Ingenieurbüro für Erd- und Grundbau, 28.11.2005. Kiel.

1.2 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Ellerau möchte durch die Änderung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte schaffen. Die verbleibende Restfläche des Grundstücks an der Königsberger Straße soll mit Einzel- und/oder Doppelhäusern bebaut werden. Zu diesem Zweck wird dort ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Eine detaillierte Beschreibung der Inhalte des Bebauungsplans ist Teil I Kap. 6 der vorliegenden Begründung zu entnehmen.

1.3 Bedarf an Grund und Boden

Der Plangeltungsbereich der B-Planänderung ist ca. 6.140 m² groß. Bisher waren ca. 5.300 m² als allgemeines Wohngebiet, 630 m² als Marktplatz und 210 m² als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Im Zuge der B-Planänderung werden 3.620 m² als Gemeinbedarfsfläche, 2.070 m² als allgemeines Wohngebiet, 240 m² als verkehrsberuhigter Bereich und 210 m² als öffentliche Grünfläche festgesetzt (s. auch Teil I Kap. 9).



1.4 Ziele des Umweltschutzes nach Fachgesetzen und Fachplänen

Bezogen auf den Inhalt des Bebauungsplans sind aus den **Fachgesetzen** ausschließlich zu zitieren: allgemeine Ziele zum Bodenschutz, das Erfordernis zur Berücksichtigung der Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB sowie die im Wasserhaushaltsgesetz formulierte allgemeine Sorgfaltspflicht bei Einwirkungen auf Gewässer.

§ 1 BBodSchG: „... Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.“

§ 1a (2) BauGB: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.“

§ 1a (3) BauGB: „Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. ...“

§ 5 (1) WHG: „Jede Person ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um

1. eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden,
2. eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen,
3. die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und
4. eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.“

Mit Ausnahme des **Landschaftsplans** existieren keine weiteren Fachpläne, die den vorliegenden Bebauungsplan betreffen. Der Landschaftsplan der Gemeinde Ellerau wurde von 1988 bis 1996 erarbeitet und 1998 festgestellt. Er stellt das Plangebiet nördlich des vorhandenen, begrünten Walls vollständig als geplante Wohnbaufläche dar. Die Darstellungen entsprechen somit weitgehend der aktuellen Planung.

Der Bereich des Plangebietes liegt innerhalb des **Wasserschutzgebiets Quickborn** (Zone III). Siedlungsentwicklungen sind dort nach der Wasserschutzgebietsverordnung Quickborn vom 10. Mai 1999 (GVBl. 1999, S. 141) weder genehmigungspflichtig noch verboten.

1.5 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes im Rahmen des Bebauungsplans

Die o. g. **Ziele des Bodenschutzes** werden im Rahmen der B-Planänderung in eingeschränktem Maße berücksichtigt. Vor dem Hintergrund der beabsichtigten Errichtung von Wohnhäusern und einer Kindertagesstätte relativiert sich das grundsätzliche Ziel nach einer starken Beschränkung des Versiegelungsgrades. Bisher wird im B-Plan Nr. 22 für den Großteil der Fläche eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt (s. auch Teil I Abb. 2). Das bedeutet, dass 40 % des Baugebietes durch Gebäude und aufgrund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO weitere 20 % für Befestigungen oder Nebenanlagen überbaut werden dürfen. Zukünftig gilt im Plangebiet eine GRZ von 0,4 für das KiTa-Grundstück sowie eine GRZ von 0,3 für das allgemeine Wohngebiet. Insgesamt werden also die zulässigen Versiegelungen gegenüber dem bisher geltenden B-Plan reduziert. Auch aus Gründen des Bodenschutzes wird festgesetzt, dass für die Befestigung von Stellplätzen nur Teilversiegelungen zulässig sind (wasser- und luftdurchlässiger Aufbau der Oberflächen und der Tragschichten). Eine stärkere Beeinträchtigung des Bodens wird somit vermieden (§ 1 BBodSchG).

Die **Eingriffsregelung** (§1a (3) BauGB) wurde bereits bei Aufstellung des B-Plans Nr. 22 berücksichtigt. Im Rahmen der Umweltprüfung wird überprüft, ob die damaligen Ausgleichsmaßnahmen auch die aktuellen Planungen kompensieren. Dies wird im vorliegenden Umweltbericht detailliert dargestellt (s. Teil II Kap. 4).

Die allgemeine **Sorgfaltspflicht nach dem Wasserhaushaltsgesetz** wird u. a. dadurch berücksichtigt, dass das abzuführende Oberflächenwasser einem Rückhaltebecken (außerhalb des Plangebiets) zugeführt wird (eine Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich). Auch die bereits in diesem Kapitel erwähnte Befestigungsart von Stellplätzen (wasser- und luftdurchlässiger Aufbau der Trag- und Deckschichten) trägt zur Vermeidung der „Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses“ bei.

Das in Teil II Kap. 1.4 formulierte **Ziel des Landschaftsplans** (geplante Wohnbaufläche) wird im Rahmen der B-Planänderung weitgehend berücksichtigt (Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets sowie einer Gemeinbedarfsfläche für den Kindergarten).

Die getroffenen Festsetzungen der B-Planänderung stehen den Zielen des Grundwasserschutzes im **Wasserschutzgebiet** nicht entgegen. Der Grundwasserschutz wird beispielsweise auch durch den Ausschluss von Tankstellen im allgemeinen Wohngebiet (s. Teil I Kap. 6.1) berücksichtigt.



2 Beschreibung des Umweltzustands / Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Allgemeines

Die folgende **Tab. 1** enthält eine Übersicht über die Belange des Umweltschutzes, für die gem. § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird. Darüber hinaus ist der Tabelle zu entnehmen, ob hinsichtlich der einzelnen Schutzgüter erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind. Dabei ist das durch die Aufstellung des B-Plans Nr. 22 bereits geltende Baurecht zu berücksichtigen. Die durch die vorliegende B-Planänderung zu erwartenden Veränderungen werden daher nicht auf den tatsächlichen, aktuellen Bestand auf der Fläche bezogen, sondern auf das was nach dem B-Plan Nr. 22 im Plangebiet bereits zulässig ist (Geschosswohnungsbau mit maximal drei Vollgeschossen, Marktplatz). Eine Ausnahme bildet nur der Artenschutz (s. u.). Voraussichtlich erhebliche Auswirkungen werden in Tab. 1 auch angenommen, wenn der Sachverhalt hinsichtlich des Schutzgutes im Rahmen der Umweltprüfung detaillierter untersucht wurde.

Tab. 1: Übersicht der Belange des Umweltschutzes und deren Betroffenheit

Belange des Umweltschutzes, für die gem. § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird	voraussichtlich erhebliche Auswirkungen	voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen	Darstellung im Umweltbericht
gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB die Auswirkungen auf			
Tiere	•		Teil II Kap. 2.2
Pflanzen	•		Teil II Kap. 2.3
Boden	•		Teil II Kap. 2.4
Wasser	•		Teil II Kap. 2.5
Luft		•	Teil II Kap. 2.6
Klima		•	Teil II Kap. 2.6
und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen	•		Teil II Kap. 2.7
sowie die Landschaft	•		Teil II Kap. 2.8
und die biologische Vielfalt		•	Teil II Kap. 2.9
gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von FFH- und EU-Vogelschutzgebieten		•	Teil II Kap. 2.10
gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe c BauGB Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, soweit diese umweltbezogen sind	•		Teil II Kap. 2.11
gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe d BauGB Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, soweit diese umweltbezogen sind		•	Teil II Kap. 2.12

Belange des Umweltschutzes, für die gem. § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird	voraussichtlich erhebliche Auswirkungen	voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen	Darstellung im Umweltbericht
gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern		•	Teil II Kap. 2.13
gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe f BauGB die Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie		•	Teil II Kap. 2.14
gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g BauGB die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen	•		Teil II Kap. 1.4 u. 1.5
gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe h BauGB die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten		•	Teil II Kap. 2.15
gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe i BauGB die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	•		Teil II Kap. 2.16
gem. § 1a Abs. 2 BauGB sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden	•		Teil II Kap. 1.5
gem. § 1a Abs. 3 BauGB Eingriffsregelung	•		Teil II Kap. 1.5 u. 4

Einen Überblick der Bestandssituation im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans bieten die textlichen Ausführungen in Teil I Kap. 4 der vorliegenden Begründung. Die bisher geltenden Regelungen des B-Plans Nr. 22 sind Teil I Kap. 3 zu entnehmen. Im Folgenden wird ausführlicher auf die einzelnen Umweltbelange eingegangen.

Für die einzelnen Belange des Umweltschutzes erfolgt in den folgenden Kap. 2.2 bis 2.16 jeweils die Darstellung des Umweltzustandes (Bestand in rechtlicher Hinsicht, s. o.), der Auswirkungen auf den jeweiligen Belang sowie die Bewertung der Auswirkungen. In Kap. 3 (Prognose) werden die Auswirkungen für alle betroffenen Schutzgüter zusammenfassend bewertet und die Entwicklungen im Plangebiet bei Nichtdurchführung des Vorhabens beschrieben. Aussagen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Auswirkungen (Eingriffsregelung) werden in Kap. 4 genannt.



2.2 Tiere, einschl. Artenschutzprüfung

Bestand

Hinsichtlich der Tierwelt (und auch der Pflanzenwelt) ist der besondere Artenschutz nach §§ 44 ff BNatSchG zu beachten. Dieser gilt unabhängig von den baurechtlichen Zulässigkeiten. Das bedeutet, dass im Rahmen der Umweltprüfung der aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten vorhandene, artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenbestand zu berücksichtigen ist.

Zur Beschreibung der Tierwelt im Plangebiet wurden keine besonderen faunistischen Untersuchungen vorgenommen. Um zu klären, ob der B-Planänderung artenschutzrechtliche Aspekte entgegenstehen, erfolgt daher eine Einschätzung des Potenzials der Fläche für die Tierwelt. Aufgrund der vorhandenen Lebensräume wurde zunächst von Vorkommen der folgenden artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen ausgegangen:

- Vögel (alle europäischen Vogelarten sind nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützt) und
- Fledermäuse (als Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie gem. § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützt)

Hinsichtlich der Vogelwelt ist im Plangebiet von Brutvorkommen typischer Gebüschbrüter (wie Amsel, Buchfink, Heckenbraunelle, Kohlmeise, Rotkehlchen, Zaunkönig, Zilpzalp) auszugehen. Diese nutzen die vorhandenen Gehölzstrukturen des bepflanzten Walls als Bruthabitat sowie zur Nahrungssuche.

Die Gebüschbrüter gehören überwiegend zu den häufigen und allgemein verbreiteten Vogelarten. Aufgrund der intensiven Nutzung der Umgebung fehlen die für gefährdete Arten erforderlichen Lebensraumstrukturen.

Für Fledermausquartiere bieten die Gehölze im Untersuchungsgebiet kein Potenzial. Es fehlen geeignete Quartiersbäume mit Höhlungen und größerem Durchmesser (Winterquartier). Die Gehölze des bepflanzten Walls sind mit mittlerer Bedeutung als potenzielle Jagdgebiete einzustufen. Der Plangeltungsbereich hat daher als Jagdhabitat für Fledermäuse mit dem gehölzbewachsenen Wall potenziell mittlere Bedeutung. Ein Potenzial für Winterquartiere bieten störungsfreie, luftfeuchte und dauernd frostfreie Wirtschaftsgebäude mit Einflugöffnungen bzw. entsprechende Gebäudeteile (z. B. Keller). Diese Strukturen fehlen im Plangebiet. Ein Potenzial für Fledermaus-Winterquartiere gibt es dort nicht.

Das Vorkommen weiterer Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wird ausgeschlossen. Die Haselmaus kommt westlich von Hamburg nicht vor. Die übrigen Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie haben andere Lebensraumansprüche.

Auswirkungen

Artenschutzrechtlich bedeutend ist nur der vorhandene bepflanzte Wall. Er wird in der B-Planänderung größtenteils mit einem Erhaltungsgebot belegt. Lediglich ca. 10 m des Walls müssen im Rahmen des KiTa-Baus abgeräumt werden, so dass die Auswirkungen auf die Vogelwelt (hier v. a. Gebüschbrüter) gering sein werden. Aufgrund der Bebauung der derzeitigen Freiflächen wird das Potenzial als Fledermausjagdrevier geringfügig reduziert, auch wenn Fledermäuse sehr wendig sind und auch Hausgärten zur Nahrungsaufnahme besuchen. Neue Gehölzstrukturen werden durch das Anpflanzgebot für einen Knick zwischen dem KiTa-Grundstück und dem geplanten allgemeinen Wohngebiet entstehen sowie durch die textlich festgesetzte Pflanzung von zwei kleinkronigen Bäumen auf der Gemeinbedarfsfläche.

Da es umgebend ähnliche Lebensraumstrukturen gibt, ist ein Ausweichen der Arten auf andere Flächen möglich. Es ist somit vom Fortbestand der Arten im Gesamtgebiet auszugehen.

Bewertung der Auswirkungen

Infolge der geringen Empfindlichkeit der vorkommenden Gebüschbrüter, sind – auch durch die Erhaltung und Neuanlage von Gehölzstrukturen – die Auswirkungen auf die Tierwelt als nicht erheblich einzustufen.

Artenschutzprüfung

Bebauungspläne können selbst nicht gegen die Verbote des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) verstoßen, sondern nur deren Umsetzung. Wenn jedoch der Satzungsbeschluss gefasst wird, obwohl absehbar ist, dass die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindbare Hindernisse für die Verwirklichung des B-Plans darstellen, so wird ein Abwägungsfehler begangen. Im Rahmen einer Artenschutzprüfung ist also festzustellen, ob eventuelle Verletzungen der Zugriffsverbote überwunden werden können.

Bei der Feststellung der potenziell vorkommenden und zu betrachtenden betroffenen Arten wird unterschieden, ob sie nach europäischem (FFH-RL, VSchRL) oder nur deutschem Recht geschützt sind. Nach der aktuellen Fassung des BNatSchG ist klargestellt,



dass für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe sowie für Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB die artenschutzrechtlichen Verbote nur noch bezogen auf die europäisch geschützten Arten, also die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten, gelten. Für Arten, die nur nach nationalem Recht (z. B. Bundesartenschutzverordnung) besonders geschützt sind, gilt der Schutz des § 44 (1) BNatSchG nur für Handlungen außerhalb von nach § 15 BNatSchG zugelassenen Eingriffen. Eine Verordnung nach § 54 (1) Nr. 2 BNatSchG wurde bisher nicht erlassen. Im hier vorliegenden Fall betrifft das Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Fledermäuse) und alle Vogelarten.

Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten, europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Entwicklungsformen, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Der Tatbestand des Tötens, Verletzens oder der Entnahme von Individuen sowie des erheblichen Störens tritt hier nicht ein, da durch das Abräumen der Brachfläche nur Bodenbrüter betroffen wären, die hier aufgrund der vorhandenen Strukturen und der Nutzungsintensität nicht zu erwarten sind. Im Falle der Gehölzrodungen (10 m bepflanzter Wall) werden die oben genannten Tatbestände durch den gesetzlich vorgeschriebenen Rodungstermin im Winterhalbjahr vermieden. Die Gehölzrodungen finden dadurch außerhalb der Brutzeit statt. Die Rodung des Gehölzbestandes ist jedoch eine Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Da der überwiegende Teil der Gehölzstrukturen erhalten wird, neue angelegt werden und in der Umgebung zahlreiche Gehölzbestände vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass die ökologischen Funktionen des zu rodenden Gehölzbestandes weiterhin im Plangebiet sowie im Umfeld des Plangebiets erfüllt werden. Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG kommt es daher nicht zu einem Verstoß gegen das Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Mit der Umsetzung des B-Plans kommt es zu einem Qualitätsverlust der Jagdhabitate von Fledermäusen. Es gehen aber keine Nahrungsräume in so bedeutendem Umfang verloren, dass es zum Funktionsverlust eventuell vorhandener, benachbarter Fortpflanzungsstätten kommt.

Bei einer Verwirklichung des Bebauungsplanes kommt es demnach nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG. Eine Ausnahme gemäß § 45 (7) BNatSchG von den Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG wird für die Realisierung der B-Planänderung nicht erforderlich.

2.3 Pflanzen, einschl. Artenschutzprüfung

Bestand

Wie bei der Tierwelt, so sind auch hinsichtlich der Pflanzenwelt artenschutzrechtliche Aspekte zu betrachten. Pflanzenarten, die artenschutzrechtlich relevant sind (besonders geschützte Arten) kommen im Plangeltungsbereich jedoch nicht vor. Baurechtlich gilt bereits der Bebauungsplan Nr. 22 (1. Änderung) mit seinen Festsetzungen (s. Teil I Kap. 3). Demnach ist der vorhandene etwa 100 m lange, bepflanzte Wall in ganzer Länge zu erhalten. Der ca. 1,5-2 m hohe Wall ist überwiegend mit standortfremden Arten bewachsen. Hier wurden v. a. Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Schneebeere (*Symphoricarpos spec.*) und Mahonie (*Mahonia aquifolium*) gepflanzt. Daneben kommen auch heimische Arten wie Feldahorn (*Acer campestre*), Schlehe (*Prunus spinosa*) und Spitzahorn (*Acer platanoides*) vor. Am südlichen Böschungsfuß steht eine Baumreihe aus standortfremden Platanen (*Platanus x hispanica*), die Stammdurchmesser von etwa 30 cm aufweisen. Außerdem sah das Baukonzept des B-Plans Nr. 22 vor, dass großflächige Garagengeschosse mit Dachbegrünung errichtet werden.

Auswirkungen

Für die Errichtung der Kindertagesstätte müssen 10 m des gehölzbewachsenen Walls gerodet und abgetragen werden. Zudem kann das Baukonzept mit großflächigen Dachbegrünungen im Zuge der B-Planänderung nicht mehr verfolgt werden, da kein Geschosswohnungsbau mehr vorgesehen ist, sondern eine Kindertagesstätte. Alle anderen Beeinträchtigungen für die Pflanzenwelt (Fortfall der grasbetonten Brachfläche) sind bereits durch den B-Plan Nr. 22 geregelt. Neu ist, dass ein etwa 40 m langer Knick am Westrand des allgemeinen Wohngebietes anzulegen ist.

Bewertung der Auswirkungen

Der Verlust von 10 m des vorhandenen, 100 m langen, gehölzbewachsenen Walls führt nicht zu besonders starken Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt sowie des Naturhaushalts und des Ortsbildes. Zum einen hat der Wall aufgrund seiner Lage und seiner Artenzusammensetzung keine besondere Bedeutung für den Biotopverbund. Zum anderen wird der weitaus größte Teil des Walles (90 %) erhalten und mit einem Erhaltungsgebot belegt. Durch die Neuanlage eines 40 m langen Knicks aus heimischen Gehölzen wird es einen neuen wertvollen Gehölzstandort geben. Eine erhebliche Auswirkung ist der Fortfall der ehemals geplanten Garagengeschosse mit Dachbegrünung. Diese hätten sich im besiedelten Bereich zu wertvollen Ersatzstandorten für die Pflanzen-



und Tierwelt entwickeln können. Die ihnen im B-Plan Nr. 22 zugeordnete Ausgleichsfunktion entfällt somit ebenfalls.

Artenschutzprüfung

Nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG ist es verboten, „wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören“. Bestände von besonders geschützten Pflanzenarten existieren im Plangebiet nicht (s. o.). Bei einer Verwirklichung des Bebauungsplanes kann es daher nicht zum Eintreten des Zugriffsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG kommen.

2.4 Boden

Bestand

Hinsichtlich des Bodens ist die baurechtliche Bestandssituation zu beachten. Nach dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 22 (1. Änderung) sind zahlreiche Bodenversiegelungen zulässig. Im bisherigen allgemeinen Wohngebiet sind dies 60 % der Fläche (GRZ 0,4, s. Teil II Kap. 1.5). Für den bisher festgesetzten Marktplatz kann nur ein Versiegelungsgrad geschätzt werden. Dieser dürfte bei mindestens 80 % liegen. Die übrigen Flächen bleiben unverändert.

Auswirkungen

Durch die B-Planänderung wird der bisherige Marktplatz zugunsten der KiTa- und der Wohngebietsfläche verkleinert und als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Für den Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebiets werden die zulässigen Versiegelungen von 60 % (GRZ 0,4) auf 45 % (GRZ 0,3) reduziert. Auf dem KiTa-Grundstück gilt wie bisher eine GRZ von 0,4.

Bewertung der Auswirkungen

Es ist positiv zu bewerten, dass die zulässigen Bodenversiegelungen durch die B-Planänderung reduziert werden.

2.5 Wasser

Bestand

Nach einer Allgemeinen Baugrundbeurteilung zur Erschließung des B-Plans Nr. 22 (*Mücke 2005*) liegt das Grundwasser im Umfeld des Plangebiets etwa 0,70 - 0,80 m unter Gelände. Der Untergrund (Geschiebemergel ab 1,80 – 2,40 m) ist relativ undurchlässig und führt zu einem Aufstau des Sickerwassers. Für eine Versickerung von Oberflächenwasser ist der Boden nicht geeignet. Wie nach dem B-Plan Nr. 22, so ist auch nach der vorliegenden B-Planänderung vorgesehen, das Oberflächenwasser über die Kanalisation einem Rückhaltebecken zuzuführen.

Auswirkungen

Hinsichtlich des Wasserhaushalts ergeben sich durch die B-Planänderung keine Veränderungen gegenüber dem B-Plan Nr. 22.

Bewertung der Auswirkungen

Es ist positiv zu bewerten, dass der Wasserhaushalt durch die B-Planänderung nicht weiter beeinträchtigt wird, als dies nach dem dort geltenden Baurecht (B-Plan Nr. 22) bereits jetzt zulässig ist. Eine direkte Reduktion der Beeinträchtigungen (z. B. durch eine zwingend vorzunehmende Versickerung von Dachflächenwasser) ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Sie erfolgt aber indirekt infolge des geringeren Versiegelungsgrades (s. Teil II Kap. 2.4).

2.6 Luft und Klima

Bestand

Gegenüber den Festsetzungen des B-Plans 22 wird die durch die B-Planänderung ermöglichte Bebauung etwas niedriger sein (zwei statt drei Vollgeschosse), und der Versiegelungsgrad wird etwas geringer sein.



Auswirkungen

Hinsichtlich dieser Schutzgüter ergeben sich durch die B-Planänderung keine wesentlichen Veränderungen.

Bewertung der Auswirkungen

Es ist positiv zu bewerten, dass sich die Situation für die Luftverhältnisse und das Klein-klima durch die B-Planänderung nicht weiter beeinträchtigt wird, als dies nach dem dort geltenden Baurecht (B-Plan Nr. 22) bereits jetzt der Fall sein würde.

Hinsichtlich der Auswirkungen der Planung auf die Stickstoffdioxid- und Feinstaubkonzentrationen in der Luft s. Teil II Kap. 2.15 der vorliegenden Begründung.

2.7 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern des Naturhaushalts

Bestand

Das Wirkungsgefüge zwischen Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima würde bereits bei Realisierung des B-Plans Nr. 22 erheblich beeinträchtigt werden.

Auswirkungen

Die Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zwischen den einzelnen Schutzgütern des Naturhaushalts sind in den entsprechenden schutzgutspezifischen Kapiteln dargestellt (s. Teil II Kap. 2.2 bis 2.6). So kommt es z. B. zu einem geringfügigen Verlust von Pflanzenstandorten mit Gehölzen (10 m von ca. 100 m des bepflanzten Walls). Es wird jedoch auch ein 40 m langer Knick neu geschaffen. Hinsichtlich des Bodens gibt es Verbesserungen, da der Versiegelungsgrad reduziert wird. Dies wirkt sich indirekt positiv auf den Wasserhaushalt aus.

Bewertung der Auswirkungen

Insgesamt ergeben sich durch die B-Planänderung überwiegend Verbesserungen im Wirkungsgefüge der o. g. Schutzgüter.

2.8 Landschaft

Bestand

Statt des bisher geplanten Geschosswohnungsbaus mit drei Vollgeschossen wird es durch die B-Planänderung einen langen eingeschossigen Kindertagesstättentrakt geben sowie eine Einzel- und/oder Doppelhausbebauung mit zwei Vollgeschossen im Osten des Plangebiets.

Auswirkungen

Das Ortsbild nach Umsetzung der B-Planänderung wird aufgrund der geringeren Bauhöhen etwas weniger stark städtisch geprägt werden.

Bewertung der Auswirkungen

Die Auswirkungen auf das Ortsbild sind marginal. Aufgrund der angrenzenden relativ hohen Bestandsbebauung im Nordwesten hätte sich auch eine höhere Bebauung gut in das Ortsbild integriert. Der Sonderbau einer Kindertagesstätte passt jedoch genauso gut zu den vorhandenen Einrichtungen am südlichen Kirchenstieg (Tennishalle, Freibad).

2.9 Biologische Vielfalt

Bestand

Die biologische Vielfalt im Plangeltungsbereich wäre nach Umsetzung des B-Plans Nr. 22 stark beeinträchtigt.

Auswirkungen

Durch die B-Planänderung wird die biologische Vielfalt genauso stark beeinträchtigt wie nach den Festsetzungen des B-Plans Nr. 22. Von dem vorhandenen bepflanzten Wall werden zwar nur 90 % erhalten. Es wird jedoch auch ein 40 m langer neuer Knick angelegt, der im B-Plan Nr. 22 bisher nicht vorgesehen war.



Bewertung der Auswirkungen

Es ist positiv zu bewerten, dass die biologische Vielfalt nach Umsetzung der B-Planänderung nicht stärker beeinträchtigt wird als nach Umsetzung des B-Plans Nr. 22.

2.10 FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete

Bestand

Die nächstgelegenen FFH-Gebiete sind das unter der EU-Nr. 2226-391 geführte Gebiet ‚Alsterniederung bis Itzstedter See und Nienwohlder Moor‘ und das unter der EU-Nr. 2225-303 geführte Gebiet ‚Pinnau/Gronau‘. Das erstere liegt südöstlich von Henstedt-Ulzburg in einer Entfernung von mindestens 5.500 m zum Plangebiet. Das Gebiet ‚Pinnau/Gronau‘ befindet sich westlich und nordwestlich der Stadt Quickborn in einer Entfernung von mindestens ca. 900 m zum Plangebiet.

Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet liegt südöstlich von Henstedt-Ulzburg in einer Entfernung von mindestens 5.500 m zum Plangebiet. Es handelt sich dabei um das unter der EU-Nr. 2226-401 geführte Gebiet ‚Alsterniederung‘.

Auswirkungen

Auswirkungen hinsichtlich der FFH-Gebiete oder des EU-Vogelschutzgebietes sind nicht zu erwarten.

Bewertung der Auswirkungen

Es ist positiv zu bewerten, dass keine Auswirkungen auf FFH- und EU-Vogelschutzgebiete zu erwarten sind.

2.11 Mensch

Bestand

Der Plangeltungsbereich hätte für die Bevölkerung nach Umsetzung des B-Plans Nr. 22 eine Bedeutung als Wohngebiet. Zum Schutz dieser Funktion vor Schallbeeinträchtigungen von den Tennisplätzen, wurden Festsetzungen zum Schallschutz aufgenommen und eine Lärmschutzwand am Nordrand der Tennisanlage errichtet.

Auswirkungen

Durch die Umsetzung der B-Planänderung wird es eine Wohnfunktion nur noch im Osten des Plangebiets geben. Der übrige Teil des Plangebiets wird größtenteils der Kindererziehung und -betreuung dienen. Die Festsetzungen zum Schallschutz aus dem B-Plan Nr. 22 werden übernommen (s. Teil I Kap. 8.2). Der von der geplanten Kindertagesstätte ausgehende Kinderlärm ist gem. § 22 Abs. 1a BImSchG keine schädliche Umwelteinwirkung und somit von der Nachbarschaft als sozialverträglich hinzunehmen.

Bewertung der Auswirkungen

Das Schutzgut Mensch (seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt) ist bei Beachtung der Festsetzungen zum Schallschutz nicht von erheblichen umweltbezogenen Auswirkungen betroffen.

2.12 Kultur- und Sachgüter

Bestand

Im Plangeltungsbereich existieren keine Kultur oder Sachgüter.

Auswirkungen

Auswirkungen auf dieses Schutzgut treten nicht auf.



Bewertung der Auswirkungen

Es ist positiv zu bewerten, dass das Schutzgut nicht betroffen ist.

2.13 Vermeidung von Emissionen / Umgang mit Abfällen und Abwasser

Bestand

Bei Umsetzung des bisherigen Baurechts kommt es zu den für Wohngebiete typischen Emissionen (Abluft der Schornsteine). Darüber hinaus entstehen in den Wohnungen Abfälle und Abwässer, die ordnungsgemäß entsorgt werden (Müllabfuhr, Kanalisation).

Auswirkungen

Durch die B-Planänderung wird sich hinsichtlich der Emissionen sowie dem Umgang mit Abfällen und dem Abwasser nichts ändern. Die Menge der Emissionen, Abfälle und des Abwassers dürfte jedoch niedriger liegen, da weniger Wohneinheiten entstehen werden.

Bewertung der Auswirkungen

Es ist positiv zu beurteilen, dass im Plangeltungsbereich weniger Emissionen, Abfälle und Abwasser anfallen werden.

2.14 Nutzung erneuerbarer Energien / Umgang mit Energie

Bestand

Nach Realisierung des B-Plans Nr. 22 kommt es v. a. durch die Beheizung und Beleuchtung der Wohnungen im Geschosswohnungsbau zum Energieeinsatz.

Auswirkungen

Durch die B-Planänderung wird der erforderliche Energieeinsatz im Plangebiet geringer sein, da weniger Wohneinheiten entstehen werden.

Bewertung der Auswirkungen

Es ist positiv zu beurteilen, dass es im Plangeltungsbereich zu einem geringeren Energieeinsatz kommen wird.

2.15 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten

Bestand

Durch die Bebauung des Plangebietes nach den Vorgaben des B-Plans Nr. 22 wird es zu keiner nennenswerten Veränderung der Luftqualität kommen. Die geltenden Immissionsgrenzwerte hinsichtlich der Luftqualität werden eingehalten.

Auswirkungen

Nach Realisierung der B-Planänderung wird sich die Luftqualität gegenüber der Situation bei einer Umsetzung der Planungen des B-Plans Nr. 22 nicht verändern. Es wird ausgeschlossen, dass das Vorhaben erhebliche Auswirkungen auf die Luftqualität haben könnte. Ermittlungen hinsichtlich dieses Umweltfaktors erfolgen daher nicht. Aufgrund der anzunehmenden geringen Vorbelastung des Plangebietes hinsichtlich der Stickstoffdioxid- und der Feinstaubkonzentrationen in der Luft und der relativ geringen Zunahme des Pkw-/Lkw-Verkehrs durch den B-Plan (Ausschluss von Nutzungen mit besonders viel Besucherverkehr), ist nicht davon auszugehen, dass die Luftqualität durch die Realisierung der B-Planänderung beeinträchtigt wird. Nur während der Bauphase kann es zu Staubemissionen kommen. Diese sind – wie in landwirtschaftlich genutzten Gebieten auch – nur temporär und stark von der Witterung abhängig.

Bewertung der Auswirkungen

Es ist positiv zu bewerten, dass die geltenden Immissionsgrenzwerte hinsichtlich der Luftqualität eingehalten werden.



2.16 Wechselwirkungen

Bestand

Die intensive Nutzung des Plangebietes durch den Menschen im Zuge der Realisierung des B-Plans Nr. 22 führt zu einer gegenüber der offenen Landschaft reduzierten Vielfalt der Tier- und Pflanzenwelt. Auch die vorhandenen Böden sowie der Wasserhaushalt werden durch den bisher vorgesehenen Geschosswohnungsbau (Versiegelungen) beeinträchtigt. Diese Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern des Naturhaushalts (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, biologische Vielfalt) und der Landschaft, dem Schutzgut Mensch sowie dem Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind erheblich und bereits im Zuge der B-Planaufstellung berücksichtigt.

Auswirkungen

Die o. g. Wechselwirkungen werden bei einer Bebauung nach den Festsetzungen der B-Planänderung geringfügig abgeschwächt. Der Versiegelungsgrad wird etwas geringer sein, ein neuer Knick wird angelegt. Andererseits werden auch 10 m des vorhandenen gehölzbewachsenen Walls entfernt.

Bewertung der Auswirkungen

Es ist positiv zu bewerten, dass die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern des Naturhaushalts (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, biologische Vielfalt) und der Landschaft, dem Schutzgut Mensch sowie dem Schutzgut Kultur- und Sachgüter geringfügig abgeschwächt werden.

3 Prognose

3.1 Durchführung der Planung

(Zusammenfassung der Auswirkungen)

Nach den Ausführungen der vorstehenden Kap. 2.2 bis 2.16 werden die Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter entweder reduziert oder bleiben unverändert bestehen. Durch die 2. Änderung des B-Plans Nr. 22 kommt es zu etwas geringeren Bodenversiegelungen als bei Umsetzung des bisherigen B-Plans Nr. 22 (1. Änderung). Das

führt indirekt zu einer günstigeren Situation für den Wasserhaushalt. Die Auswirkungen auf die Pflanzenwelt sind differenziert zu betrachten. Einerseits gehen durch die B-Planänderung 10 m des vorhandenen bepflanzten Walls verloren, die nach den bisherigen Festsetzungen erhalten worden wären. Auch die bisher vorgesehenen großflächigen Dachbegrünungen von Garagengeschossen ist durch die B-Planänderung nicht mehr möglich. Andererseits sind nach der B-Planänderung 40 m Knick neu anzulegen und mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Dies wäre bei Umsetzung des B-Plans Nr. 22 nicht der Fall gewesen.

3.2 Nichtdurchführung der Planung

Bei einem Verzicht auf die B-Planänderung ist von einer Bebauung gemäß den bisherigen Festsetzungen des B-Plans Nr. 22 auszugehen. Die damit verbundenen Eingriffe wurden bereits durch verschiedene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert.

4 Eingriffsregelung

(Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen)

Die Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB verlangt, dass die Vermeidung und der Ausgleich von Beeinträchtigungen der Natur und der Landschaft (im Sinne von § 1 (6) 7 a BauGB) in der gemeindlichen Abwägung berücksichtigt werden. Geeignete Festsetzungen hierfür wurden bereits im Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 22 entwickelt und in den Bebauungsplan übernommen. Auf das Plangebiet der B-Planänderung bezogen handelt es sich dabei im einzelnen um folgende Festsetzungen des B-Plans Nr. 22:

- Erhaltungsgebot für den gehölzbewachsenen Wall
- Anpflanzgebot für einen kleinkronigen Baum je Grundstück
- Verwendung von standortgerechten, heimischen Arten für festgesetzte Gehölzpflanzungen
- Mindestqualitäten für zu pflanzende Einzelbäume
- Befestigung der Flächen für Stellplätze mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau der Trag- und Deckschichten
- Begrünung von Flachdächern



- Verbot von dauerhaften Grundwasserabsenkungen
- Kompensation des Ausgleichserfordernisses auf den Ökokontoflächen der Gemeinde Ellerau

Diese Festsetzungen wurden mit folgenden Abweichungen in die vorliegende B-Planänderung übernommen:

- Das Erhaltungsgebot für den gehölzbewachsenen Wall hat eine um 10 m verkürzte Länge.
- Für das KiTa-Grundstück wird ein Anpflanzgebot für zwei kleinkronige Bäume festgesetzt.
- Zusätzlich wird für das allgemeine Wohngebiet eine 40 m lange Knickneuanlage festgesetzt. Der Knick ist mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, u. a. mit vier großkronigen Einzelbäumen.
- Die bisherige Festsetzung einer Dachbegrünung von Flachdächern wird auf Garagen und Carports beschränkt. Einzelne Gebäudeteile des Kindergartens sind mit einem sehr schwach geneigten Blechdach (Neigung 3 % = 1,7°) geplant. Eine Begrünung dieser Gebäudeteile soll nicht erfolgen, weil die Gemeinde die damit verbundenen Folgekosten nicht tragen will. Ziel der Gemeinde ist die Errichtung eines langfristig kostengünstigen Baukörpers, der keine größeren Pflege- oder Unterhaltungskosten erfordert.

Um zu überprüfen, ob das durch den B-Plan Nr. 22 geschaffene Gleichgewicht zwischen Eingriff und Ausgleich auch nach Durchführung der B-Planänderung besteht, wird eine so genannte Eingriffsbilanzierung durchgeführt. Die Bilanzierung erfolgt auf der Grundlage des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998. Dabei wird für das Plangebiet der Eingriff nach den bisherigen Festsetzungen des B-Plans Nr. 22 den Eingriffen der B-Planänderung gegenübergestellt. Die Betrachtung erfolgt getrennt nach den betroffenen Schutzgütern.

Schutzgut Boden

Zur Ermittlung der Eingriffe hinsichtlich des Schutzgutes 'Boden' werden die zulässigen Versiegelungen innerhalb des Plangebietes berechnet (s. Tab. 2 und 3).

Tab. 2: Ermittlung der zulässigen Versiegelungen nach dem B-Plan Nr. 22

Art der Fläche	Fläche (m ²), gerundet	GRZ, festgesetzt bzw. Versiegelungsgrad angenommen	Zulässige Grundfläche (inkl. 50% Überschreitung) / versiegelte Fläche (m ²)
Allgemeines Wohngebiet	5.300	0,4	3.180
Marktplatz	630	0,8	504
Grünfläche (Asphaltweg mit Randstreifen)	210	0,8	168
Summe (gerundet):	6.140		3.850

Tab. 3: Ermittlung der zulässigen Versiegelungen nach der 2. Änderung des B-Plans Nr. 22

Art der Fläche	Fläche (m ²), gerundet	GRZ, festgesetzt bzw. Versiegelungsgrad angenommen	Zulässige Grundfläche (inkl. 50% Überschreitung) / versiegelte Fläche (m ²)
Allgemeines Wohngebiet	2.070	0,3	932
Fläche für den Gemeinbedarf	3.620	0,4	2.172
Verkehrsberuhigter Bereich	240	0,8	192
Grünfläche (Asphaltweg mit Randstreifen)	210	0,8	168
Summe (gerundet):	6.140		3.460

Nach den Festsetzungen des B-Plans Nr. 22 durften bisher 3.850 m² versiegelt werden (s. Tab. 2). Nach den Festsetzungen der 2. Änderung des B-Plans Nr. 22 ist nur noch eine Versiegelung von 3.460 m² zulässig (s. **Tab. 3**).

Nach dem Gemeinsamen Runderlass des Innen- und des Umweltministeriums vom 03. Juli 1998 sind Versiegelungen durch entsprechende Entsiegelungen auszugleichen. Wenn dies - wie im vorliegenden Fall - nicht möglich ist, so sind die Versiegelungen mindestens in einem Verhältnis von 1 : 0,5 für völlige Versiegelungen und im Verhältnis 1 : 0,3 für wasserdurchlässige Versiegelungen auszugleichen. Dazu sind landwirtschaftliche Flächen aus der Nutzung zu nehmen und zu einem naturbetonten Biotop zu



entwickeln. Wenn die in Aussicht genommene Ausgleichsfläche bereits wertvoller ist und / oder die Fläche nur extensiver genutzt werden soll, sind die Verhältniszahlen zu erhöhen.

Aufgrund des geringeren Versiegelungsgrades in der B-Planänderung ist auch das Ausgleichserfordernis für das Plangebiet reduziert (s. **Tab. 4**).

Tab. 4: Ermittlung des Ausgleichserfordernisses für das Schutzgut Boden

Eingriff	Fläche (m²)	Ausgleichs- verhältnis	Ausgleichs- erfordernis
Versiegelungen nach B-Plan Nr. 22	3.850	1 : 0,5	1.925 m ²
Versiegelungen nach 2. Änd. B-Plan Nr. 22	3.460	1 : 0,5	1.730 m ²
Reduktion des Ausgleichserfordernisses für das Schutzgut Boden durch die B-Planänderung (gerundet)			- 200 m²

Anrechenbare **Ausgleichsmaßnahmen im Baugebiet** sind nach dem Gemeinsamen Runderlass z. B.

- die Grundflächen neu anzulegender Knicks zu 100 %,
- Anpflanzungen heimischer Gehölze in Baugebieten zu 75 % (die reine Erhaltung vorhandener Gehölzbestände in Baugebieten ist nicht als Ausgleich anrechenbar) sowie
- Dachbegrünungen zu 50 %.

Die Reduktion des Ausgleichserfordernisses darf jedoch maximal 50 % betragen.

Da mit der B-Planänderung die bisherigen internen Ausgleichsmaßnahmen ebenfalls verändert werden (Fortfall der Dachbegrünung, Neuanlage eines 40 m langen Knicks), ist zu überprüfen, ob diese Ausgleichsmaßnahmen so stark reduziert werden, dass selbst das o. g. reduzierte Ausgleichserfordernis nicht mehr kompensiert werden kann. Dies wäre der Fall, wenn die anrechenbaren Ausgleichsmaßnahmen um mehr als 200 m² (s. Tab. 4) verringert werden.

Im Plangeltungsbereich waren nach dem B-Plan Nr. 22 großflächige eingeschossige Garagen mit zu begrünenden Flachdächern vorgesehen. Diese Dachbegrünung mit einer Fläche von insgesamt 1.020 m² wurde mit einer Fläche von 510 m² als Ausgleich angerechnet. Diese Flächen stehen infolge der B-Planänderung nicht mehr zur Verfügung. Durch die bisher nicht vorgesehene Neuanlage eines Knicks zwischen dem KiTa-Grundstück und den geplanten Wohnhäusern kommt durch die B-Planänderung eine neue Ausgleichsmaßnahme in einer Größe von 120 m² (40 m x 3 m) hinzu.

Tab. 5: Veränderung der anrechenbaren Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden

Ausgleichsmaßnahme	Fläche (m²)
Fortfall der Dachbegrünung aus dem B-Plan Nr. 22	- 510 m ²
Neu geplanter Knick aus der 2. Änderung des B-Plans Nr. 22	+ 120 m ²
Veränderung anrechenbarer Ausgleichsmaßnahmen	- 390 m²
Reduktion des Eingriffs im Zuge der B-Planänderung	- 200 m²
Ausgleichsdefizit	190 m²

Das bedeutet, dass die anrechenbaren Ausgleichsmaßnahmen durch die B-Planänderung stärker reduziert werden als der Eingriff. Der Eingriff wird um 200 m² verringert, die Ausgleichsmaßnahmen um 390 m². Daraus folgt, dass zur vollständigen Kompensation des Eingriffs hinsichtlich des Schutzgutes Boden noch eine 190 m² große anrechenbare Ausgleichsmaßnahme erbracht werden muss.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Nach dem Gemeinsamen Runderlass entstehen Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften nur in Lebensräumen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Hierunter fallen z. B. nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG geschützte Biotope, sonstige Feuchtgebiete, Wälder und alte Baumbestände. Diese Flächen sind im Plangebiet nicht vertreten. Auch der Fortfall des Erhaltungsgebotes für 10 m des überwiegend mit standortfremden Gehölzen bepflanzten Walls ist nicht als Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften zu werten. Diese Gehölzfläche gilt als Lebensraum mit nur allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und ist nach dem Runderlass nicht gesondert zu betrachten. Eingriffe in diese Lebensräume werden durch die Bilanzierung zum Schutzgut Boden berücksichtigt.

Im Zuge der B-Planänderung kommt es zu keinen Eingriffen hinsichtlich des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften. Ausgleichsmaßnahmen sind diesbezüglich nicht erforderlich.

Schutzgut Wasser

Durch die B-Planänderung gibt es keine negativen Veränderungen hinsichtlich des Schutzgutes Wasser. Im B-Plan Nr. 22 wurden die Beeinträchtigungen des Wasserhaus-



haltes im Plangeltungsbereich durch die Einleitung des Niederschlagswassers in ein naturnah gestaltetes Rückhaltebecken kompensiert. Dies ist auch weiterhin vorgesehen. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Schutzgut Orts-/Landschaftsbild

Die Einbindung des Plangebietes in das Ortsbild erfolgt – wie bereits im B-Plan 22 - durch die zeichnerische und textliche Festsetzung von Gehölzpflanzungen sowie die Erhaltung vorhandener Gehölzbestände. Neu ist, dass der gehölzbewachsene Wall um 10 m verkürzt wird, gleichzeitig aber 40 m Knick neu angelegt werden. Das Ortsbild wird entsprechend der neuen Gegebenheiten und unter Verwendung heimischer Gehölze weiter entwickelt. Naturschutzrechtlich wird dies als landschaftsgerechte Neugestaltung bezeichnet, nach der Eingriffe in das Orts- bzw. Landschaftsbild ausgeglichen sind. Hinsichtlich dieses Schutzgutes sind daher keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Schutzgut Klima/Luft

Das Schutzgut Klima/Luft wird nach dem Gemeinsamen Runderlass erheblich beeinträchtigt, wenn Flächen mit Kaltluftentstehungs- und/oder Luftaustauschfunktion von Überbauung betroffen sind. Dieses ist hier nicht der Fall. Eingriffe in das Schutzgut Klima/Luft entstehen daher nicht.

Bilanzierungsergebnis

Nach den Ausführungen in den vorhergehenden Abschnitten sind externe Ausgleichsmaßnahmen nur für das Schutzgut Boden erforderlich, und zwar in einer Größe von 190 m².

Externer Ausgleich

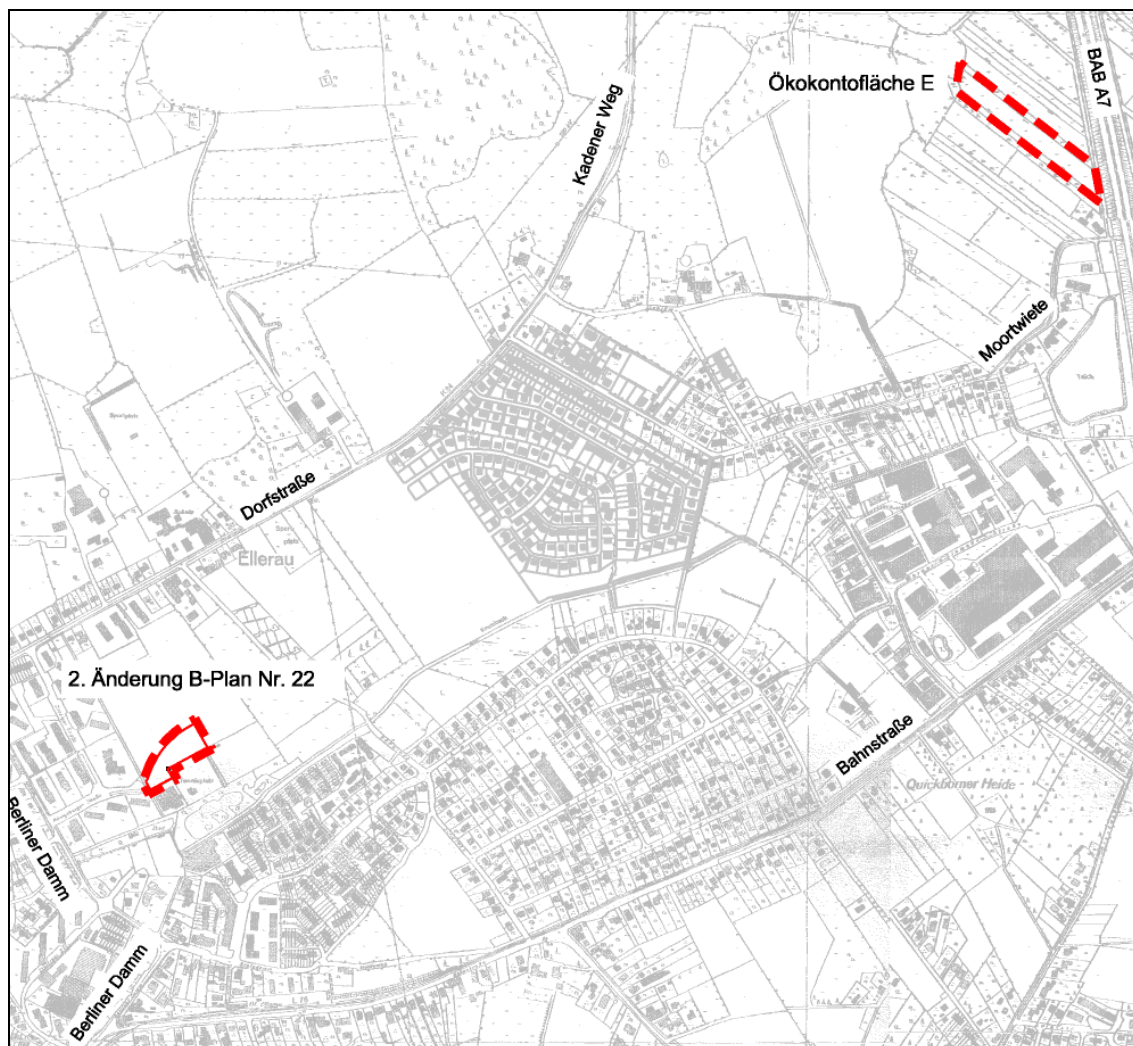
Da innerhalb des Plangebiets keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen möglich sind, soll der zur Kompensation erforderliche Ausgleich in einer Größe von 190 m² von der Ökotofläche E der Gemeinde (Flst. 19/6, Flur 4, nördlich Moortwiete 75, westlich der BAB 7) abgebucht werden. Hier steht noch ein Guthaben in Höhe von 3.647 m² zur Verfügung. Die Fläche wurde bereits aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und der Sukzession überlassen. Da nach dem Gemeinsamen Runderlass des Innen- und des Umweltministeriums vom 03. Juli 1998 Eingriffe in das Schutzgut Boden durch

Aufgabe der Nutzung auf einer landwirtschaftlichen Fläche erbracht werden können, ist die Ersatzmaßnahme auf der Ökokontofläche E geeignet, den Ausgleich zu erbringen.

Tab. 6: Externer Ausgleich auf Ökokontofläche E

Ausgleichsmaßnahme	Fläche (m ²)
Guthaben auf Ökokontofläche E (Flst. 19/6, Flur 4, nördlich Moortwiete 75, westlich der BAB 7)	3.647 m ²
Abbuchung im Zuge der 2. Änderung des B-Plans Nr. 22	190 m ²
Neues Guthaben Ökokontofläche E	3.457 m²

Abb. 1: Lage der Ökokontofläche (ohne Maßstab)





5 Alternativenprüfung

Im Rahmen der Umweltprüfung auf der Ebene des Bebauungsplans ist zu klären, ob die Schwere der Auswirkungen am gewählten Standort weiter reduziert werden kann.

Eine Minderung der Auswirkungen wäre möglich, wenn die überbaubare Fläche im Plangebiet verkleinert, d. h. die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) verringert wird. Die gewählten Grundflächenzahlen von 0,4 für die Gemeinbedarfsfläche und 0,3 für das allgemeine Wohngebiet (WA) sind so bemessen, dass die geplanten Baukörper und sonstigen Versiegelungen für Zufahrten, Stellplätze, Terrassen und Wege in den Flächen untergebracht werden können. Darüber hinaus muss noch ein gewisser Spielraum für spätere Anbauten berücksichtigt werden. Die GRZ für das WA entspricht der im B-Plan Nr. 22 festgesetzten Grundflächenzahl für die Doppelhausgebiete östlich des Plangebiets. Zudem ist die GRZ dort mit 0,3 unter der nach § 17 (1) BauNVO zulässigen Obergrenze für allgemeine Wohngebiete von 0,4 festgesetzt worden. Für Gemeinbedarfsflächen wurde in der BauNVO keine Obergrenze der GRZ festgelegt. Eine noch geringere Grundflächenzahl würde schnell dazu führen, dass die Bauherren Befreiungen bzw. Abweichungen von den B-Plan-Regelungen beantragen müssten oder sich das Erfordernis einer erneuten B-Planänderung ergibt. Zudem wird im Zuge der vorliegenden B-Planänderung bereits der Versiegelungsgrad gegenüber dem bisherigen Baurecht reduziert.

Dass die B-Planänderung trotz Reduktion der Eingriffe noch Ausgleichsmaßnahmen erfordert (s. Teil II Kap. 4), liegt daran, dass im Plangebiet nach dem bisherigen B-Plan Nr. 22 großflächige Dachbegrünungen vorgesehen waren, die damals als Ausgleich angerechnet wurden. Durch die Umplanungen für den Plangeltungsbereich können diese nun nicht mehr realisiert werden und somit auch nicht mehr zur Eingriffskompensation beitragen. Diese Auswirkungen der B-Planänderung könnten im Plangebiet nur durch eine Ausgleichsmaßnahme, die keine zusätzliche Fläche beansprucht, gemindert werden. Diese Voraussetzung würde eine Dachbegrünung auf dem KiTa-Gebäude erfüllen. Ziel der Gemeinde ist die Errichtung eines langfristig kostengünstigen Baukörpers, der keine größeren Pflege- oder Unterhaltungskosten erfordert. Da die Gemeinde die mit einer Dachbegrünung verbundenen Folgekosten nicht tragen will, wird die Dachbegrünung abgelehnt.

Vor dem Hintergrund der beschriebenen Ziele der Gemeinde ist eine Reduktion der Auswirkungen nicht möglich.

6 Methodik und Kenntnislücken

Zur Beschreibung des Umweltzustandes wurden z. T. vorhandene Unterlagen ausgewertet (Grundwasser/Boden; Baugrundbeurteilung). Da bereits nach dem B-Plan Nr. 22 Baurecht für das Plangebiet besteht, ist für die Beurteilung der Auswirkungen der B-Planänderung der aktuelle Ist-Zustand hinsichtlich der meisten Schutzgüter von untergeordneter Bedeutung (s. Teil II Kap. 2.1 – 2.16). Die Aussagen zum Artenschutz basieren auf einer Ortsbesichtigung durch die Planungsgruppe HASS. Die Bewertung der voraussichtlich erheblichen Auswirkungen erfolgt verbal-argumentativ.

Kenntnislücken bezüglich der Umweltaspekte, die voraussichtlich von erheblichen Auswirkungen der Planung betroffen sind, bestehen nicht. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde ausgeschlossen, dass das Vorhaben erhebliche Auswirkungen auf die Luftqualität haben könnte. Aufgrund der anzunehmenden geringen Vorbelastung des Plangebietes hinsichtlich der Stickstoffdioxid- und der Feinstaubkonzentrationen in der Luft und wegen der relativ geringen Zunahme des Verkehrs durch das Vorhaben, ist auch nicht davon auszugehen, dass die Luftqualität bei Realisierung der B-Planänderung beeinträchtigt wird. Zudem wird ausgeschlossen, dass das Vorhaben erhebliche Auswirkungen hinsichtlich der Schallsituation verursacht. Der von der geplanten Kindertagesstätte ausgehende Kinderlärm ist gem. § 22 Abs. 1a BImSchG keine schädliche Umwelteinwirkung und somit von der Nachbarschaft als sozialverträglich hinzunehmen. Schallschutzmaßnahmen sind diesbezüglich nicht erforderlich. Die auf die B-Planänderung zutreffenden Festsetzungen des B-Plans Nr. 22 zum Schallschutz werden übernommen. Ermittlungen hinsichtlich dieser Schutzgüter (Luftqualität u. Schallsituation) erfolgten bewusst nicht.

7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB sind die Gemeinden dazu verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die mit der Durchführung der Planung verbunden sind, zu überwachen (Monitoring). Das Ziel dabei ist, in diesem Zusammenhang auch bisher nicht erwartete negative Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und darauf reagieren zu können.

Aufgrund des direkten Wirkungszusammenhangs zwischen den betroffenen Schutzgütern einerseits (hier Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser und Landschaftsbild) und den Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen andererseits, beabsichtigt die Gemeinde, diese Maßnahmen drei Jahre nach dem Satzungsbeschluss der B-Planänderung durch eine einmalige Begehung zu kontrollieren. Die Ergebnisse der Ü-



berwachung werden in Form eines Protokolls, das der Verfahrensakte beigelegt wird, dokumentiert.

Folgende Maßnahmen werden überwacht:

- Erhaltung der mit einem Erhaltungsgebot belegten Gehölzbestände (bepflanzter Wall, Einzelbaum)
- Realisierung des Anpflanzgebotes für den neuen Knick am Westrand des allgemeinen Wohngebietes sowie für die Heckenpflanzungen am Nord- und Ostrand des allgemeinen Wohngebietes
- Umsetzung festgesetzter Baumpflanzungen auf der Gemeinbedarfsfläche
- Verwendung von standortgerechten, heimischen Arten für festgesetzte Gehölzpflanzungen (z. B. bei der Knickneuanlage)
- Befestigung der Flächen für Stellplätze mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau der Trag- und Deckschichten
- Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahme auf der Ökokontofläche E der Gemeinde Ellerau

Bezüglich des Eintretens nicht vorhergesehener negativer Umweltauswirkungen geht die Gemeinde davon aus, dass sie

- diese im Rahmen der o. g. Überwachung feststellt,
- auf diese von angrenzenden Nutzern oder Anwohnern hingewiesen wird oder
- hierüber gem. § 4 (3) BauGB von den Fachbehörden informiert wird.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 werden an der Königsberger Straße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte und einer Einzel- und/oder Doppelhausbebauung mit bis zu vier Wohneinheiten geschaffen. Das Ziel der Gemeinde ist es, das Angebot an Krippenplätzen und an Kindergartenplätzen im Elementarbereich zu verbessern. Bei der Änderung eines B-Plans ist ein Umweltbericht zu erstellen, der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen darzustellen hat.

Der Plangeltungsbereich ist derzeit größtenteils ungenutzt. Es handelt sich um ein bisher unbebautes Baugrundstück. Am Südrand verläuft ein asphaltierter Weg, der von der Königsberger Straße zur Tennisanlage südlich des Plangebiets und an dieser entlang zu einer Grünfläche mit Rückhaltebecken führt. Auf Höhe der Tennisplätze liegt nördlich des Weges ein 7 m breiter und 2 m hoher mit Gehölzen bewachsener Wall.

Für die Bewertung der Auswirkungen der B-Planänderung ist jedoch der aktuelle Ist-Zustand im Plangebiet nur von untergeordneter Bedeutung. Wesentlich hierfür ist das bereits mit Aufstellung des B-Plans Nr. 22 in der Fassung der 1. Änderung geschaffene Baurecht. Nach den Festsetzungen des B-Plans Nr. 22 (1. Änderung) war für den Plangeltungsbereich der vorliegenden B-Planänderung Geschosswohnungsbau mit bis zu drei Vollgeschossen vorgesehen. Mehrere dreigeschossigen Gebäude sollten durch eingeschossige Garagengeschosse mit begrünten Flachdächern verbunden werden. Im Südwesten des Plangebiets war ein Marktplatz geplant, der sich nördlich der Königsberger Straße fortsetzt.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Ellerau stellt das Plangebiet nördlich des vorhandenen, begrünten Walls vollständig als geplante Wohnbaufläche dar. Die Darstellungen entsprechen somit weitgehend der aktuellen Planung.

Für das Kindergarten-Gebäude wird für den größten Teil des Grundstücks südlich der Königsberger Straße eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Die verbleibende Restfläche im Osten wird als allgemeines Wohngebiet für eine Einzel- und oder Doppelhausbebauung festgesetzt. Der Architekt Jens-Olaf Nuckel, Hamburg hat nach dem vorgegebenen Raumkonzept für die Kindertagesstätte ein lang gestrecktes eingeschossiges Gebäude entwickelt, das dem Straßenverlauf folgt und in mehrere Teilgebäude untergliedert ist. Der östlich des KiTa-Gebäudes gelegene Teil der Außenanlagen soll außerhalb der Öffnungszeiten des Kindergartens für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Dieser Bereich wird daher gesondert eingezäunt und erhält zur Königsberger Straße eine Toranlage. Ein neuer Knick trennt den Spielbereich der Kindertagesstätte von den Gartenflächen der Wohngrundstücke. Das Grundstück des Kindergartens reicht im Südwesten in die bisher als Marktplatz ausgewiesene Fläche hinein. Die bisher als Marktplatz ausgewiesene Fläche hat dadurch noch eine Breite von 11 m. Die dort verlaufende Zufahrt zu den Tennisplätzen wird daher etwas nach Westen verlagert.

Gegenüber der bisherigen Planung (Geschosswohnungsbau) wird es durch die B-Planänderung zu einem etwas geringeren Versiegelungsgrad im Plangebiet kommen. Außerdem werden die entstehenden Gebäude niedriger sein (maximal zwei Vollgeschosse statt maximal drei Vollgeschosse). Zudem wird ein 40 m langer neuer Knick im Plangebiet geschaffen. Als negative Folgen der B-Planänderung sind aus Sicht der Umweltprüfung zwei Punkte zu benennen: Zum einen muss für die Errichtung des KiTa-Gebäudes der bestehende bepflanzte Wall um 10 m verkürzt werden. Zum anderen kann



die bisher für das Plangebiet vorgesehene Dachbegrünung der Garagengeschosse im Geschosswohnungsbau nicht mehr realisiert werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung zur B-Planänderung werden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die mit der geplanten Bebauung verbundenen Beeinträchtigungen (Eingriffsregelung) entwickelt. Diese werden in die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 übernommen. Im Einzelnen handelt es sich dabei um folgende Festsetzungen:

- Erhaltungsgebote für Gehölzbestände (bepflanzter Wall, Einzelbaum)
- Anpflanzgebote für einen neuen Knick am Westrand des allgemeinen Wohngebietes sowie für Heckenpflanzungen am Nord- und Ostrand des allgemeinen Wohngebietes
- Anpflanzgebot für Baumpflanzungen auf der Gemeinbedarfsfläche
- Verwendung von standortgerechten, heimischen Arten für festgesetzte Gehölzpflanzungen (z. B. bei der Knickneuanlage)
- Mindestqualitäten für zu pflanzende Einzelbäume sowie Mindestpflanzdichten für den neu anzulegenden Knick
- Befestigung der Flächen für Stellplätze mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau der Trag- und Deckschichten
- Kompensation des Ausgleichserfordernisses auf der Ökokontofläche E der Gemeinde Ellerau

Die einzige erhebliche Auswirkung der B-Planänderung ist der Fortfall der nach dem B-Plan Nr. 22 (1. Änderung) geplanten Dachbegrünung von großflächigen Garagengeschossen. Diese Dachbegrünung wurde im B-Plan Nr. 22 als Ausgleich angerechnet. Infolge der vorliegenden B-Planänderung stehen diese Flächen nicht mehr zur Verfügung und können daher nicht mehr zur Kompensation von Eingriffen beitragen. Im Zuge der B-Planänderung kommt es zwar auch zu weniger Eingriffen, da der Versiegelungsgrad reduziert wird. Der Verlust an Ausgleichsflächen (Dachbegrünung) ist allerdings so groß, dass insgesamt ein Defizit an Ausgleichsmaßnahmen entsteht (s. Teil II Kap. 4 Eingriffsregelung). Durch die Abbuchung von 190 m² von der Ökokontofläche E der Gemeinde (Flst. 19/6, Flur 4, Gemarkung Ellerau, nördlich Moortwiete 75, westlich der BAB A 7) werden jedoch alle Eingriffe vollständig ausgeglichen.

Die Bewertung der Umweltauswirkungen kommt zu dem Ergebnis, dass die Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter entweder reduziert werden oder unverändert bestehen bleiben. Lediglich die Auswirkungen auf die Pflanzenwelt sind differenziert zu betrachten. Einerseits gehen durch die B-Planänderung 10 m des vorhandenen bepflanzten Walls verloren, die nach den bisherigen Festsetzungen erhalten worden wären. Auch die bisher vorgesehenen großflächigen Dachbegrünungen von Garagengeschossen ist durch die B-Planänderung nicht mehr möglich. Andererseits sind nach der B-

Planänderung 40 m Knick neu anzulegen und mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Dies wäre bei Umsetzung des B-Plans Nr. 22 nicht der Fall gewesen.

Im Rahmen einer Alternativenprüfung (s. Teil II Kap. 5) wird diskutiert, ob Planungsänderungen zu einer weiteren Reduktion negativer Auswirkungen führen könnten. Demnach wären die einzigen Möglichkeiten eine weitere Verringerung des Versiegelungsgrades und eine Begrünung von Dachflächen der KiTa. Eine Reduktion des zulässigen Versiegelungsgrades würde jedoch schnell dazu führen, dass die Bauherren Befreiungen bzw. Abweichungen von den B-Plan-Regelungen beantragen müssten oder sich das Erfordernis einer erneuten B-Planänderung ergibt. Eine Dachbegrünung soll nicht erfolgen, da die damit verbundenen Folgekosten abgelehnt werden. Ziel der Gemeinde ist die Errichtung eines langfristig kostengünstigen Baukörpers, der keine größeren Pflege- oder Unterhaltungskosten erfordert.

Im Rahmen der nach § 4c BauGB erforderlichen Überwachungsmaßnahmen beabsichtigt die Gemeinde, drei Jahre nach Satzungsbeschluss des B-Plans die Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu kontrollieren.

Ellerau,

Gemeinde Ellerau
Der Bürgermeister

(Urban)