



GEMEINDE ELMENHORST

GEMEINDE ELMENHORST

KREIS STORMARN



Bildnachweis: ML-Planung 2009

Blick von dem Knoten Bundesstraße/Sülfelder Straße auf den vorhandenen Kfz-Handwerksbetrieb auf dem künftigen Baufeld 1 liegend

BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 16 -3. ÄNDERUNG + ERGÄNZUNG-

BEGRÜNDUNG

zum
Bebauungsplan Nr. 16 – 3. Änderung und Ergänzung
der Gemeinde Elmenhorst

Gebiet: Bundesstraße ungerade Nr. 3 bis Nr. 9 einschl. rückwärtiger Bereiche sowie
Ahornweg Nr. 6

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite:</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf	4 - 6
b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz.....	7 - 8
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung	
a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung	9 - 13
b) Abprüfung nach § 13a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung	14 - 18
c) Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung...	19 - 28
3. Inhalt des Bebauungsplanes	
a) Inhalt des Bebauungsplanes	29 - 32
b) Maßnahmen des Klimaschutzes	33
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr	34 - 35
b) Ver- und Entsorgung	36 - 42
5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen	43 - 46
6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	
a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes.....	47 - 48
b) Auswirkungen auf Natur und Landschaft Eingriffs- und Ausgleichsregelungen.....	49 - 54
c) Artenschutzrechtliche Belange und Maßnahmen.....	55 - 59
7. Bodenschutz	
a) Vorsorgender Bodenschutz.....	60 - 63
b) Nachsorgender Bodenschutz	64
8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	65
9. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten.....	65
10. Hinweise	66 - 67
11. Tabellarische Zusammenstellungen	
a) Flächenermittlung / Flächenverteilung.....	68
b) Bisherige Planung	69
c) Neue Planung	70 - 71
12. Flächennutzungsplan – 24. Änderung - durch Berichtigung	72
Vermerk: Beschluss über die Begründung.....	73

Anlagen:

Gutachtliche Stellungnahme zur geplanten
Verkaufsflächenerweiterung von Markant und Aldi
in der Gemeinde Elmenhorst
Stand: 22. März 2018

CIMA GmbH
Glashüttenweg 34

23568 Lübeck

Schalltechnische Untersuchung
zum Bebauungsplan Nr. 16 - 3.Änderung und Ergänzung
Stand: 24. April 2018

Lairm Consult
Haferkamp 6
22941 Bargteheide

Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzprüfung
Gemeinde Elmenhorst, Kreis Stormarn
B-Plan Nr. 16
3. Änderung und Ergänzung als B-Plan der Innenentwicklung
Stand: 14.06.2018

BBS Büro Greuner-Pönicke
Russeer Weg 54
24111 Kiel

Gemeinde Elmenhorst, Kreis Stormarn
Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag
Stand: 17.01.2019/überarbeitet 13.03.2019

Ing.Büro Peter Heidel
Bergkoppel 16
24220 Flintbek

1. Allgemeinesa) Verfahrensablauf

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 16 – 3. Änderung und Ergänzung – umfasst Teilflächen aus nachfolgend aufgeführten Bebauungsplänen:

Bebauungsplan Nr. 16, Bebauungsplan Nr. 16 – 2. Änderung und Bebauungsplan Nr. 21 sowie ein Flurstück an der Bundesstraße 75, das bisher noch nicht verbindlich überplant wurde.

Der Bebauungsplan Nr. 16 ist mit Bewirkung der Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung am 01. September 2000 in Kraft getreten.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 ist mit Bewirkung der Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung am 26. Februar 2010 in Kraft getreten.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 ist mit Bewirkung der Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung am 20. November 2009 in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan Nr. 21 ist mit Bewirkung der Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung am 17. Oktober 2014 in Kraft getreten.

Zum Nachvollzug der betroffenen Flächen aus den verschiedenen Bebauungsplangebieten ist am Ende unter Ziffer 1a) der Begründung eine Übersicht eingefügt, in der die betreffenden Bereiche des Plangebietes mit den Bebauungsplanbezeichnungen versehen sind.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 12. April 2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 16 – 3. Änderung und Ergänzung - für das Gebiet: Bundesstraße ungerade Nr. 3 bis Nr. 9 einschl. rückwärtiger Bereiche sowie Ahornweg Nr. 6, auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch gefasst, da er die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch erfüllt.

Der Aufstellungsbeschluss ist mit den Planungszielen ortsüblich bekannt gemacht am 04. Juli 2018 im „Markt“ Bargteheider Ausgabe. Der Hinweis auf die Bereitstellung der Bekanntmachung im Internet auf der Homepage des Amtes Bargteheide-Land unter <http://www.bargteheide-land.eu/cms/bekanntmachungen/> erfolgte im „Markt“ Bargteheider Ausgabe am 04. Juli 2018.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zur 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16 wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erlenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Die Gemeindevertretung Elmenhorst hat in ihrer Sitzung am 12. April 2018 beschlossen, das Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch als beschleunigtes Verfahren ohne Erstellung eines Umweltberichtes und ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch durchzuführen, da keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter gegeben sind und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkung von schweren Unfällen nach § 50 (1) des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Eine Vorprüfung des Einzelfalles ist im Zuge des Planverfahrens durchgeführt.

Der Nachweis der Anforderungen zur Aufstellung nach § 13a Baugesetzbuch wird unter Ziffer 2b) und die Vorprüfung des Einzelfalles unter Ziffer 2c) der Begründung aufgearbeitet.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 06. Juni 2018 ist der Bebauungsplan Nr. 16 – 3. Änderung und Ergänzung - als Entwurf beschlossen, zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und zur Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch sowie zur Abstimmung mit den betroffenen Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch bestimmt.

Mit Schreiben vom 21. Juni 2018 sind die Entwurfsbeteiligungsverfahren zur erneuten Planungsanzeige nach § 11 Abs. 1 Landesplanungsgesetz, zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 2.9.11 des Verfahrenserlass, zur Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet worden, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 17. August 2018.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 12. Juli 2018 bis zum 24. August 2018 einschließlich. Dies ist entsprechend am 04. Juli 2018 im „Markt“ Bargteheider Ausgabe bekanntgemacht. Der Hinweis auf die Bereitstellung der Bekanntmachung im Internet auf der Homepage des Amtes Bargteheide-Land unter <http://www.bargteheide-land.eu/cms/bekanntmachungen/> erfolgte im „Markt“ Bargteheider Ausgabe am 04. Juli 2018.

Der Hinweis auf die Bereitstellung zur Einsichtnahme bzw. zum Download der vollständigen Planunterlagen des Bebauungsplanes in der Zeit vom 12. Juli 2018 bis zum 24. August 2018 im Internet auf der Homepage des Amtes Bargteheide-Land unter <http://www.bargteheide-land.eu/cms/bauleitplaene-oeff-auslegung/> erfolgte im „Markt“ Bargteheider Ausgabe am 04. Juli 2018.

In der abschließenden Stellungnahme der Landesplanungsbehörde vom 20. August 2018 wurde darauf hingewiesen, dass bei den geplanten Verkaufsflächengrößen von über 1.200 qm nach der Anlage 1 „Liste UVP-pflichtiger Vorhaben“ nach Ziffer 18.6.2 in Verbindung mit 18.8 eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist. Diese ist nach Anlage 3 UVPG erarbeitet und unter Ziffer 2c) in die Begründung neu eingestellt.

Aufgrund der Abwägungsentscheidung hat die Gemeindevertretung die zu überarbeitende und zu ergänzende Fassung des Bebauungsplanes Nr. 16 – 3. Änderung und Ergänzung -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung hierzu, nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch in ihrer Sitzung am 24. September 2018 erneut als Entwurf beschlossen sowie zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt, mit der Maßgabe, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Mit Schreiben vom 25. Januar 2019 sind die erneuten Entwurfsbeteiligungsverfahren zur erneuten nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 2.9.11 des Verfahrenserlasses sowie die erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch eingeleitet, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 22. Februar 2019.

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 07. Februar 2019 bis zum 22. Februar 2019 einschließlich. Dies ist entsprechend am 30. Januar 2019 im „Markt“ Bargteheider Ausgabe bekanntgemacht. Der Hinweis auf die Bereitstellung der Bekanntmachung im Internet auf der Homepage des Amtes Bargteheide-Land unter <http://www.bargteheide-land.eu/cms/bekanntmachungen/> erfolgte im „Markt“ Bargteheider Ausgabe am 30. Januar 2019.

Der Hinweis auf die Bereitstellung zur Einsichtnahme bzw. zum Download der vollständigen Planunterlagen des Bebauungsplanes in der Zeit vom 07. Februar 2019 bis zum 22. Februar 2019 im Internet auf der Homepage des Amtes Bargteheide-Land unter <http://www.bargteheide-land.eu/cms/bauleitplaene-oeff-auslegung/> erfolgte im „Markt“ Bargteheider Ausgabe am 30. Januar 2019.

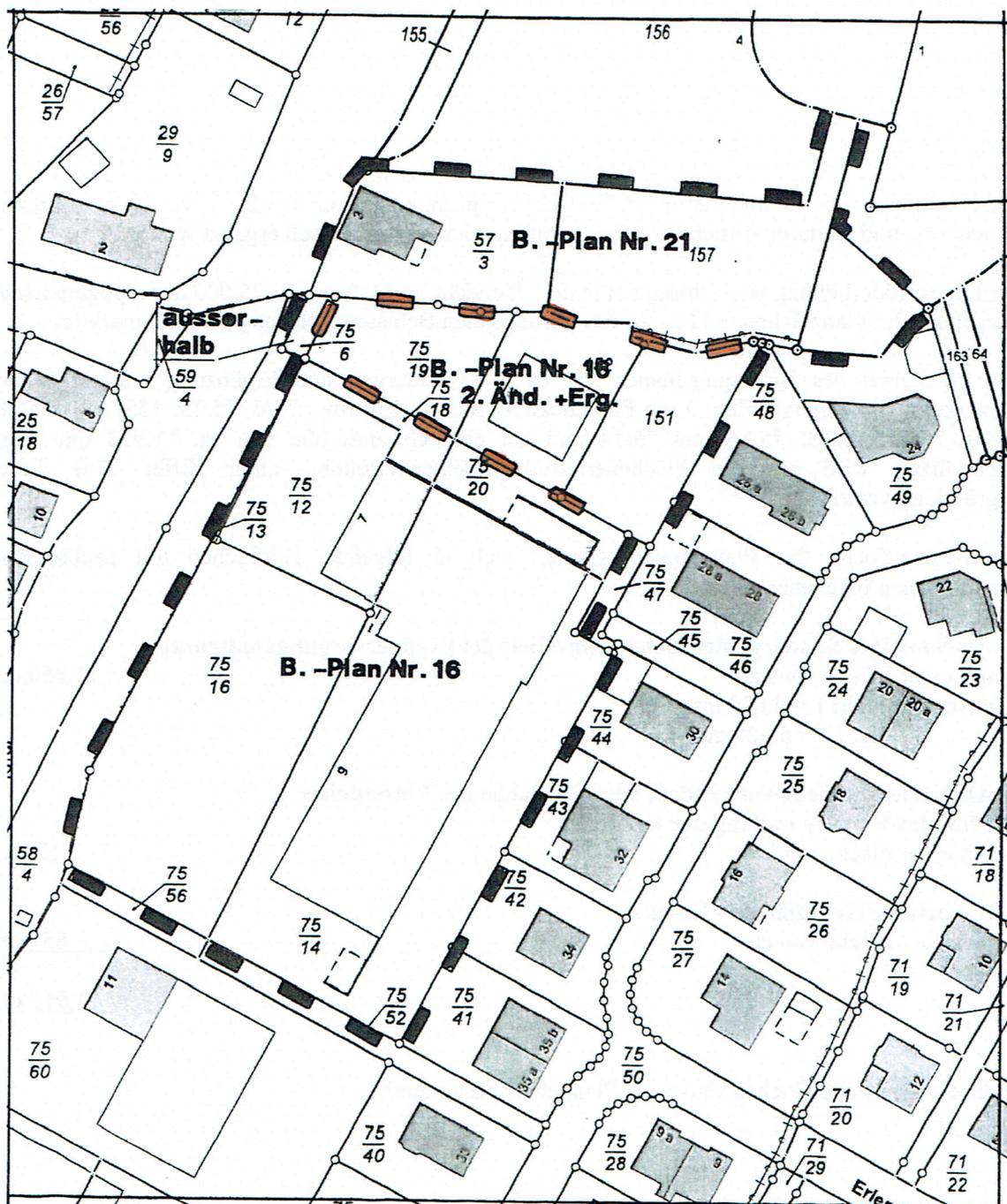
Über die aus Anlass der erneuten Entwurfsbeteiligungsverfahren vorliegenden Stellungnahmen hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 28. März 2019 beraten, abgewogen und entschieden.

In der Stellungnahme der Landesplanungsbehörde vom 08.02.2019 wird weiterhin bestätigt, dass der geplanten Aufstellung der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16 und den damit verfolgten Planungsabsichten keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 28. März 2019 ist der Bebauungsplan Nr. 16 – 3. Änderung und Ergänzung -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 28. März 2019 abschließend gebilligt.

Nachfolgend wird eine Übersicht mit der Umgrenzung des Plangeltungsbereiches wiedergegeben.

Übersicht des Plangeltungsbereiches M 1 : 1.000 mit Bezeichnung der betroffenen Bebauungspläne



1. Allgemeines

b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

Die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16, als Bebauungsplan der Innenentwicklung, wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes sowie seiner zwischenzeitig wirksamen Änderungen. In diesen bisherigen Flächennutzungsplandarstellungen sind Bauflächen als Mischgebiet und Gewerbegebiet dargestellt, die jedoch nicht mehr der neuen städtebaulichen Zielsetzung zur Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes (SO_E) mit der Zweckbestimmung – Einzelhandel (Nahversorgungszentrum) – entsprechen.

Aufgrund der künftigen Größe der geplanten Erweiterungen der bereits vorhandenen Verkaufseinrichtungen des Aldi Marktes und des Markt Marktes als künftig großflächiger Einzelhandel ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes zur Darstellung einer Sonderbaufläche (S) gemäß § 1(1)4 BauNVO erforderlich. Sie erhält die Bezeichnung: Flächennutzungsplan – 24. Änderung – durch Berichtigung. In dieser 24. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Bereich als Sonderbaufläche (S) dargestellt.

Als Kartengrundlage der Planzeichnung dient ein Ausschnitt aus dem amtlichen Liegenschaftskataster im Maßstab 1 : 500. Der Kartenausschnitt umfasst Teile der Flur 3 auf der Ostseite bis zur B 75 und der Flur 7 westlich anschließend an die B 75 in der Gemarkung Elmenhorst und ist durch örtliches Aufmaß umfangreich topographisch ergänzt worden.

Zur Lageverdeutlichung ist nachfolgend in der Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) des vorliegenden Bebauungsplanes punktuell markiert..

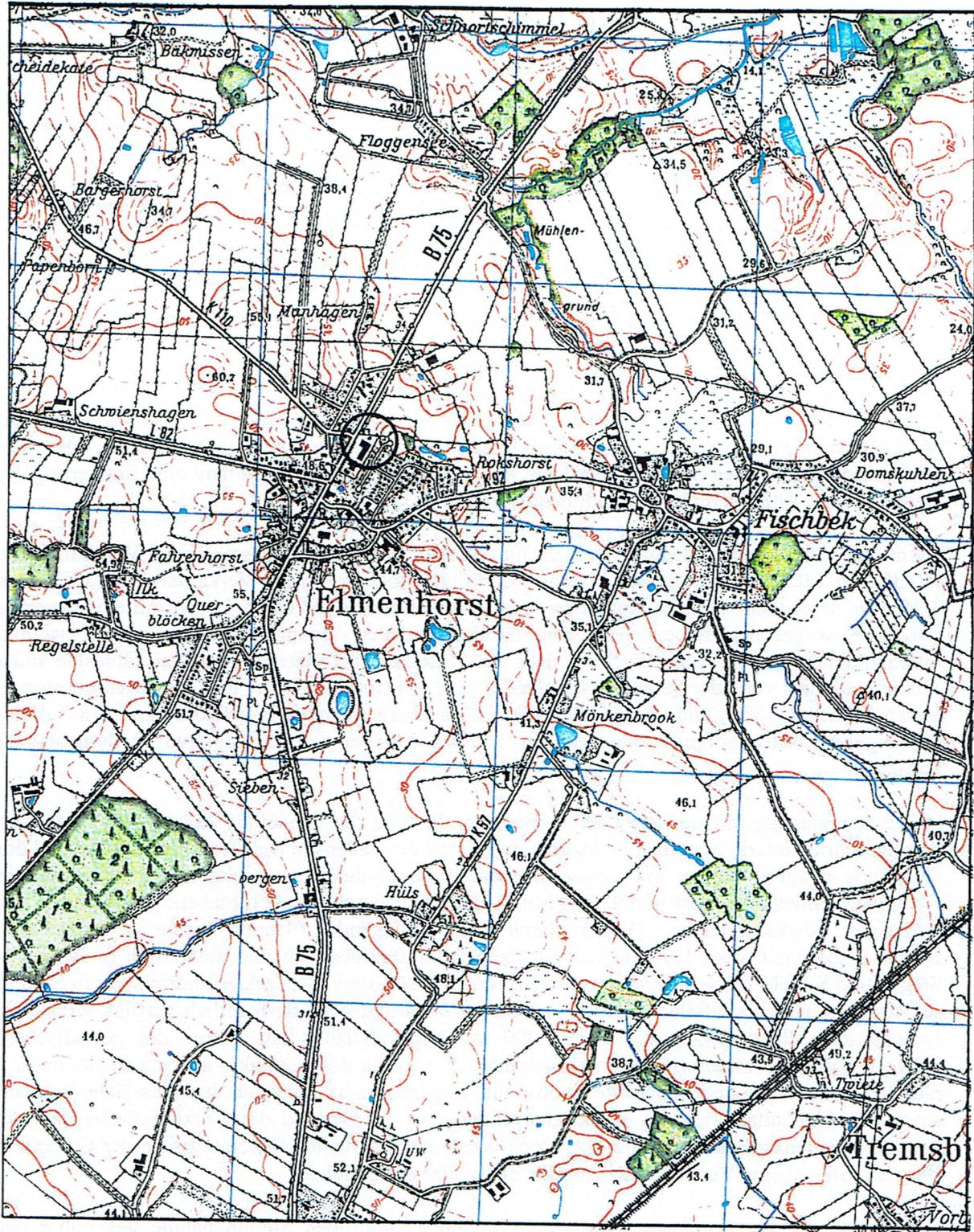
Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 – 3. Änderung und Ergänzung umfasst in der Gemarkung Elmenhorst, Flur 3 die Flurstücke 57/3, 157, 158 tlw., 75/6, 75/19, 152, 151, 75/18, 75/20, 75/12, 75/13, 75/16 und 75/14 und hat eine Gesamtgröße von ca. 11.913 qm. Zum Nachvollzug wird auf die Flächenermittlung/Flächenverteilung unter Ziffer 11a) dieser Begründung verwiesen.

Die Gesamtfläche des Plangebietes gliedert sich in folgende Teilflächen mit nachstehend beschriebenen Flächenanteilen:

- | | |
|--|------------------|
| - Als Sonstiges Sondergebiet (SO_E)– Einzelhandel (Nahversorgungszentrum)
mit einer Fläche von ca. | 11.250 qm |
| davon: Baufeld 1 = 4.622 qm | |
| Baufeld 2 = 6.628 qm | |
|
 | |
| - Als Verkehrsfläche vorhanden, eine Teilfläche des Flurstückes 57/3, das Fußweg entlang der B 75 ist
mit einer Fläche von ca. | 12 qm |
|
 | |
| - Als private Grünfläche – Knick
mit einer Fläche von ca. | <u>651 qm</u> |
| | <u>11.913 qm</u> |

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

Übersicht im Maßstab 1 : 25.000



2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung

a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung

Die Gemeinde Elmenhorst beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 – 3. Änderung und Ergänzung - die Entwicklung und die Stärkung der bereits vorhandenen Nahversorgungseinrichtungen des Aldi Marktes und des Markant Marktes an der Bundesstraße zum einen durch Entflechtung der bisher in einem Gebäudekomplex vorhandenen Verkaufseinrichtungen und zum anderen durch eine zeitgemäße und den künftigen Anforderungen gerechte erforderliche Erhöhung der Verkaufsflächen in angemessenem Umfang und unter Einhaltung landesplanerischer Vorgaben. Hierbei verbleibt der Markant Markt im vorhandenen Gebäudekomplex und wird nunmehr als Baufeld 2 bezeichnet. Für den Aldi Markt ist es vorgesehen, einen Neubau nördlich an den Markant Markt angrenzend zu entwickeln. Hierbei werden Teile vorhandener Altbebauung aber auch noch unbebaute Teile des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 21 flächenhaft zusammengeführt zur Bereitstellung einer angemessenen und erforderlichen Baufläche einschließlich zugehöriger umfangreicher Stellplatzanlagen.

Die verkehrliche Anbindung dieser beiden künftig größeren Verkaufseinrichtungen als Nahversorgungseinrichtung erfolgt auch weiterhin nur über die bereits vorhandenen Zufahrtnahmen von der Bundesstraße 75 her. Der Anlieferverkehr für den neu entstehenden Aldi Markt erfolgt künftig jedoch über das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 21 von dem hier vorhandenen Ahornweg her. Hierüber kann zumindest im begrenzten Umfang eine Entzerrung der erforderlichen Anlieferverkehre ermöglicht werden.

Da mit der vorliegenden Planung nunmehr für den Aldi Markt eine höchstzulässige Verkaufsfläche (VKF) von 1.070 qm und für den Markant Markt eine höchstzulässige Verkaufsfläche (VKF) von 1.250 qm zuzüglich weiterer Nutzungen und einem Bereich für einen Lebensmittelhandwerker (Bäckerei) vorgesehen ist, bedurfte es einer interkommunalen Abstimmung, die insgesamt zweimal durchgeführt wurde mit dem Ergebnis, dass von Seiten der betroffenen Stadt Bad Oldesloe keine Stellungnahme, von der Stadt Bargtheide eine Zustimmung zu den jetzt vorgesehenen Verkaufsflächengrößen und von den betroffenen Nachbargemeinden Bargfeld-Stegen und Sülfeld, mit eigenen Nahversorgungseinrichtungen unterschiedlicher Größe, negative Stellungnahmen vorliegen.

Im Zusammenhang mit der gesonderten Beschlussfassung der Gemeinde Elmenhorst über diese durchgeführten interkommunalen Abstimmungen sind die Bedenken der Gemeinde Sülfeld und der Gemeinde Bargfeld-Stegen mit nachvollziehbaren Begründungen zurückgewiesen worden. Die Gemeinde Elmenhorst geht somit davon aus, dass sich durch die vorgesehene Erhöhungen der zulässigen Verkaufsflächen (VKF) durch die vorliegende Planung keine unververtretbaren Beeinträchtigungen bzw. keine unververtretbaren Kaufkraftabflüsse an den Standorten in Bargfeld-Stegen und Sülfeld ergeben. Hierzu ist darauf hinzuweisen, dass die Verkaufseinrichtung in Sülfeld selbst über eine Verkaufsflächengröße von bis zu 1.500 qm planungsrechtlich verfügt, wobei ein Lebensmittelvollsortimenter mit max. 1.400 qm Verkaufsfläche mit Waren des periodischen, nahversorgungsrelevanten Bedarfs inklusive max. 200 qm für das Getränkesortiment sowie bis zu 3 räumlich und funktionell integrierte Shops mit insgesamt max. 100 qm Verkaufsfläche zulässig sind.. Die Verkaufseinrichtung in Bargfeld-Stegen ist im Bestand der Verkaufsfläche deutlich geringer. Planungsrechtlich ist hierfür jedoch durch einen aktuellen Bebauungsplan der Gemeinde Bargfeld-Stegen eine Verkaufsflächengröße bis zu 800 qm gesichert.

Von Seiten der Landesplanungsbehörde ist in ihrer vorläufigen Stellungnahme gegenüber der Gemeinde Bargfeld-Stegen sogar eine noch größere zulässige Verkaufsfläche in Aussicht gestellt worden im Zusammenhang mit einer durchgeführten Standortalternativenprüfung, als für die Gemeinde nicht absehbar war, dass die bestehende Nahversorgungseinrichtung am Mittelweg überhaupt wieder geöffnet wird und damit in der Ortslage Bargfeld keine hinreichende Nahversorgung mehr stattfand.

Aufgrund der nunmehr vorgesehenen Verkaufsflächengrößen handelt es sich bei beiden Betriebseinrichtungen jeweils um großflächigen Einzelhandel zur Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs.

In der vorliegenden abschließenden landesplanerischen Stellungnahme vom 20.08.2018 wird der Gemeinde Elmenhorst die sachliche Richtigkeit ihrer Abwägungsentscheidung über die durchgeführten interkommunalen Abstimmungen bestätigt und sie führt hierzu wie folgt aus.

Die von den beiden Gemeinden (Bargfeld-Stegen und Sülfeld) geäußerten (erheblichen Bedenken) werden in diesem Zusammenhang zur Kenntnis genommen. Diese führen aber weder zu einer Unvereinbarkeit der Planinhalte der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Elmenhorst mit den Zielen der Raumordnung noch aus landesplanerischer Sicht zu einer Ungleichbehandlung zu Gunsten der Gemeinde Elmenhorst. Darüber hinaus teilt die Landesplanung zu dem die Auffassung der beauftragten Gutachter, dass durch das Planvorhaben keine abwägungsrelevanten Umsatzumverteilungsquoten gegenüber den in den Gemeinden Bargfeld-Stegen und Sülfeld bestehenden Einzelhandelsbetrieben zu erwarten sein werden. Es ist nicht zu erwarten, dass die Marktsituationen des kleinteiligen und auf das unmittelbare Wohnumfeld ausgerichteten Marktes in der Gemeinde Bargfeld-Stegen sowie des modernen aufgestellten und auf die erweiterte Nahversorgung im Nahbereich des zentralen Ortes Nahe/Itzstedt ausgerichteten Vollsortimenters in der Gemeinde Sülfeld wesentlich verschlechtert werden. Ergänzend hierzu hat auch das Unterzentrum Bargteheide mit seiner Zustimmung zu den aktuellen Planinhalten signalisiert, dass die Gemeinde Elmenhorst ergänzende Nahversorgungsfunktionen in seinem Nahbereich übernehmen soll.

Abschließend wird von Seiten der Landesplanungsbehörde in ihrer Stellungnahme bestätigt, dass der geplanten Aufstellung der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Elmenhorst und den damit verfolgten Zielen auf der Grundlage der vorliegenden erneuten Planungsanzeige vom 21. Juni 2018 keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

Aus der vorliegenden landesplanerischen Stellungnahme vom 29. Oktober 2018 mit der Gewichtung der Nahversorgungsstandorte Elmenhorst und Bargfeld-Stegen werden diese nachfolgend als Zitate übernommen, um hierüber insbesondere auch die Gründe der Landesplanungsbehörde für ihre aktuellen Entscheidungen nachvollziehen zu können:

„Zitat“

In diese Prüfung sind insbesondere nachfolgende Aspekte eingeflossen:

- Der Planstandort in der Gemeinde Elmenhorst liegt gemäß Kapitel 5.3 Ziffer 2 des Regionalplans für den Planungsraum I im Gegensatz zu dem Planstandort in der Gemeinde Bargfeld-Stegen innerhalb des Achsenraums der Siedlungsachse Hamburg-Bad –Oldesloe.
- Die Gemeinde Elmenhorst verfügt gemäß Kapitel 5.2 des Regionalplans für den Planungsraum I im Gegensatz zur Gemeinde Bargfeld-Stegen mit einer planerischen Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion über eine besondere Funktion nichtzentraler Orte. Die Gemeinde Elmenhorst besitzt damit besondere Entwicklungsvoraussetzungen und soll zur angestrebten Gesamtentwicklung im Planungsraum beitragen.
- Im Hinblick auf die Übernahme überörtlicher Versorgungsfunktionen im Nahbereich des Unterzentrums Bargteheide ist die infrastrukturelle Anbindung des Planstandortes in der Gemeinde Elmenhorst mit dessen verkehrsgünstiger Lage im Knotenpunkt der B 75 mit einer Landes- und zweier Kreisstraßen noch besser zu bewerten, als die schon gute Anbindung des Planstandortes in der Gemeinde Bargfeld-Stegen (Lage an der B 75; Anbindung zweier Kreisstraßen)

- Das bestehende Nahversorgungszentrum in der Gemeinde Elmenhorst übernimmt bereits seit mehreren Jahren mit einer kumulierten Verkaufsfläche von rd. 1.500 qm Verkaufsfläche (Aldi rd. 700 qm Verkaufsfläche, Markant rd. 800 qm Verkaufsfläche) überörtliche Versorgungsfunktionen im Nahbereich des Unterzentrums Bargtheide. Die Gemeinde Bargfeld-Stegen hat dagegen mit dem kleinteiligen Lebensmittelmarkt bisher im Wesentlichen eine Versorgungsaufgabe für das unmittelbare Wohnumfeld übernommen und unterscheidet sich somit maßgeblich von der Versorgungsfunktion des großflächigen Nahversorgungsstandortes in der Gemeinde Elmenhorst.
- Das Planvorhaben in der Gemeinde Elmenhorst ist nicht mit der Neuansiedlung von Lebensmittelmärkten, sondern mit der konkret von den Betreibern beantragten Erweiterung eines bestehenden Nahversorgungszentrums verbunden. Sowohl der Lebensmittel-Discounter Aldi als auch der Lebensmittel-Vollsortimenter Markant agieren in einer –im Hinblick auf marktübliche Standards– deutlich unterdurchschnittlichen Verkaufsflächendimensionierung. Die marktüblichen Standardgrößen von Lebensmittel-Discountmärkten, wie der Fa. Aldi, beginnen bei rd. 1.000 qm, von Lebensmittel-Vollsortiment-Märkten, wie der Fa. Markant, bei rd. 1.200 qm Verkaufsfläche.

Der zusätzliche Verkaufsflächenbedarf der beiden Lebensmittelmärkte ist dabei regelmäßig weniger einer überproportionalen Sortimentserweiterung als vielmehr den aktuellen Verbraucheransprüchen an einer verbesserten Warenpräsentation (z.B. Gangbreiten, Regalhöhen etc.), neuen z. T. gesetzlich vorgeschriebenen Service- und Angebotsbausteinen (z.B. Pfandautomaten, Rücknahme von Verpackungsmaterial oder Backautomaten) und signifikanten Prozessveränderungen (z.B. zusätzlicher Flächenbedarf für Kühlbereiche für frisch im Laden abgepackte Convenience-Produkte) geschuldet

Aufgrund der deutlich höheren Artikelmenge und der niedrigeren Flächenproduktivität der Vollsortiment-Märkte gegenüber den Lebensmitteldiscountmärkten haben Vollsortiment-Märkte einen größeren Verkaufsflächenbedarf als Discountmärkte. Dieser erhöhte Flächenbedarf muss sich im Verhältnis der beiden Verkaufsflächengrößen entsprechend wiederfinden.

In der Gemeinde Bargfeld-Stegen ist dagegen offensichtlich keine Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes, über den Bestand von 500 qm Verkaufsfläche hinaus, in die gemäß Bebauungsplan Nr. 4a, 8. Änderung, beantragte und zugelassene Größenordnung von 800 qm bzw. in eine wirtschaftlich langfristig tragfähige Größenordnung vorgesehen. Ein konkretes Ansiedlungsinteresse eines großflächigen Anbieters an einem alternativen Standort ist ebenfalls nicht übermittelt.

- Das Unterzentrum Bargtheide hat die Entstehung des großflächigen Nahversorgungsstandortes in der Gemeinde Elmenhorst seinerzeit nicht in Frage gestellt und hat auch der aktuell geplanten Erweiterung zugestimmt.

- Die aktualisierte „Gutachtliche Stellungnahme zur Verkaufsflächenerweiterung von Aldi und Markant in der Gemeinde Elmenhorst“ der CIMA vom 22. März 2018 kommt insbesondere zu dem Ergebnis, dass infolge der aktuell geplanten Erweiterung und Modernisierung der Lebensmittelmärkte Aldi und Markant keine Umsatzumverteilungen ausgelöst werden, die zu negativen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung in den benachbarten Zentralen Orten Bargtheide und Bad Oldesloe sowie im weitem Umfeld führen könnten, hier insbesondere in den Gemeinden Bargfeld-Stegen und Sülfeld, die jeweils über eigene Versorgungsstrukturen verfügen. Der wettbewerbsrelevante Einzelhandel innerhalb der Gemeinde Bargfeld-Stegen sei nicht durch abwägungsrelevante Umsatzumverteilungsquoten betroffen. Negative städtebauliche Auswirkungen, die mit einem Wegbrechen der Versorgungsstrukturen einhergehen, könnten aus Gutachtersicht ausgeschlossen werden.

„Zitat Ende“

Mit der geplanten Vergrößerung der Verkaufsflächen soll eine langfristige Standortsicherung zur Versorgung der Gemeinde gesichert werden. Die Gemeinde wird hierzu auch in ihren weiteren Planungen zur Ortsentwicklung, insbesondere auch die fuß- und radläufige Vernetzung, weiterentwickeln und sichern. Die Einbindung in die übrige, auch regionale verkehrliche Vernetzung ist bereits gesichert.

Der vorliegende Bebauungsplan ist somit eine Bedarfsplanung der Gemeinde zur Sicherung einer langfristigen Grundversorgung mit Dingen des täglichen Bedarfes.

Nachfolgend werden kurz die wesentlichen Ziele des Bebauungsplanes aufgezeigt und deren Auswirkungen knapp beschrieben. Auf weitergehende Ausführungen zu den Gründen, Zielen und Auswirkungen der vorliegenden Planung wird verzichtet, da unter Ziffer 3a) dieser Begründung „Inhalt der vorliegenden Planung“ zu dem Vorhaben weitere umfangreiche Erläuterungen wiedergegeben werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 – 3. Änderung und Ergänzung – wird für den Bereich des Plangebietes, auf der Ostseite der Bundesstraße 75 gelegen, der Bereich der bestehenden Nahversorgungseinrichtungen des Aldi Marktes und des Markant Marktes, bisher untergebracht in einem gemeinsamen Gebäudekomplex, den künftigen Anforderungen durch Erhöhung der bisherigen Verkaufsflächengrößen zukunftsfähig gemacht. Hierbei erfolgt die Erweiterung der Verkaufsfläche für den Markant Markt im Wesentlichen in dem bereits bestehenden Gebäudekomplex. Für den Aldi Markt wird jedoch nördlich an den bisherigen Standort angrenzend eine neue Baufläche entwickelt, bestehend aus dem Zusammenführen altbebauter Grundstücke bzw. noch unbebauten Grundstücken aus dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 21.

Die Fläche wird als Sonstiges Sondergebiet (SO_E) mit der Zweckbestimmung - Einzelhandel (Nahversorgungszentrum) – nach § 11 BauNVO festgesetzt und in zwei in sich abgeschlossene Baufelder (1 und 2) entwickelt. Die infrastrukturelle verkehrliche Vernetzung für die Kunden erfolgt wie bisher über die zwei bestehenden Zufahrten von der Bundesstraße 75 her, nunmehr aber auch zusätzlich vom nördlich vorhandenen Ahornweg als Anlieferungszufahrt für das Baufeld 1. Die erforderlichen leitungsgebundenen Ver- und Entsorgungen werden gleichfalls wie bisher bzw. vorhanden in die Planung eingebunden, wobei darauf hinzuweisen ist, dass aus aktuellen Gründen die Problematik der Oberflächenentwässerung im Zusammenwirken mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn überprüft wurde und nunmehr im erforderlichen Umfang sichergestellt werden kann. Dies ist lösbar, weil auf der Grundlage der tabellarischen Zusammenstellung unter Ziffer 11b) - bisherige Planung und 11c) - neu Planung festzustellen ist, dass sich eine Veränderung der bisherigen zulässigen Oberflächenversiegelungen und der künftigen zulässigen Oberflächenversiegelungen von 1.085 qm zusätzliche Versiegelung ergibt. Die Gemeinde geht hierbei davon aus, dass durch eine angemessene Erweiterung der bestehenden Regenwasserrückhalteeinrichtung an der Fischbeker Straße die Problematik gelöst werden kann und es zu keiner weiteren Abflussverschärfung im nachfolgenden Entwässerungssystem des GPV Norderbeste kommt.

Zur künftigen Oberflächenentwässerung sind zwischenzeitlich umfangreiche Abstimmungen mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn durchgeführt mit dem Ergebnis einer einvernehmlichen Lösung der Oberflächenentwässerung. Hierzu ist der aktuelle wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag mit Stand vom 13.03.2019 erarbeitet, mit dem Ergebnis der Zustimmung der unteren Wasserbehörde, dass für die vorgesehenen Planungen aus wasserrechtlicher Sicht die Erschließung in Aussicht gestellt wird und keine Bedenken mehr bestehen. Weitergehendes ist unter Ziffer 4b) - Oberflächenentwässerung -ausgeführt.

Für den umfangreichen erforderlichen Freiflächenbedarf, insbesondere zu Stellplatzzwecken mit zugehörigen Fahrbahngassen, verbleibt es bei den bereits bestehenden Einrichtungen auf dem Baufeld 2 des Markt Marktes. Aufgrund der vorgesehenen verkehrlichen Anbindungen des Kundenverkehrs, nur über die beiden Zufahrten von der Bundesstraße 75 her, werden auch im Bereich des Baufeldes 1 die erforderlichen hinzukommenden Stellplätze im Westteil des Baufeldes 1 angeordnet und die Verkaufseinrichtungen in Richtung Osten bzw. Nordosten platziert.

Die übrigen städtebaulichen Nutzungsvorgaben sind dem Grunde nach aus den bisherigen Planungen übernommen. Dies gilt für die Geschossigkeit, die Bauweise und das Maß der baulichen Nutzung, wobei die Letztere teilweise erhöht wurde.

Das Gelände ist im Bereich des Baufeldes 1 leicht bewegt und fällt im Westen von Höhen etwas über + 43,0 m NN bis zur Nordostecke des Baufeldes 1 auf ca. + 40,5 m NN ab. Im Bereich des Baufeldes 2 ist aufgrund des bereits erfolgten Ausbaus der umfangreichen Stellplatzanlagen und Fahrgassen ein Höhengniveau von geringfügig unter + 43,0 m NN vorhanden, wobei darauf hinzuweisen ist, dass die westlich angrenzende Bundesstraße 75 sich im Norden auf einem Niveau von um + 43,8 m NN und im Süden um + 45,0 m NN befindet.

Die Gemeinde wird mit der vorgesehenen Planung den Standort der Nahversorgungseinrichtungen langfristig sichern und ihnen angemessene Entwicklungsmöglichkeiten auf Dauer vorhalten, die der Versorgungssicherheit der Gemeinde dient aber auch aufgrund der günstigen Verkehrssituation in begrenztem Umfang eine regionale Versorgung ermöglicht. Dies dann im Zusammenwirken mit der Stadt Bargtheide.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung
b) Abprüfung nach § 13a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 16 – 3. Änderung und Ergänzung - soll der bestehende Standort der Nahversorgungseinrichtungen an der Bundesstraße 75, bestehend aus dem Aldi Markt und dem Markant Markt, bisher zusammengefasst in einem Gebäudekomplex, zur Sicherung langfristiger Versorgung der Gemeinde zukunftsfähig gemacht werden, insbesondere bezüglich der künftigen zulässigen Verkaufsflächen (VKF) der jeweiligen Einrichtung. Hierzu sind von der Landesplanung geforderte interkommunale Abstimmungen durchgeführt mit dem Ergebnis, dass nunmehr für den Aldi Markt eine zulässige Verkaufsfläche von 1.070 qm und für den Markant Markt eine zulässige Verkaufsfläche von 1.250 qm zuzüglich weiterer Nutzungen vorgesehen sind. Hierbei erfolgt insbesondere eine bauliche Entflechtung dieses bisherigen Nahversorgungsstandortes, als dass der Markant Markt mit seinen Einrichtungen im vorhandenen Gebäudebestand verbleibt und hier neben der Nahversorgungseinrichtung auch andere gewerbliche Nutzungen in der verbleibenden Gebäudesubstanz zulässig sein sollen. Für den Aldi Markt erfolgt die Entwicklung eines völlig neuen Gebäudekomplexes nördlich der bisher bestehenden Verkaufseinrichtungen. Hierzu werden verschiedene Grundstücke, teilweise altbebaut, zusammengefasst und städtebaulich neu geordnet.

Hierbei werden die übrigen Nutzungsvorgaben bezüglich Geschossigkeit, Bauweise und Maß der baulichen Nutzung an die Umgebungsnutzung der bisherigen Planung angepasst, unter Berücksichtigung ortsüblicher Vorgaben der Gemeinde.

Ziel ist hier die Entwicklung eines ortsangemessenen, leistungs- und zukunftsfähigen Nahversorgungszentrums.

In einem angemessenen Umfang sollen neben den Bedarfen der Nahversorgungseinrichtung auf dem Baufeld 2 auch andere Nutzungen dienstleistungs-/gewerblicher Art in dem vorhandenen Gebäudebestand zulässig sein, der nicht für die künftige Nutzung der Verkaufseinrichtung benötigt wird. Zum Erreichen dieses Zieles sind neben Vorgaben in der Planzeichnung auch textliche Festsetzungen getroffen.

Zur verkehrlichen Vernetzung, auch des hinzukommenden neuen Baufeldes 1 mit dem Aldi Markt, wird auf bereits bestehende Vernetzungen mit der Bundesstraße 75 bzw. des Ahornweges zurückgegriffen, sodass neben den noch zu erstellenden zusätzlichen Stellplätzen keine weiteren öffentlichen verkehrlichen Erschließungen erforderlich sind. Dies gilt sinngemäß auch für die erforderliche leitungsgebundene Ver- und Entsorgung, mit Ausnahme der Oberflächenentwässerung.

Das Plangebiet, bestehend aus einer Vielzahl von Flurstücken, ganz bzw. teilweise, ist fast vollständig bereits bisher verbindlich überplant mit dem Bebauungsplan Nr. 16 im Süden, dem Bebauungsplan Nr. 16 – 2. Änderung nördlich angrenzend und im Norden mit dem Bebauungsplan Nr. 21. Ein kleineres Flurstück an der Ostseite der Bundesstraße 75 gelegen ist bisher noch nicht verbindlich überplant.

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen des § 13a Baugesetzbuch, um als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt zu werden. Die hierzu erforderliche Abprüfung wird nachfolgend dargelegt.

- Das Plangebiet setzt sich aus einer Vielzahl von Flurstücken zusammen, innerhalb derer die erforderliche städtebauliche Umstrukturierung, vor allen Dingen für den Bereich des Baufeldes 1, vorgesehen ist. Im Bereich des Baufeldes 1 werden verschiedenen Flurstücke, teilweise altbebaut, zur Entwicklung der erforderlichen Bauflächen neu geordnet, wobei der gesamte Altbaubestand in diesem Baufeld entfernt werden wird. Dies gilt auch für die hier vorhandenen Vegetationsflächen und den linearen Grünbestand.

Im Bereich des Baufeldes 2 verbleibt es bei den bereits bestehenden Strukturen, als dass sich die vorgesehenen Veränderungen der Verkaufsflächen und der hinzukommenden untergeordneten dienstleistungs/gewerblicher Nutzungen nur innerhalb des vorhandenen Gebäudebestandes vorgesehen sind.

- Unter Berücksichtigung der Flächenanteile betrifft die Gesamtgröße des Plangebietes mit der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes ca. 11.913 qm.

Die Plangebietsgröße liegt bereits deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 qm nach § 13a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB.

- Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden Flächen teilweise neu versiegelt. Dies betrifft insbesondere den Bereich des nördlich liegenden Baufeldes 1 mit der neu entstehenden Verkaufseinrichtung des Aldi Marktes nebst seiner zugehörigen neuen Stellplatzanlagen. Für den künftigen baulichen Bestand der Baufelder 1 und 2 jeweils als Sonstiges Sondergebiet (SO_E) mit der Zweckbestimmung - Einzelhandel (Nahversorgungszentrum) - ergeben sich nachfolgende Flächenanteile der vorhandenen bzw. neuen zulässigen Grundfläche, die nachfolgend aufgelistet ist. Sie sind abgeleitet aus der Tabelle 11c) der Begründung.

Zulässige Grundfläche

Sonstiges Sondergebiet (SO_E)

Baufeld 1

2.773,2 qm

Baufeld 2

3.976,8 qm

zulässige Grundfläche

6.750,0 qm

Hiernach sind voraussichtlich insgesamt ca. 6.750 qm Fläche als zulässige Grundfläche des Sonstigen Sondergebietes bereits vorhanden bzw. werden neu versiegelt.

Die zulässige Gesamtgrundfläche von ca. 6.750 qm liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 qm nach § 13a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB.

Dieses Ergebnis der künftig zulässigen Grundfläche berührt gleichfalls nicht die Anforderungen nach § 13a Abs. 1 Ziffer 1 und 2 BauGB. Es liegt ca. 66 % unter dem zu berücksichtigenden Schwellenwert von 20.000 qm Grundfläche.

- **Zulässige Grundfläche einschließlich zulässige Überschreitung sowie sonstige versiegelte Flächen**

Sonstiges Sondergebiet (SO_E)

Baufeld 1

2.773,2 qm

zulässige Überschreitung

1.386,6 qm

Verkehrsfläche

12,0 qm

Baufeld 2

3.976,8 qm

zulässige Überschreitung

1.988,4 qm

GFL-Rechte

130,0 qm

zulässige Grundfläche einschließlich zulässiger Überschreitungen und sonstigen Versiegelungen

10.267,0 qm

Die zulässige Gesamtgrundfläche einschließlich Überschreitungen und sonstiger Versiegelungen mit 10.267,0 qm liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 qm nach § 13a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB.

Dieses Ergebnis der künftig zulässigen Grundfläche einschließlich ihrer zulässigen Überschreitungen und sonstiger Versiegelungen mit gerundet 10.267 qm berührt gleichfalls nicht die Anforderungen nach § 13a Abs. Ziffer 1 und 2 BauGB. Es liegt ca. 48,7 % unter dem zu berücksichtigenden Schwellenwert von 20.000 qm Grundfläche bzw. versiegelter Fläche. Aus den bisherigen Planungen der Bebauungspläne Nr. 16, Nr. 16 - 2.Änderung sowie Nr. 21 ergibt sich gemäß Tabelle 11b) eine bereits vorhandene bzw. zulässige Vollversiegelung von ca. 9.182,1 qm.

Hieraus ergibt sich eine Zunahme der Vollversiegelung durch die vorliegende Planung von ca. 1.084,9 qm insgesamt. Teilversiegelte Flächen ergeben sich mit der Neuplanung nicht.

Ergebnis:

Der Bebauungsplan Nr. 16 – 3. Änderung und Ergänzung - darf nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden, da er die Anforderungen des § 13a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB vollständig erfüllt und den Schwellenwert von 20.000 qm zulässiger Grundfläche bzw. sonstiger versiegelter Flächen nicht überschreitet.

Des Weiteren:

- Mit dem Bebauungsplan werden Zulässigkeiten von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es ist dies der Sachverhalt, als dass Verkaufsflächengrößen über 1.200 qm festgesetzt sind und hierfür nach Nummer 18.6.2 i.V.m. Nummer 18.8 der Anlage 1 – Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach Anlage 3 „Kriterien für die Vorprüfung im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung“ durchgeführt und unter Ziffer 2c) in die Begründung eingestellt ist.
- Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Entscheidung im Sinne des § 2 Absatzes 1 Satz 1 Ziffer 3 UVPG als Beschluss nach § 10 des Baugesetzbuches über die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen, durch die die Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben im Sinne der Anlage 1 begründet werden sollen.

Bei diesen Vorhaben handelt es sich nicht um den Bau von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, für die im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Der Bebauungsplan befindet sich nicht im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch, sondern im Innenbereich, ist bisheriger Teil von insgesamt 3 Bebauungsplänen unter Einbeziehung eines kleinen innergebietlichen Flurstückes und war bisher bereits überwiegend baulich umgesetzt mit einem bereits bestehenden Nahversorgungszentrum, einem KFZ-Handwerksbetrieb im zugehörigen Wohngebäude sowie einem weiteren Wohngebäude. Für das Wohngebäude und den KFZ-Betrieb mit Wohngebäude ist ein vollständiger Gebäudeabriss vorgesehen. Das Plangebiet generiert darüber hinaus eine Größe der Grundfläche von unter 20.000 qm. (Nr. 18.6 der Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“)

Darüber hinaus trifft die Nrn. 18.6.1 der Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ auf den Bebauungsplan nicht zu.

- Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen. (§ 1 Abs. 6 Ziffer 7b BauGB)

Fazit:

Auf der Grundlage des Ergebnisses der vorstehenden Abprüfungen und im Zusammenwirken mit der vorliegenden allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung, unter Ziffer 2c) in die Begründung eingestellt, kann der Bebauungsplan Nr. 16 – 3. Änderung und Ergänzung - als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden, da alle im § 13 Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen eingehalten und der Schwellenwert von 20.000 qm Grundfläche bzw. versiegelter Fläche nicht überschritten wird.

Es wird empfohlen, den Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innentwicklung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen, da auch bei der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles, aufgearbeitet unter Ziffer 2c) der Begründung, keine unvertretbaren Ergebnisse festgestellt worden sind.

Von daher ist die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung möglich und vorgesehen.

Hierzu ergibt sich zu § 13a Abs. 2 Ziffer 1 bis 4 Baugesetzbuch Folgendes:

- Das Aufstellungsverfahren wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch durchgeführt.
- Da das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Darstellungsinhalt des Flächennutzungsplanes bzw. seiner Änderungen für die verschiedenen Bebauungsplangebiete nicht gegeben ist, bedarf es einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes. Er erhält die Bezeichnung: Flächennutzungsplan - 24. Änderung – durch Berichtigung. In dieser 24. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung wird der Bereich des Plangebietes als Sonderbaufläche (S) gemäß § 1(1)4 BauNVO dargestellt.
- Zur Standortsicherung und langfristigen Leistungsfähigkeit der bereits vorhandenen Nahversorgungseinrichtungen und deren zeitgerechten zukunftsfähigen Erweiterungsmöglichkeiten wird der Bebauungsplan aufgestellt. Er dient darüber hinaus der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen sowie in untergeordnetem Umfang auch der Ansiedlung kleinerer Dienstleistungs- bzw. Gewerbebetriebe.
- Die zu erwartenden Eingriffe in Teilen des vorhandenen Gebäudebestandes sowie durch Fortfall von Großgrünbestand und sonstigen Vegetationsflächen und der Veränderung der Oberflächenversiegelung durch die Erweiterung und Umstrukturierung der bisherigen Nahversorgungseinrichtungen mit einer Gesamtversiegelung von künftig gerundet ca. 10.267 qm gelten demnach als im Sinne des § 1 Abs. 3, Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig, wobei darauf hinzuweisen ist, dass die Zunahme der künftigen möglichen Oberflächenversiegelung gegenüber den bisher zulässigen Oberflächenversiegelungen ca. 1.085 qm beträgt. Dies betrifft auch das Erfordernis zum Fortfall bzw. zur Verschiebung vorhandenen linearen Gehölzbestandes eines ehemaligen Knicks, der über den Bebauungsplan Nr. 21 vollständig als zu entfernen ausgeglichen ist im Zusammenhang mit der Anpassung des Plangebietes an die künftigen erforderlichen Nutzungsvorgaben zur Standortsicherung der Nahversorgungseinrichtungen. Dies ist ein Erfordernis aus städtebaulicher Sicht.

- Sich ergebender artenschutzrechtlicher Ausgleich bzw. artenschutzrechtliche Maßnahmen sind durch die vorstehenden Regelungen nicht betroffen. Diese artenschutzrechtlichen Ausgleichserfordernisse sind auszugleichen bzw. die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind auf geeignete Art und Weise zu sichern bis hin zum Abschluss städtebaulicher Verträge mit den betroffenen Investoren.
- In der artenschutzrechtlichen Prüfung sind artenschutzrechtliche Ausgleichserfordernisse und artenschutzrechtliche Maßnahmen festgelegt, die im erforderlichen Umfang berücksichtigt und gesichert werden sowie durch die jeweiligen Investoren zu führen sind, abgesichert durch städtebauliche Verträge mit der Gemeinde.
- Mit den stadttökologischen Aufwertungsmaßnahmen an den vorhandenen bzw. künftigen Gebäuden des Nahversorgungszentrums ergeben sich Aufwertungen des Landschaftsraumes, insbesondere für die Fauna.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

c. Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung

Da es sich bei der vorliegenden Planung um den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit mehr als 1.200 qm zulässiger Geschossfläche handelt und diese großflächige Einzelhandelseinrichtung darüber hinaus sich aus zwei nebeneinander liegenden Nahversorgungseinrichtungen als Lebensmittelfrischemarkt und Lebensmitteldiscounter zusammensetzt, sind diese nachfolgend zusammen zu betrachten.

Nach Nr. 18.8 der Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ ist hierfür eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles (A) im Sinne des § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG durchzuführen. Dies wird hiermit aufgearbeitet und hierzu nach der Anlage 3 „Kriterien für die Vorprüfung im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung“ der Standort der gemeinsamen Einzelhandelseinrichtung abgeprüft und abschließend zusammenfassend bewertet.

1.

Merkmale der Vorhaben

Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:

1.1 Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten:

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Erweiterung von zwei bestehenden, miteinander verbundenen Nahversorgungseinrichtungen als Lebensmitteleinzelhandel zur örtlichen Nahversorgung mit jeweils ca. 800 qm Verkaufsfläche. Sie sollen durch die vorliegende Planung zukunftsfähig und angemessen erweitert werden auch im Hinblick auf ihre regionale Bedeutung durch die bestehende hervorragende verkehrliche Vernetzung. Hierbei ist nunmehr eine Trennung der jeweiligen Verkaufseinrichtungen vorgesehen. Für den südlich liegenden Betrieb als Lebensmitteleinzelhandel auf dem Baufeld 2 erfolgen die Nutzungserweiterungen innerhalb des hier vorhandenen Gebäudebestandes. Auf dem Baufeld 1 erfolgt eine vollständige Neueinrichtung der Nahversorgungseinrichtung als Lebensmitteldiscounter, bei der verschiedene teilweise bereits bebaute Grundstücke zu einer deutlich größeren Baufläche zusammengefasst und neu strukturiert und gegliedert werden. Hierbei ergeben sich auch Abrissarbeiten von Gebäuden und Nebenanlagen sowie teilweises Entfernen vorhandenen flächenhaften Grünbestandes, als dass zwei Wohngebäude und ein Hallengebäude eines Kfz-Betriebes einschließlich zugehöriger Freiflächen und insbesondere Nebenanlagen eines Wohngebäudes entfernt werden. Dieses Wohngebäude ist auch überwiegend von der Entfernung des flächenhaften Grünbestandes betroffen.

Durch die mit der vorliegenden Planung erforderliche Betriebsaufgabe des vorhandenen Kfz-Betriebes ergibt sich eine in der Planung zu berücksichtigende „Archivfläche“ im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes. Dies wird im erforderlichen Umfang berücksichtigt und auf geeignete Weise gesichert.

Für den Bereich des Baufeldes 2, mit den vorgesehenen Nutzungserweiterungen innerhalb des Gebäudebestandes, sollen für die Teile des Bestandsgebäudes, die für den Lebensmittelfrischemarkt nicht benötigt werden, auch andere gewerblich orientierte Nutzungen zulässig sein, wie Dienstleistungsbetriebe, Räume für freie Berufe und sonstige nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe bis max. 15 % der zulässigen Grundfläche.

Das Plangebiet selbst hat eine Gesamtgröße von ca. 11.913 qm, wobei für die Entwicklung des Baufeldes 1 im Norden ca. 4.622 qm und für das Baufeld 2 im Süden ca. 6.628 qm vorgesehen sind. Bei den übrigen Flächen handelt es sich um ca. 12 qm vorhandene Verkehrsfläche an der Bundesstraße und ca. 651 qm als vorhandene private Grünfläche, die vorhandene Gehölzstruktur auf dem Baufeld 2 umfassend.

Die Größe der künftigen Verkaufsfläche für den Lebensmitteldiscounter innerhalb des Baufeldes 1 ist hierbei mit 1.070 qm Verkaufsfläche als Obergrenze und für den Lebensmittelfrischemarkt auf dem Baufeld 2 mit 1.250 qm Verkaufsfläche als Obergrenze festgelegt zzgl. weiterer Nutzungen.

Aufgrund der künftigen zulässigen Verkaufsflächengrößen mit 1.070 qm und 1.250 qm begründet sich das Erfordernis für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach Nummer 18.6.2 i.V.m. Nummer 18.8 gemäß Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“

1.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten:

Das Vorhaben liegt im Norden innerhalb der bestehenden Ortslage Elmenhorst auf der Ostseite der Bundesstraße 75. Es ist eingebunden in einen größeren Siedlungszusammenhang mit unterschiedlichen Nutzungsstrukturen. Im Norden schließen sich die Gewerbebebietsflächen des Bebauungsplanes Nr. 21 an, die bereits überwiegend bebaut sind. Hierüber ist auch der deutlich größere Flächenanteil als Allgemeines Wohngebiet des vorgenannten Bebauungsplanes an die Ortslage angebunden. Im Süden sind weitere altbebaute Gewerbebebietsflächen bis zur Einmündung der Fischbeker Straße vorhanden. Östlich angrenzend der Gewerbebebietsflächen besteht eine Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet, gleichfalls bis hin zur Fischbeker Straße. Auf der Westseite der Bundesstraße 75, nördlich der Sulfelder Straße, befinden sich weitere Bebauungen, als größere zusammenhängende Wohnbebauung. Südlich der Sulfelder Straße, auf der Westseite der Bundesstraße bis hin zur Bargfelder Straße ist ein vorwiegend einzellig wohnbaulich, gewerblich durchmischtetes Baugebiet vorhanden.

Die vorhandenen und mit der vorliegenden Planung zu erweiternden Nahversorgungseinrichtungen als Lebensmitteleinzelhandel sind eingebunden in diesen vielfältigen Siedlungsraum des nördlichen Teils der Ortslage Elmenhorsts und zentraler Teil der örtlichen Nahversorgung vorwiegend mit Dingen des täglichen Bedarfs. Sie haben aber auch eine regionale Versorgungsaufgabe, insbesondere aufgrund der sehr guten überregionalen verkehrlichen Vernetzung und sind somit auch Teil einer Versorgungsfunktion in Zusammenwirken mit der Stadt Bargteheide. Sie sind also Teil einer hier zusammenkommenden vielfältigen örtlichen und überörtlichen Nutzungsstruktur.

1.3 Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:

Für die vorliegende Planung wird auf bereits bisher festgesetzte und baulich umgesetzte Gewerbebebiets- bzw. Mischbebietsbauflächen zurückgegriffen, die mit Ausnahme einer Teilfläche des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 21 bereits bisher vollständig, jedoch unterschiedlich bebaut sind. Insbesondere für das Baufeld 1, im Norden liegend, ist das Zusammenführen verschiedener einzelner, überwiegend altbebauter Grundstücke vorgesehen, um die notwendige, deutlich größere Baufläche innerorts entwickeln zu können. Es handelt sich somit um eine Umnutzung bereits bestehender Bauflächen zur Standortsicherung und Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungseinrichtungen.

Für das Baufeld 1 im Norden mit der neu zu errichtenden Nahversorgungseinrichtung als Lebensmitteldiscounter ergeben sich Veränderungen in die Bodenstruktur, als dass die bisher kleinteilige bauliche Nutzung entfällt und dafür ein deutlich größeres komplexes Gebäude entstehen wird. Dies betrifft auch die erforderliche Bereitstellung von hinreichenden Stellplätzen mit ihren zugehörigen Fahrgassen und Rangierflächen, die somit deutlich größere zusammenhängende Versiegelungsflächen ergeben.

Des Weiteren ist für dieses Baufeld zu beachten, dass bei der vorgesehenen Betriebsstilllegung des vorhandenen Kfz-Betriebes die Betriebsflächen als Archivflächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes zu bewerten sind und in der künftigen baulichen Umsetzung die betroffenen Belange zu beachten sind. Hierfür ist dann eine enge Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn einzuhalten.

Im Bereich des Baufeldes 2 ist dem Grunde nach von keiner wesentlichen Veränderung, bezogen auf die Fläche, aber auch des Bodens auszugehen, da die Erweiterungen und Umnutzungen vorwiegend innerhalb des bereits vorhandenen Gebäudebestandes stattfinden werden. Hierbei werden die bisher getrennten Flächen der Verkaufseinrichtungen zu einer gemeinsamen zusammengefasst. Lediglich für zusätzliche Nebeneinrichtungen, wie z.B. Wertstoffcontainerstandplätze, möglicher Weise auch als Unterflureinrichtung, können zu Veränderungen in der Fläche und den Bodenstrukturen führen. Eine Veränderung der bestehenden Stellplatzanlage ist dem Grunde nach gleichfalls nicht vorgesehen.

Für das Baufeld 1 mit der neu zu errichtenden Nahversorgungseinrichtung als Lebensmitteldiscounter ergeben sich Erhöhungen der bisher zulässigen Grundfläche und deren zulässiger Überschreitung gegenüber den bisherigen Zulässigkeiten der einzelnen Teilgrundstücke, angepasst an die Nutzungsvorgaben im Bereich des Baufeldes 2. Dies führt zu einem größeren Anfall von abzuleitendem Oberflächenwasser und den damit verbundenen zu erweiternden, vorhandenen Regenwasserrückhalteinrichtungen. Auch ist ein Zusammenführen der bisher unterschiedlich abgeleiteten Oberflächenwasser mit der Neuplanung vorgesehen. Da das anfallende Oberflächenwasser aus dem Bereich des Baufeldes 1, aber auch des Baufeldes 2, über vorhandene Regenwasserklär- und Rückhalteanlagen abgeführt wird, ist mit keinen wesentlichen Verschlechterungen der Oberflächenwasserentsorgung zu rechnen. Die bestehenden Einrichtungen der Regenwasserklär- und Rückhalteanlagen sind im erforderlichen Umfang erweiterungsfähig, was jedoch wasserrechtliche Erlaubnisse erfordert. Gleichwohl ist im Zuge der geplanten Neuentwicklungen auch die Thematik des Schutzes vor Starkregenereignissen durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Plangebietes im angemessenen Umfang zu beachten. Dies kann in Form von Mulden, Staugraben, aber auch durch besonders angelegte Stellplatzanlagen berücksichtigt werden. Dies gilt dem Grunde nach dann für beide Baufelder.

Für Tiere und Pflanzen ergeben sich voraussichtlich nur Veränderungen im Bereich der altbebauten Grundstücke des Baufeldes 1, als dass der flächenhafte, teilweise randliche Grünbestand für das Zusammenfügen der Einzelgrundstücke entfernt wird und sich damit Verluste für die hier lebende Tier- und Pflanzenwelt des besiedelten Bereiches ergeben. Dieses ist jedoch vertretbar, weil ein Ausweichen der Tierwelt in benachbarte besiedelte Bereiche uneingeschränkt möglich ist. Dies betrifft auch die begrenzte Reduzierung der biologischen Vielfalt.

1.4 Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Abs. 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes:

Die Abfallerzeugung ergibt sich aus den individuellen Abläufen der beiden hier auch künftig vorhandenen Nahversorgungseinrichtungen als Lebensmittelfrischemarkt sowie Lebensmitteldiscounter. Da es sich hier um eine gewerbliche Nutzung handelt, ist von einer nicht bewertbaren gewerblichen Abfallerzeugung auszugehen. Es ist hierbei jedoch von einem hohen Anteil von dem Wirtschaftskreislauf zuzuführenden Verpackungsmaterial verschiedenster Arten auszugehen.

1.5 Umweltverschmutzung und Belästigungen:

Da die Verkehrsabläufe mit Kunden und Warenanlieferung auf den dafür vorgesehenen Flächen stattfinden und die Einkaufsvorgänge der Bevölkerung vorwiegend innerhalb der geschlossenen Verkaufseinrichtungen stattfinden, ist von einer geringen Umweltverschmutzung auszugehen. An Belästigungen ist mit Lärmbelastungen aus betrieblich erforderlichen, technischen Einrichtungen, Gewerbelärm aufgrund der sonstigen zulässigen Nutzungen und Kraftfahrzeugverkehr aus An- und Ablieferverkehr mit Lastkraftwagen und insbesondere aus Fahrten von Kunden und Mitarbeitern zu rechnen.

1.6 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich solcher, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf:

1.6.1. verwendete Stoffe und Technologien:

Unfallrisiken sind aus den gewerblichen Betriebsabläufen der jeweiligen Verkaufseinrichtung bzw. sonstigen Nutzungen möglich, insbesondere mit Blick auf die verwendeten Stoffe und Technologien als Teile der zu verkaufenden Waren und der jeweiligen besonderen Betriebsabläufe. Es ist jedoch auch mit Handwerksbetrieben und Dienstleistern zu rechnen, die vorwiegend außerhalb des Plangebietes tätig sind bzw. mit deutlich geringeren Unfallrisiken behaftet sind.

1.6.2 die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen des § 3 Absatz 5a des Bundes – Immissionsschutzgesetzes:

Eine Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne der Störfall-Verordnung ist nicht gegeben.

1.7 Risiken für die menschliche Gesundheit, z.B. durch Verunreinigungen von Wasser und Luft:

Von einem Risiko für die menschliche Gesundheit ist dem Grunde nach nicht auszugehen, da anfallendes Oberflächenwasser gefasst wird und entsprechenden Reinigungs- und Rückhalteanlagen zugeführt wird. Anfallendes Schmutzwasser wird gleichfalls gefasst und über entsprechende Leitungssysteme der Kläranlage Bargtheide zugeführt. Verunreinigungen der Luft ergeben sich dem Grunde nach nur für die notwendige Gebäudeerwärmung über die verwendeten Stoffe. Hierzu ist festzustellen, dass im Bereich des Baufeldes 1 die neu einzurichtende Verkaufseinrichtung mit hohen ökologischen Standards errichtet werden soll, um den Energieverbrauch soweit wie möglich reduzieren zu können. Es ergeben sich somit vorwiegend Belastungen der Luft durch die hier gegebene Konzentration von Kraftfahrzeugen, die jedoch aufgrund der zu sichernden Nutzungsfunktion nicht minimiert werden können.

2.

Standort der Vorhaben

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:

2.1 bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien):

Die Nutzung des Plangebietes ist als Fläche für Siedlung, sonstige wirtschaftliche Nutzung und Versorgung eingerichtet und wird durch die vorliegende Planung nunmehr als Nahversorgungseinrichtung, Lebensmitteleinzelhandel, und in begrenztem Umfang sonstige wirtschaftliche Nutzung entwickelt.

Sie dient somit der Versorgung der örtlichen Bevölkerung mit Dingen des täglichen Bedarfs, hat aber auch eine begrenzte regionale Versorgungsfunktion durch die hervorragende verkehrliche Vernetzung. Dies stellt jedoch im Grundsatz keine wesentliche Veränderung durch die vorliegende Planung dar, da die bereits bestehenden Verkaufseinrichtungen tatsächlich auch schon eine regionale Versorgungsfunktion haben.

2.2 *Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landwirtschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien):*

Der Reichtum, die Verfügbarkeit, die Qualität und die Regenerationsfähigkeit der im Plangebiet vorhandenen natürlichen Ressourcen sind aufgrund des umfangreich vorhandenen Baubestandes als bereits bestehende Vorbelastung sehr begrenzt. Dies betrifft sowohl die Fläche, als auch den Boden. Sowohl die Fläche, als auch der Boden werden im nördlich liegenden Baufeld jedoch deutlich intensiver genutzt und versiegelt. Das Landschaftsbild verändert sich nur unwesentlich, als dass im nördlichen Bereich die vorhandenen kleinteiligeren Gebäudestrukturen durch ein größeres komplexes Gebäude ersetzt werden und somit sich die Baustruktur vom Baufeld 2 über das Baufeld 1 bis hin zum nördlich liegenden Plangebiets des Bebauungsplanes Nr. 21 anpasst mit großen Gebäudestrukturen.

Für Tiere und Pflanzen sowie der biologischen Vielfalt ergibt sich insbesondere im Bereich des nördlich liegenden Baufeldes 1 eine Verschlechterung, als dass hier teilweise noch vorhandene Freiflächen und Grünbestand künftig für weitere versiegelte Flächen entfallen.

Für den Untergrund ergeben sich keine relevanten Veränderungen. Es wird jedoch eine deutlich größere geschlossene Fläche als Abdeckung des Untergrundes entwickelt. Sofern im Sinne der Vorsorge vor Starkregenereignissen auch unterirdische Regenwasserrückhaltesysteme entwickelt werden, ist von entsprechenden zusätzlichen Eingriffen in den Untergrund auszugehen.

2.3 *Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):*

2.3.1 *Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes:*

Nicht direkt betroffen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäischer Vogelschutzgebiete.

Zu den bestehenden FFH-Gebieten sowie europäischen Vogelschutzgebieten ist festzustellen, dass das Plangebiet östlich, deutlich abgesetzt des FFH-Gebietes 2227-304 „Neunteich und Binnenhorster Teiche“ liegt. Zum Neunteich besteht ein Abstand von ca. 1,5 km und zu den Binnenhorster Teichen ca. 2,9 km.

Nordwestlich abgesetzt des Plangebietes liegt das FFH-Gebiet 2227-356 „Sülfelder Tannen“ in einem Abstand von 1,8 km und südöstlich abgesetzt das FFH-Gebiet 2227-352 „Rehbrook“ in einem Abstand von ca. 4,7 km.

Da zwischen dem nächstgelegenen FFH-Gebiet Neunteich und Binnenhorster Teiche umfangreiche Teile der bestehenden Ortslage Elmenhorst liegen, ist davon auszugehen, dass eine Betroffenheit dieses Teiles des FFH-Gebietes nicht gegeben ist. Dies gilt auch für den Bereich der Binnenhorster Teiche und den Sülfelder Tannen. Auch für das FFH-Gebiet Rehbrook lässt sich keine Betroffenheit herleiten.

2.3.2 *Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst:*

Nicht direkt betroffen von Naturschutzgebieten.

Nächstgelegene befinden sich folgende Naturschutzgebiete:

Nienwohlder Moor ca. 5 km nordwestlich

2.3.3. *Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst:*

Nicht betroffen von Nationalparks.

2.3.4 *Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes:*

Nicht betroffen von Biosphärenreservaten.

Nicht direkt betroffen von Landschaftsschutzgebieten. Hierbei ist jedoch darauf hinzuweisen, dass in der Gemeinde Elmenhorst für den Bereich westlich der B 75 das ursprüngliche Landschaftsschutzgebiet „Elmenhorst“ gilt. Für den Bereich östlich der B 75 gelten nunmehr die Kreisverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Fischbeker Mühlengrund mit Norderbesteniederung und umgebender Kulturlandschaft“ sowie die Kreisverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Fischbeker Moor“. Somit liegt das Plangebiet vollständig außerhalb der drei in der Gemeinde Elmenhorst geltenden Landschaftsschutzgebiete.

2.3.5 *Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes:*

Nicht betroffen von Naturdenkmälern.

2.3.6 *geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes:*

Nicht betroffen von geschützten Landschaftsbestandteilen einschließlich Alleen.

2.3.7 *gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes:*

Betroffen von gesetzlich geschützten Biotopen als Knicks, außerhalb des Plangebietes gelegen, für die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 jedoch der Funktionsverlust als Biotop entsprechend ausgeglichen worden ist, so dass sie nur noch als vorhandener linearer Gehölzbestand in der vorliegenden Planung zu bewerten sind. Somit ergeben sich keine Eingriffe durch die vorliegende Planung in Biotop.

2.3.8 *Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes:*

Nicht betroffen von Wasserschutzgebieten, festgesetzten Heilquellenschutzgebieten oder Überschwemmungsgebieten. Das in der Umgebung vorhandene nächstgelegene Wasserschutzgebiet ist das Wasserschutzgebiet Bargtheide, das mit seiner Abgrenzung der Zone III nicht über das besiedelte Stadtgebiet Bargtheides nach Norden hin hinausgeht.

2.3.9 *Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind:*

Nicht betroffen von Überschreitungen festgelegter Umweltqualitätsnormen nach den Gemeinschaftsvorschriften der Europäischen Union.

2.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes:

Die Gemeinde Elmenhorst liegt innerhalb der Siedlungsachse Hamburg / Bad Oldesloe, jedoch ohne zentralörtliche Funktion. Ihr steht jedoch eine Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion über den örtlichen Bedarf hinausgehend zu sowie mit der vorliegenden Planung auch eine begrenzte Versorgungsfunktion mit überörtlicher Ausrichtung im Zusammenwirken mit der Stadt Bargtheide.

2.3.11 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.:

Denkmale der verschiedensten Art sind nicht betroffen.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass aufgrund älterer Fundhinweise im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 eine örtliche Voruntersuchung durch das Archäologische Landesamt S-H durchgeführt wurde mit dem Ergebnis, dass durch die Baumaßnahmen keine Kulturdenkmale betroffen sind. Dieser betroffene Bereich liegt östlich abgesetzt des Plangebietes.

Das Plangebiet ist demnach nicht von archäologischen Bodendenkmälern betroffen.

3.

Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen:

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; dabei ist insbesondere folgenden Gesichtspunkten Rechnung zu tragen:

3.1 der Art und dem Ausmaß der Auswirkungen insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind:

Das Ausmaß der Auswirkungen begrenzt sich auf den nördlichen Siedlungsrand der Ortslage Elmenhorst mit Auswirkungen in die hier vorhandene örtliche Struktur mit Durchmischung der Nahversorgungseinrichtungen, den gewerblichen Nutzungen südlich und nördlich des Plangebietes, den Wohnnutzungen östlich und westlich des Plangebietes und den nördlich bzw. nordwestlich liegenden landwirtschaftlichen Betriebsstellen im Außenbereich. Darüber hinaus ergeben sich für die beiden Nahversorgungseinrichtungen Auswirkungen überörtlicher Art aufgrund der hervorragenden verkehrlichen Vernetzung durch zusätzliche Kunden über die örtliche Bevölkerung hinaus. Im Zusammenwirken mit den Versorgungsfunktionen der Stadt Bargtheide sind dies positive Auswirkungen. Betroffen sind demnach landwirtschaftlich bzw. gewerblich tätige Bevölkerung sowie örtliche und überörtliche Wohnbevölkerung, die die Versorgungseinrichtungen nutzen.

3.2 dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen:

Grenzüberschreitende Auswirkungen sind nicht gegeben.

3.3 der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen:

Es handelt sich um übliche Auswirkungen von größeren Nahversorgungseinrichtungen mit entsprechender Betroffenheit der örtlichen und überörtlichen Wohnbevölkerung und untergeordnet von gewerblich tätigen Menschen. Es handelt sich jedoch nicht um schwere und komplexe Auswirkungen, die zu einer deutlichen Veränderung des derzeitigen Zustandes führen, sondern denen entsprechen, wie sie durch die bereits bestehenden Nahversorgungseinrichtungen vorgegeben sind.

3.4 *der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen*

Unter Berücksichtigung der sich ergebenden Erhöhung der zulässigen Verkaufsflächen in den zu erweiternden Nahversorgungseinrichtungen ist von einer entsprechenden Erhöhung der bisherigen Auswirkungen, insbesondere auf die sich ergebenden Verkehrsabläufe auszugehen, die jedoch nicht unverträglich sind.

3.5 *dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen*

Die Dauer und Häufigkeit der Auswirkungen ist gebunden an die individuellen Betriebsabläufe aufgrund der künftig zulässigen Verkaufsflächengrößen und durch eine Zunahme der Kunden aufgrund der örtlichen aber auch überörtlichen Bevölkerungsentwicklung. Sie tritt ein mit der Bereitstellung der jeweiligen größeren Verkaufsflächen und ist danach nicht umkehrbar. Dies bedeutet darüber hinaus auch im begrenzten Umfang eine Zunahme der Lieferverkehre für die Nahversorgungseinrichtungen.

3.6 *dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben:*

Die zu erweiternden Nahversorgungseinrichtungen sind im nördlichen Teil der Ortslage Elmenhorst eingebunden in altbesiedelte Bereiche mit Gewerbegebietsnutzungen entlang der Ostseite der Bundesstraße und den übrigen Bereichen, vorwiegend als Wohngebiete. Es ergeben sich somit positive Auswirkungen insbesondere für die örtliche Versorgung der Wohnbevölkerung, als dass hier auch auf sehr gute verkehrliche Vernetzungen der verschiedensten Art innerhalb der Ortslage zurückgegriffen werden kann. Sich gegenseitig negativ beeinflussende Auswirkungen der verschiedenen Siedlungsbereiche sind hier in dem nördlichen Teil der Ortslage Elmenhorst nicht gegeben.

3.7 *der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern:*

Aufgrund des Erfordernisses der Standortsicherung und die bestehenden Nahversorgungseinrichtungen zukunftsfähig zu machen, ergeben sich nur geringe Möglichkeiten die hieraus resultierenden Auswirkungen zu minimieren.

Sie sind unter Berücksichtigung vorliegender Fachgutachten begrenzt bzw. es ergeben sich auch entsprechende Aufwertungsmaßnahmen, die in Teilbereichen zu einer Verbesserung der ökologischen Funktionen führen. Dies ist insbesondere im Bereich des nördlichen Baufeldes 1 möglich.

Zusammenfassende Darstellung:

Mit der vorliegenden Planung des Bebauungsplanes Nr. 16 – 3. Änderung und Ergänzung – sollen die bereits bestehenden Nahversorgungseinrichtungen eines Lebensmittelrischemarktes und eines Lebensmitteldiscounters mit jeweils ca. 800 qm bisheriger Verkaufsfläche und untergebracht in einem gemeinsamen Gebäude zukunftsfähig gemacht werden, unter einer angemessenen Anhebung der künftig zulässigen Verkaufsflächengrößen.

Der Lebensmittelrischemarkt ist mit einer zulässigen Verkaufsfläche von 1.250 qm zuzüglich weiterer Nutzungen und der Lebensmitteldiscounter mit 1.070 qm zuzüglich weiterer Nutzungen städtebaulich vorgesehen. Hierbei erfolgt die Erweiterung für den Lebensmittelrischemarkt innerhalb des bestehenden Gebäudekomplexes. Für den Lebensmitteldiscounter ist nördlich des Gebäudebestandes die Entwicklung eines vollständig neuen Standortes vorgesehen. Somit werden diese Einrichtungen faktisch getrennt, sind aber insbesondere über die verkehrliche Anbindung an die Bundesstraße 75 unmittelbar miteinander verbunden. Für die neu zusammenzufassende Baufläche des Lebensmitteldiscounters im Baufeld 1 werden verschiedene altbebaute Grundstücke zusammengeführt und hierbei künftig auch umfangreicher Altbaubestand abgerissen und Grünbestand entfernt.

Die Standortsicherung und Weiterentwicklung der beiden Nahversorgungseinrichtungen sind eingebunden in einen größeren Siedlungszusammenhang des Nordteiles der Ortslage Elmenhorst mit umgebenden unterschiedlichen Nutzungsstrukturen. Die Einrichtungen sind somit vollständig ortsintegriert und vielfältig verkehrlich vernetzt. Diese ortsintegrierte Standortsicherung ist als positive Maßnahmen zu bewerten, da hierbei nicht auf die Entwicklung einer derartigen Einrichtung am Ortsrand oder sogar im Außenbereich zurückgegriffen werden muss.

Da die Erweiterung der Verkaufsfläche im Baufeld 2 für den Lebensmittelfrischemarkt und die hier auch hinzukommenden, vorwiegend zulässigen gewerblichen Nutzungen innerhalb des vorhandenen Gebäudebestandes vorgesehen sind, ist auch dieses positiv zu bewerten, als dass hierfür eine angemessene Umnutzung durchgeführt wird. Dies gilt gleichfalls auch für die Bereitstellung der erforderlichen Stellplatzanlagen, als dass auch hierfür keine wesentlichen neuen baulichen Maßnahmen erforderlich sind. Lediglich für die Standortsicherung im Bereich des Baufeldes 1 für den Lebensmitteldiscounter ergeben sich übliche Eingriffe in die hier vorhandenen natürlichen Ressourcen der altbebauten Grundstücke, bisher als Mischgebiet oder Gewerbegebiet genutzt, als dass nach den erforderlichen Abrissarbeiten des Altbaubestandes Bauarbeiten für die Verkaufseinrichtungen mit zugehörigen Stellplatzanlagen durchzuführen sind.

Für das Baufeld 1 ergeben sich aufgrund der neu einzurichtenden Nahversorgung als Lebensmitteldiscounter in einem neuen Gebäudekomplex begrenzte Problematiken der Ableitung des Oberflächenwassers, als dass hierfür die bestehenden Regenwasserklär- und Rückhalteanlagen leistungsmäßig anzupassen sind. Dies ist jedoch technisch möglich. Für den Bereich des Baufeldes 2 ergeben sich bezüglich der Ableitung des Oberflächenwassers keine besonderen Anforderungen. Auch dies ist positiv zu bewerten, als dass nur für das Baufeld 1 dem Grunde nach zusätzliche Maßnahmen der Oberflächenentwässerung notwendig sind.

Die Erzeugung von Abfällen ist als üblich für derartige Verkaufseinrichtungen anzusehen und wird sich im Verhältnis der künftig zulässigen Verkaufsflächen in der Menge anteilig erhöhen, was jedoch nicht zu unlösbaren Problemen führt. Dies gilt sinngemäß auch für Umweltverschmutzungen und Belästigungen im Zusammenhang mit der Anlage und dem Betrieb der Verkaufseinrichtungen bzw. den zusätzlichen gewerblichen Nutzungen.

Risiken aus den verwendeten Stoffen und Technologien, Störfällen und Risiken für die menschliche Gesundheit sind nicht in unvertretbarer Weise zu erwarten und auch im Zusammenhang mit den bereits bestehenden Verkaufseinrichtungen als üblich zu bewerten.

Aufgrund des Sachverhaltes, dass sich vorwiegend im Bereich des nördlich liegenden Baufeldes 1 durch den vollständigen Neubau der Einzelhandelseinrichtung Veränderungen der bestehenden Nutzung des Gebietes ergeben, diese jedoch der bisherigen Nutzung des Nahversorgungsstandortes entsprechen, sind keine wesentlichen Veränderungen der natürlichen Ressourcen gegeben, als dass dieser Bereich bereits bisher altbebaut ist.

Zur Belastbarkeit der Schutzgüter ist festzustellen, dass das Plangebiet zum überwiegenden Teil nicht von den verschiedenen zu beachtenden Kriterien betroffen ist bzw. negative Beeinträchtigungen nicht herzuleiten sind. Es ergibt sich lediglich ein Verlust von Gehölzbestand in dem Bereich des neu zu entwickelnden Baufeldes 1, für den jedoch im Wesentlichen aus artenschutzrechtlicher Sicht entsprechende Ausgleichs im begrenzten Umfang vorgesehen sind.

Das Ausmaß der Auswirkungen der vorliegenden Planung begrenzt sich auf den nördlichen Siedlungsrand der Ortslage Elmenhorst, mit Auswirkungen in die hier vorhandene umgebende Siedlungsstruktur. Betroffen hiervon ist die örtliche aber auch überörtliche Wohnbevölkerung, die die Versorgungseinrichtungen nutzen.

Die Schwere und die Komplexität der Auswirkungen, deren Wahrscheinlichkeit und dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens ist als üblich für größere Nahversorgungseinrichtungen mit entsprechender Betroffenheit der örtlichen und überörtlichen Wohnbevölkerung und untergeordnet von gewerblich tätigen Menschen anzusehen. Sie werden zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme der erweiterten Verkaufseinrichtungen auf Dauer eintreten.

Da die bereits bestehenden Einzelhandelsbetriebe am jetzigen Standort für die örtliche Versorgung der Wohnbevölkerung innerhalb der Ortslage hervorragend verkehrlich vernetzt sind und dies gleichfalls auch für die überörtliche verkehrliche Vernetzung durch das unmittelbar angrenzende Straßensystem gilt, ist langfristig von einer deutlichen Verbesserung der örtlichen und überörtlichen Nahversorgung, auch im Zusammenwirken mit der Stadt Bargtheide, auszugehen.

Auf der Grundlage vorliegender Fachgutachten und deren inhaltlichen Berücksichtigung in der vorliegenden Planung ist es möglich, die Auswirkungen am Standort im erforderlichen Umfang zur Sicherung der Nutzungsverträglichkeit zu sichern und im begrenzten Umfang auch zu minimieren.

Fazit:

Auf der Grundlage der vorstehend ausgeführten allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles für die Standortsicherung der beiden Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe ist festzustellen, dass sich durch die vorliegende Planung in verschiedenen Bereichen unterschiedliche Auswirkungen ergeben, die jedoch nicht als unverträglich anzusehen sind und darüber hinaus dem Grunde nach den Auswirkungen entsprechen, wie sie von der bereits bestehenden gemeinsamen Einzelhandels-einrichtung ausgehen.

Von daher kann die vorliegende Planung wie bisher nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

a) Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16 umfasst das Gebiet: Bundesstraße ungerade Nr. 3 bis Nr. 9 einschl. rückwärtiger Bereiche sowie Ahornweg Nr. 6. Es handelt sich hierbei um Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 16 und des Bebauungsplanes Nr. 21 sowie den Gesamtbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16.

Ziel ist es hier, die beiden bestehenden Einrichtungen der Nahversorgung, dem Aldi Markt und dem Markt Markt, hinreichend leistungs- und zukunftsfähige Entwicklungen zu ermöglichen. Aus diesem Grunde besteht das Erfordernis, eine Trennung dieser Verkaufseinrichtungen vorzunehmen und im nördlichen Teil des Plangebietes, dem Baufeld 1, einen Standort für die Neuerrichtung eines Aldi Marktes zu sichern und im bestehenden Gebäudebestand der bisherigen Nahversorgungseinrichtung dann erforderliche Erweiterungen des Markt Marktes zu ermöglichen. Hier sind dann im Bereich des Baufeldes 1 für den Lebensmitteldiscountmarkt 1.070 qm zulässige Verkaufsfläche und für den Lebensmittelmarkt im Baufeld 2 dann 1.250 qm zulässige Verkaufsfläche zuzüglich weiterer Nutzungen vorgesehen.

Aufgrund der festgelegten Verkaufsflächengrößen besteht das städtebauliche Erfordernis, die Bauflächen der Baufelder 1 und 2 nunmehr als Sonstiges Sondergebiet (SO_E) mit der Zweckbestimmung – Einzelhandel (Nahversorgungszentrum) – gemäß § 11 BauNVO festzusetzen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,19 ha und ist im Bereich des Baufeldes 2 mit der bereits vorhandenen Nahversorgungseinrichtung bebaut einschließlich umfangreicher zugehöriger Stellplatzanlagen. Das nördlich liegende Baufeld 1 ist derzeit mit einem Kfz-Handwerksbetrieb und Wohngebäuden bebaut, unter Einbeziehung größerer noch unbebauter Flächen aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 21. Die verkehrliche und infrastrukturelle Anbindung erfolgt wie bisher von der Bundesstraße 75 über die bestehenden beiden Zufahrtsmöglichkeiten. Die vorhandene leitungsgebundene Infrastruktur wird wie bisher genutzt. Im öffentlichen Bereich sind daher keine notwendigen ergänzenden Erschließungsmaßnahmen erforderlich, mit Ausnahme der Ableitung anfallenden Oberflächenwassers.

Im Zusammenhang mit der aktuellen Aufstellung des Generalentwässerungsplanes der Gemeinde Elmenhorst ist festgestellt, dass die vorhandenen Entwässerungsleitungen auch im Bereich des Plangebietes zumindest ausgelastet sind. Sofern jedoch weiteres Regenwasserrückhaltevolumen im Zusammenhang mit den weitergehenden Planungen erforderlich sein wird, besteht die Möglichkeit, die vorhandene große Regenwasserklär- und Rückhalteanlage an der Fischbeker Straße durch Vergrößerung entsprechend zu ertüchtigen, um in dem weitergehenden Entwässerungssystem des GPV Norderbeste keine zusätzlichen Abflussverschärfungen zu begründen. Hierzu wird auf die Neufassung des wasserwirtschaftlichen Fachbeitrages vom 13.03.2019 verwiesen, der Anlage der Begründung ist. Hiernach ist das Rückhaltevolumen um mind. 175 m³ zu erhöhen. Diesem wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag sind darüber hinaus die jeweiligen Nachweisführungen gleichfalls als Anlage beigelegt, sodass dies entsprechend nachvollzogen werden kann.

Da mit einem hohen Versiegelungsgrad auch weiterhin innerhalb des Plangebietes zu rechnen ist, verbleiben im Umkehrschluss nur noch geringe Flächen als Vegetationsflächen, die nicht für eine bauliche Nutzung erforderlich sind. Gestalterische Bepflanzungsmaßnahmen sind daher nicht festgesetzt, sollen aber auch nicht ausgeschlossen sein.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher mit den zwei vorhandenen Zufahrten über die entlang der Westseite des Plangebietes vorbeiführende Bundesstraße 75, die hier aufgrund der besonderen Kreuzungs- und Querungssituationen sehr differenziert angelegt ist. Lediglich für das Baufeld 1 soll der künftige Anlieferverkehr zur Entzerrung über die Wendeanlage des nördlich liegenden Ahornweges erfolgen.

Nachfolgend werden Ausführungen zu den Bauflächen des Sonstigen Sondergebietes (SO_E) mit der Zweckbestimmung – Einzelhandel (Nahversorgungszentrum) – differenziert für das Baufeld 1 und das Baufeld 2 wiedergegeben wird.

Sonstiges Sondergebiet (SO_E) mit der Zweckbestimmung – Einzelhandel (Nahversorgungszentrum) – Baufeld 1

Die Bauflächen des Baufeldes 1 sind als Sonstiges Sondergebietes (SO_E) mit der Zweckbestimmung – Einzelhandel (Nahversorgungszentrum) – gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Hier ist die Einrichtung einer neuen Nahversorgungseinrichtung als Lebensmitteldiscountmarkt vorgesehen. Zur Beachtung landesplanerischer Vorgaben ist die zulässige Verkaufsfläche (VKF) auf 1.070 qm begrenzt. Des Weiteren sind Gliederungen und Nutzungseinschränkungen zu dieser zulässigen Verkaufsfläche (VKF) als Text festgesetzt. Auf eine Wiederholung hierzu wird verzichtet.

Für das bebaubare Baufeld 1 ist eine grundstücksumfassende Baufläche durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt. Auf eine detaillierte Gliederung wird bewusst verzichtet, um einen möglichst großen Gestaltungsrahmen für die künftige Nahversorgungseinrichtung vorzuhalten. Hierbei ist aus besonderen Nutzungsanforderungen eine zulässige Grenzbebauung mit max. 40 m Länge vorgesehen. Ansonsten sind erforderliche Abstandsflächen einzuhalten.

Für die Bebauung der Bauflächen ist eine Zweigeschossigkeit festgesetzt. Die maximale Traufhöhe ist mit + 7,5 m Höhe und die maximale Firsthöhe ist mit + 12,0 m Höhe über die jeweilige Sockelhöhe festgesetzt.

Die Bauweise ist für das Baufeld 1 als abweichende Bauweise (a₁) festgesetzt, nach der Baukörperlängen über 50,0 m zulässig sind und auch entlang einer Grundstücksgrenze zu einem fremden Grundstück ein einseitiger Anbau bis max. 40,0 m Länge zulässig ist. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

In dem Baufeld 1 ist die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 als Höchstgrenze sowie die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,9 als Höchstgrenze festgesetzt. Dies wird als ausreichend angesehen, da ein Großteil der baulichen Anlagen nur eingeschossig für den Bereich der Nahversorgungseinrichtung ausgeführt werden.

Weiter ist für das Baufeld 1 bestimmt, dass für Anlagen nach § 19 Abs. 4 der BauNVO und sonstigen erforderlichen zu versiegelnden Flächen, insbesondere der Stellplatzanlagen, die festgesetzte Grundflächenzahl (GFZ) um max. 50 vom Hundert überschritten werden darf.

Weiter sind gestalterische Festsetzungen getroffen.

Sonstiges Sondergebiet (SO_E) mit der Zweckbestimmung – Einzelhandel (Nahversorgungszentrum) – Baufeld 2

Die Bauflächen des Baufeldes 2 sind als Sonstiges Sondergebietes (SO_E) mit der Zweckbestimmung – Einzelhandel (Nahversorgungszentrum) – gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Hier ist die Einrichtung einer neuen Nahversorgungseinrichtung als Lebensmittelmarkt innerhalb des vorhandenen Gebäudebestandes vorgesehen. Zur Beachtung landesplanerischer Vorgaben ist die zulässige Verkaufsfläche (VKF) auf 1.250 qm begrenzt zuzüglich weiterer Nutzungen. Des Weiteren sind Gliederungen und Nutzungseinschränkungen zu dieser zulässigen Verkaufsfläche (VKF) als Text festgesetzt. Auf eine Wiederholung hierzu wird verzichtet.

Für das bebaubare Baufeld 2 ist eine grundstücksumfassende Baufläche durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt. Auf eine detaillierte Gliederung wird bewusst verzichtet, um einen möglichst großen Gestaltungsrahmen für die künftige Nahversorgungseinrichtung vorzuhalten. Ansonsten sind erforderliche Abstandsflächen einzuhalten.

Für die Bebauung der Bauflächen ist eine Zweigeschossigkeit festgesetzt. Die maximale Traufhöhe ist mit + 7,5 m Höhe und die maximale Firsthöhe ist mit + 12,0 m Höhe über die jeweilige Sockelhöhe festgesetzt.

Die Bauweise ist für das Baufeld 2 als abweichende Bauweise (a₂) festgesetzt, nach der Baukörperlängen bis 96,0 m zulässig sind. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

In dem Baufeld 2 ist die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 als Höchstgrenze sowie die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,9 als Höchstgrenze festgesetzt. Dies wird als ausreichend angesehen, da ein Großteil der baulichen Anlagen nur eingeschossig für den Bereich der Nahversorgungseinrichtung ausgeführt werden, wie sich der vorhandenen Baubestand bereits darstellt.

Weiter ist für das Baufeld 2 bestimmt, dass für Anlagen nach § 19 Abs. 4 der BauNVO und sonstigen erforderlichen zu versiegelnden Flächen, insbesondere der Stellplatzanlagen, die festgesetzte Grundflächenzahl (GFZ) um max. 50 vom Hundert überschritten werden darf.

Weiter sind gestalterische Festsetzungen getroffen.

Private Grünfläche - Knick

Östlich der bereits bisher bestehenden baulichen Anlagen der Nahversorgungseinrichtungen ist zur Abgrenzung gegenüber den Baugrundstücken am Erlenweg ein linearer Grünbereich angelegt in Form einer Knickstruktur, in der auch Geländeversprünge zwischen der vorhandenen Höhe der Nahversorgungseinrichtung und der Höhenlage der Baugrundstücke am Erlenweg integriert sind. Dieser Bereich ist der Nahversorgungseinrichtung des Baufeldes 2 zugeordnet und von ihm auch auf Dauer zu erhalten. Da die baulichen Veränderungen innerhalb des vorhandenen Gebäudebestandes stattfinden und diese private Grünfläche darüber hinaus durch eine weitere Vegetationsfläche abgetrennt ist, die darüber hinaus auch der Führung vorhandener unterirdischer Leitungen dient, kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die vorliegende Planung in diesem Bereich keine unvermeidbaren zusätzlichen Beeinträchtigungen ergeben.

Verkehrsfläche vorhanden

Im Zuge der umfangreichen bereits durchgeführten Erschließungsmaßnahmen für den nördlich liegenden Bebauungsplan Nr. 21 erfolgte auch ein Fußwegausbau vor dem Grundstück Bundesstraße Nr. 3, bei dem im geringen Umfang dieser neu angelegte Fußweg auf dem privaten Baugrundstück angelegt wurde. Im Zuge der vorgesehen vollständigen Neuordnung der betreffenden Fläche innerhalb des Plangebietes ist dieser Bereich des bestehenden Fußweges nunmehr als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und im Zusammenhang mit einer durchzuführenden Bodenordnung an die Gemeinde Elmenhorst abzutreten.

Allgemein

In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan sind die das Plangebiet berührenden Lärmbeeinträchtigungen aus Verkehrslärm und von den übergeordneten Straßenzügen und den außerhalb des Plangebietes befindlichen gewerblichen Nutzungen ermittelt und aufgearbeitet. Hierbei sind auch die innergebietlichen Verkehrsabläufe auf den vorhandenen bzw. künftigen Stellplatzanlagen ermittelt und berücksichtigt. Es sind die dann zu sichernden passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt als zu beachtende maßgebliche Außenlärmpegel, bezogen auf zulässige schützenswerte Nutzungen.

Diese ermittelten passiven Schallschutzmaßnahmen sind bei der baulichen Umsetzung im erforderlichen Umfang zu beachten. Darüber hinaus ist in der baulichen Umsetzung, insbesondere im Bereich zwischen den Baufeldern 1 und 2, zu prüfen, inwieweit freiwillige Maßnahmen der beiden Investoren über einen baulichen Lückenschluss zwischen den Baufeldern eine Minimierung von Blendwirkungen der Kunden-Kfz aber auch von Lärminderungen durch den Einbau akustisch dichter Elemente möglich sind. Hierbei sind jedoch die Anforderungen des hier festgesetzten Leitungsrechtes im Falle von erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen oder Reparaturen zu beachten.

Zu den Auswirkungen der artenschutzrechtlichen Prüfung und der Neufassung des wasserwirtschaftlichen Fachbeitrages wird an anderen Stellen der Begründung unter Ziffer 4b) und 6c) ausgeführt.

Weitere detaillierte Ausführungen zu besonderen Thematiken sind an anderen Stellen der Begründung umfangreich dargelegt.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

b) Maßnahmen des Klimaschutzes

Regenerative Energieversorgung

Für das Plangebiet ergeben sich unterschiedliche Ergebnisse zur Thematik einer regenerativen Energieversorgung.

Im Baufeld 1, dem Bereich der völlig neu entstehenden Nahversorgungseinrichtung, ist ein sehr hohes Maß der Nutzung einer regenerativen Energieversorgung vorgesehen, als dass hier, soweit möglich, alle den Anforderungen des Nahversorgungszentrums gerechten Anlagen und Maßnahmen vorgesehen sind, um einen möglichst geringen externen Energiebedarf zu begründen. Da diese Maßnahmen in eigener Verantwortung des Investors vorgesehen sind, wird auf weitergehende Ausführungen verzichtet.

Für den Bereich des Baufeldes 2 mit dem großen bereits vorhandenen Gebäudebestand der bisherigen Nahversorgungsreinrichtung sind Maßnahmen der regenerativen Energieversorgung vorgesehen, soweit sie in das bestehende Versorgungssystem des Baubestandes integriert werden können. Auch hier sind die entsprechenden Maßnahmen von Investorensseite geplant, sodass auf weitergehende Ausführungen verzichtet werden kann. Eine besondere externe regenerative Energieversorgung ist für beide Einrichtungen nicht vorgesehen.

Energieeffizienz

Weiter ist das Plangebiet, sowohl für den Bereich des Baufeldes 1 als auch des Baufeldes 2, mit den überbaubaren Flächen so entwickelt und geschnitten, dass beide Bauflächenbereiche Solarenergie nutzen können. Es wird darauf verzichtet, Dachformen und Dachneigungen festzusetzen, die einer optimalen Nutzung von Solarenergie entgegenstehen.

Geothermie

Zu den regenerativen Energien zählt auch die Geothermie oder Erdwärme. Sie kann sowohl direkt genutzt werden, etwa zum Heizen und Kühlen im Wärmemarkt (Wärmepumpenheizung), als auch zur Erzeugung von elektrischem Strom oder in einer Kraft-Wärme-Kopplung. Aus geologischer Sicht ist jedes Grundstück für eine Erdwärmennutzung geeignet. Eine Erdwärmennutzung muss der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden. Die Nutzung der Erdwärme erfolgt mittels Kollektoren, Erdwärmesonden, Energiepfählen oder Wärmebrunnenanlage.

Auswirkungen der innerörtlichen Nachverdichtung

Durch die Entwicklung der Bauflächen des Baufeldes 1 von bisher Mischgebiet bzw. Gewerbegebiet in nunmehr Sonstiges Sondergebiet und der damit verbundenen Veränderungen der Bebaubarkeit der betroffenen Flächen, ergeben sich im Umkehrschluss auch negative Auswirkungen zum Klimaschutz durch die Erhöhung der Oberflächenversiegelung, der damit verbundenen geringfügigen Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch höhere Temperaturen sowie der Reduzierung sonstiger Vegetationsflächen und dem Verlust linearen Großgrünbestandes.

4. Erschließungsmaßnahmena) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 – 3. Änderung und Ergänzung - wird durch die bestehende Bundesstraße 75 durch zwei vorhandenen Zufahrten direkt erschlossen. Die Bundesstraße 75 dient der Aufnahme des überregionalen Durchgangsverkehrs, aber auch der Aufnahme des Ziel- und Quellverkehrs dieses Bereiches des künftigen Nahversorgungszentrums und des umgebenden nördlichen Siedlungsbereiches der Ortslage Elmenhorst. Lediglich für den Anlieferverkehr im Bereich des Baufeldes 1 erfolgt auch eine Zufahrtnahme über den bestehenden Ahornweg. Es ist hierüber jedoch kein Kundenverkehr vorgesehen.

Nach den weiterhin geltenden planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 16, auch für den vorliegenden Bebauungsplan, erfolgt die direkte Anbindung an die Bundesstraße 75 im Kreuzungsbereich B 75/Sülfelder Straße über das hier festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht des Baufeldes 2 aber auch die weitere Zufahrtmöglichkeit im Bereich des Südteiles des Plangebietes für den Kundenverkehr und den Anlieferverkehr. Der Hauptteil der Verkehrsabläufe wird im vorgenannten Kreuzungsbereich durch Ampelanlagen geregelt. Für die übrigen Bereiche des Plangebietes entlang der Bundesstraße 75 sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Zum Nachvollzug der Leistungsfähigkeit der Bundesstraße 75 sind beispielhaft Regelquerschnitte aufgenommen und in der Planzeichnung entsprechend mit ihrer Lage markiert. Darüber hinaus ist auch die Zufahrt des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zur Kreuzung hin als Regelquerschnitt aufgenommen. Ergänzend ist auch ein Regelquerschnitt der Bundesstraße im Bereich des südlichen Plangebietes aufgeführt.

- a – a Zufahrtnahme vom Parkplatz des Nahversorgungszentrums zur Bundesstraße 75**
ca. 6,0 m Fahrbahn
- b – b Bundesstraße 75 vor Nr. 8 von Nordwest nach Südost**
ca. 1,75 m unbefestigter Randstreifen, ca. 2,75 m Geh- und Radweg, ca. 12,1 m Fahrbahn mit separater Linksabbiegespur, ca. 1,65 m Fußweg = gesamt ca. 18,25 m
- c – c Sülfelder Straße vor Nr. 2 von Nord nach Süd**
ca. 1,6 m Fußweg, ca. 8,0 m Fahrbahn, ca. 2,0 m Fußweg, ca. 2,0 m unbefestigter Randstreifen = gesamt ca. 13,6 m
- d – d Bundesstraße 75 vor Sülfelder Straße Nr. 2 von Nordwest nach Südost**
ca. 1,6 m unbefestigter Randstreifen, ca. 2,5 m Geh- und Radweg, ca. 11,5 m Fahrbahn mit separater Linksabbiegespur, ca. 1,6 m Fußweg = gesamt ca. 17,2 m
- e – e Bundesstraße 75 vor Bundesstraße Nr. 16 von Nordwest nach Südost**
ca. 3,25 m Fuß- und Radweg einschließlich Randstreifen, ca. 12,0 m Fahrbahn mit Fahrbahnleiter, ca. 1,75 m Fußweg = gesamt ca. 17,0 m

Für die Einmündung des Kundenverkehrs in den öffentlichen Verkehrsraum der Bundesstraße 75 sind keine weiteren Maßnahmen bzw. Verbesserungen erforderlich. Um jedoch sicherzustellen, dass der Bereich des Nahversorgungszentrums bezüglich des Kundenverkehrs bzw. Anlieferverkehrs über die bestehenden Anbindungen verkehrlich vernetzt wird, ist der Bereich der Bundesstraße 75 außerhalb dieser bestehenden Anbindungen als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt sowie Zugang festgesetzt. Hierüber soll auch langfristig, wie bisher, eine direkte Zugang- bzw. Zufahrtnahme zur Bundesstraße 75 hin an anderen Stellen ausgeschlossen werden.

Für die Ordnung des ruhenden Verkehrs stehen im Bereich der Bundesstraße 75 keine öffentlichen Parkplätze zur Verfügung. Im Plangebiet werden jedoch umfangreich ganztägig nutzbare Stellplätze im erheblichen Umfang vorgehalten.

Der LBV S-H, Niederlassung Lübeck, teilt in seiner Stellungnahme vom 27.06.2018 folgendes mit:

„Zitat“

1. Die Änderung der vorhandenen Zufahrten von dem Grundstück Bundesstraße 75 ist unter Vorlage entsprechender prüffähiger Planunterlage mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV S-H), Niederlassung Lübeck abzustimmen.
2. Weitere Zufahrten dürfen zur Bundesstraße 75 nicht angelegt werden.
3. Alle Lichtquellen sind so abzustimmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht erfolgt. die Abschirmung hat auf Privatgrund zu erfolgen. Sie sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder dem Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und Einrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen können.

„Zitat Ende“

Bei der Ausleuchtung der Stellplatzanlagen ist hiernach sicherzustellen, dass sich keine Blendwirkungen für den Bereich der übergeordneten Straßenzüge ergeben.

4. Erschließungsmaßnahmen

b) Ver- und Entsorgung

Zur Ver- und Entsorgung stehen im Wesentlichen hinreichend gemeindliche bzw. überörtliche Einrichtungen zur Verfügung. Sie sind bei der Neuentwicklung dieser bisher unbebauten Bereiche entsprechend zu ergänzen bzw. neu einzurichten, um die erforderliche Erschließung zu sichern.

Den jeweiligen Belangen entsprechend, sind die nötigen Erlaubnisse und Genehmigungen zuvor einzuholen.

Trink- und Brauchwasser

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist für das Plangebiet über das bestehende zentrale Versorgungsnetz des Versorgungsträgers AMT BARGTEHEIDE-LAND vom Wasserwerk Bargtheide her sichergestellt.

Die bestehenden Versorgungsleitungen sind zu erweitern, sofern hierfür ein Erfordernis besteht. Es ist jedoch soweit wie möglich ein Ringleitungssystem zu entwickeln, um mögliches Stagnationswasser im Leitungssystem ausschließen zu können.

Löschwasserversorgung - Brandschutz

Zur Sicherung der Versorgung mit Löschwasser werden hinreichend dimensionierte Trink- und Brauchwasserleitungen mit Anordnung von Hydranten im gebietsbezogenen erforderlichen Umfang verlegt bzw. eingerichtet. Durch die üblichen Trink- und Brauchwasserleitungen kann bereits eine durchschnittliche Löschwassermenge von bis zu 48 m³/h bereitgestellt werden.

Sofern in Teilbereichen Ergänzungen von Hydrantenanlagen sinnvoll und erforderlich sind, soll dies in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr festgelegt und im Zuge der privaten Erschließungsmaßnahmen umgesetzt werden. Hierbei sind die unterschiedlichen aktuellen Anforderungen gegenüber der bisherigen Gewerbegebietsnutzung zu berücksichtigen.

Die erforderliche Löschwassermenge aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung und/oder eine andere ausreichende Löschwasserverfügbarkeit in einem Radius von 300 m Umkreis – der Grundschutz (Gewerbegebiet und Sonstiges Sondergebiet) – ist unter Angabe der Ergiebigkeit (96 m³/h für 2 Stunden Löszeit) gem. Erlass des Innenministeriums vom 01.10.2010 –IV 334-166.701 400 und das Arbeitsblatt DVGW-W 405 im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten und sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung ist gemäß § 123 Abs. 1 BauGB bei der Erschließung zu berücksichtigen.

Des Weiteren stehen zu Löschwasserzwecken im östlich angrenzenden Grünzug mehrere Regenwasserklär –bzw. –rückhalteanlagen mit ständiger Wasserführung zur Verfügung, so dass insgesamt die erforderliche Löschwassermenge bereitgestellt werden kann. Hierfür sind ggf. zusätzliche Aufstellflächen für die Feuerwehr bzw. Entnahmestellen einzurichten. Dies ist gleichfalls im Zuge der Erschließungsplanung sicherzustellen.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5 Abs. 1) und der DIN 14090 genügen und sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Für die Herstellung der Flächen für die Feuerwehr sind die „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ in der Liste der technischen Baubestimmungen aufgenommen und gem. § 3(3) der LBO zu beachten.

Erdgas

Die Versorgung mit Erdgas ist durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWIG-HOLSTEIN NETZ AG in den bereits vorhandenen Straßenzügen der Ortslage Elmenhorst sichergestellt. Hierfür ist eine Weiterführung der Leitungen in das Plangebiet hinein zu entwickeln, soweit ein weiterer Bedarf besteht. (siehe hierzu auch Ziffer 10 der Begründung)

Für Gasversorgungsleitungen sind baumfreie Trassen freizuhalten. Bei Bauausführungen ist die genaue Lage der vorhandenen Leitungen durch Probeaufgrabungen zu ermitteln. Hierbei sind die vorhandenen Leitungen nach den Vorgaben des Versorgungsträgers zu sichern.

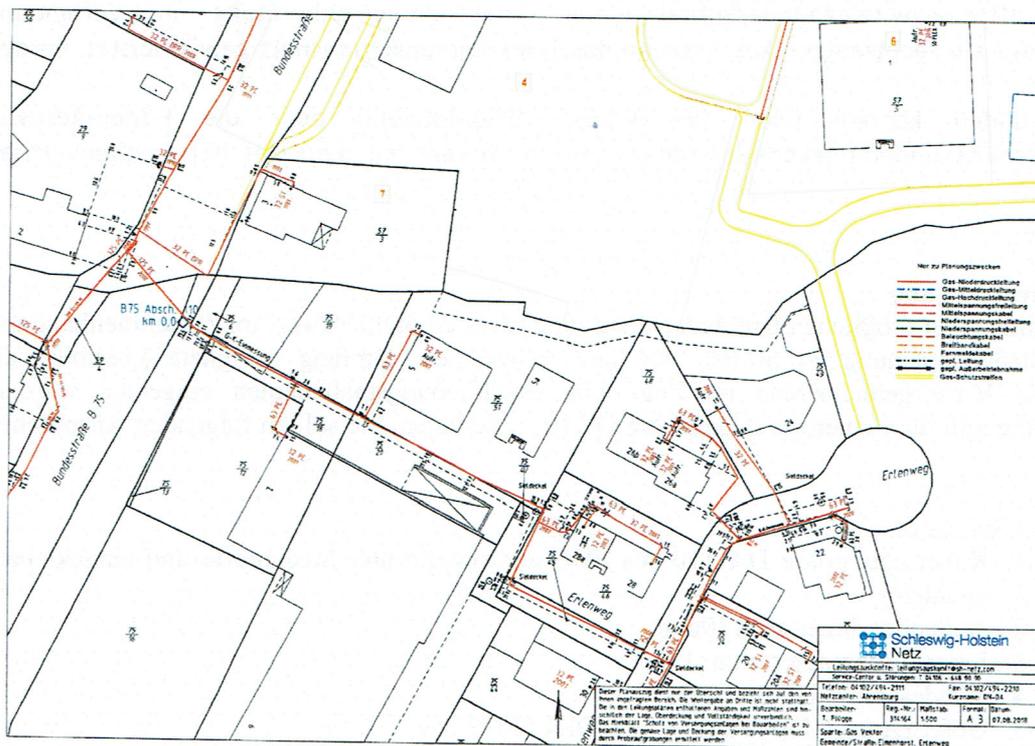
In der Stellungnahme vom 30.07.2018 schreibt die Schleswig-Holstein Netz AG hierzu wie folgt:

„Zitat“

Im Bereich der Planung liegt eine Gas-Niederdruckleitung, bei einer Umlegung wird ein Vorlauf von mind. 2 Monaten benötigt.

„Zitat Ende“

Nachfolgend wird die Übersicht der Gas-Niederdruckleitung der Schleswig-Holstein Netz AG wiedergegeben.



Telekommunikation (Mobil- und Festnetz)

Die Gemeinde Elmenhorst ist an das Telefonnetz der DEUTSCHEN TELEKOM AG in Bargtheide angeschlossen.

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, Fackenburg Allee 31 in 23554 Lübeck, Telefon 0451 – 488-4720 so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Erforderliche Leitungsführungen der Telekommunikation sind nur unterirdisch vorzunehmen. Dies ist entsprechend festgesetzt. Es bestehen weiter hinreichend Versorgungsmöglichkeiten anderer Telekommunikationseinrichtungen, z.B. vom Sendemast am Weg Manhagen, nordöstlich abgesetzt des Plangebietes. (siehe hierzu auch Ziffer 10 der Begründung)

Die Telekom teilt in ihrer Stellungnahme vom 28.06.2018 folgendes mit, was im Rahmen der künftigen privaten Erschließungsmaßnahmen durch die betroffenen Investoren zu berücksichtigen ist.

„Zitat“

Eigene Maßnahmen der Telekom sind aus heutiger Sicht nicht geplant.

Sofern neue Gebäude an das Telekommunikationsnetz der Telekom angeschlossen werden sollen, muss sich der Bauherr frühzeitig (mind. 6 Monate vor Baubeginn) mit unserem Bauherrensenservice unter der Rufnummer 0800/3301903 oder über das Kontaktformular im Internet unter der Adresse: <https://www.telekom.de/kontakt/e-mail-kontakt/bauherrenberatung> in Verbindung setzen, damit ein rechtzeitiger Anschluss an das Telekommunikationsnetz gewährleistet werden kann.

Geschäftskunden können über die Hotline 0800/3301300 oder die E-Mail-Adresse: <https://geschäftskunden.telekom.de/kontakt-kmu-fn> Kontakt mit dem Geschäftskundenvertrieb aufnehmen.

„Zitat Ende“

Breitbandversorgung

Zur Sicherung einer möglichen Breitbandversorgung ist es empfehlenswert im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung zu prüfen, wie und in welchem Umfang geeignete Leerrohre als vorsorgende Vorsorgemaßnahme im Zuge von Erschließungsmaßnahmen eingebaut werden. Hierzu wird empfohlen innerorts 2 Leerrohre D 110 zu verlegen. Sie sollten folgenden Ansprüchen genügen:

Technischer Standard:

1. Kabelschutzrohre DA 110 aus PVC mit angeformter Steckmuffe und eingeklebten Dichtring
2. Außendurchmesser: 110mm
3. Innendurchmesser: min. 100mm
4. Mindestwandstärke: 3,2 mm
5. Gefertigt nach DIN 8061/62 und DIN 16873

Die Leerrohre sind digital zu dokumentieren (GIS, CAD). Die Verlegung sollte in Abstimmung mit zukünftigen Nutzern vorgenommen werden oder in ein entsprechendes örtliches Erschließungskonzept eingebunden sein.

Verlegte Leerrohrbereiche für eine mögliche Breitbandversorgung sind dem Breitbandkompetenzzentrum in Kiel zu melden.

Versorgungsträger Breitbandversorgung

Zwischenzeitig wurden entlang der Bundesstraße 75 von Bad Oldesloe her kommend Breitbandkabelnetze zur regionalen Versorgung verlegt, sodass eine entsprechende Versorgung gesichert ist. Versorgungsträger ist die VSG-Media GmbH in Nusse.

Television

Die VODAFONE KABEL DEUTSCHLAND GmbH ist für den Ausbau des Kabelfernsehnetzes zuständig. Für die Planung und Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungs- und Erschließungsträger ist die Vodafone Kabel Deutschland GmbH in 20097 Hamburg, Amsinckstraße 59, Telefon (040) 39838-8020, über den Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten frühzeitig zu informieren, nach Möglichkeit 2 Monate vor Baubeginn. (siehe hierzu auch Ziffer 10 der Begründung)

Erforderliche Leitungsführungen sind nur unterirdisch vorzunehmen. Dies ist entsprechend festgesetzt.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger durch Satzung geregelt.

Die Abfallbeseitigung ist durch die ABFALLWIRTSCHAFT SÜDHOLSTEIN GmbH sichergestellt und wird durch beauftragte Unternehmen durchgeführt soweit es sich um die häusliche Abfallentsorgung handelt.

Für Gewerbebetriebe gelten die „ Allgemeine Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH – AWSH – für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushalten.“ Hiernach sind der AWSH die Pflichten und Rechte des Kreises in diesem Zusammenhang übertragen worden.

Die Abfallwirtschaft Südholstein teilt in ihrer Stellungnahme vom 30.06.2018 folgendes mit:

„Zitat“

Aus Sicht der Abfallwirtschaft bitten wir darum, im Rahmen der Neustrukturierung der Märkte „Aldi“ und „Markant“ eine Fläche zur Erfassung von Altglas sowie Altpapier zu berücksichtigen.

Üblicherweise werden hierzu Depotcontainer aufgestellt. Alternativ hierzu bietet die AWSH an, die Einrichtung von Unterflursystemen zur Erfassung von Altpapier sowie Altglas zu unterstützen. Unterflursysteme passen sich deutlich angenehmer in moderne städtebauliche Vorgaben ein, als die bisherigen Depotcontainer; zudem zeigt die Erfahrung, dass Unterflursysteme keinen Magnet zur Ablagerung sonstiger Abfälle darstellt. Sofern zu diesem Thema konkretes Interesse besteht, rufen / mailen Sie mich gerne zurück.

„Zitat Ende“

Von Seiten der Gemeinde wird eine derartige private Lösung zur Erfassung von Altglas und Altpapier im Zentrum der Ortslage begrüßt. Sie geht davon aus, dass auf privater Ebene eine Lösung für einen entsprechenden Standort möglich ist und verzichtet aber auf die Festsetzung eines entsprechenden Wertstoffcontainerstandplatzes auf privatem Grund und Boden.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss an die bestehende zentrale Ortsentwässerung der Gemeinde über den Entsorgungsträger AMT BARGTEHEIDE-LAND zum Klärwerk in Bargtheide gesichert. Das Amt bedient sich hierbei der Betriebsführerschaft durch die Abwasserentsorgung Bargtheide GmbH in Bargtheide.

Oberflächenentwässerung

Die anfallenden Oberflächenwasser für den Bereich des Plangebietes werden bereits jetzt in hinreichendem Umfang gefasst und über vorhandene Regenwasserleitungssysteme abgeleitet nach vorheriger Einleitung in bestehende Reinigungs- und Rückhaltesysteme, östlich des Plangebietes gelegen und fortgeführt bis zur neuen Regenwasserklär- und Rückhalteanlage an der Fischbeker Straße. Hiernach geschieht die Ableitung über Verbandsgewässer des GEWÄSSERPFLEGEVERBANDES NORDERBESTE.

Losgelöst von diesem Planverfahren sind bisher in der Zuständigkeit des GPV Norderbeste befindliche Verbandsleitungen durch die Gemeinde Elmenhorst zu übernehmen. Diese Thematik berührt jedoch nicht die vorliegende Planung.

In der Neufassung des wasserwirtschaftlichen Fachbeitrages, einvernehmlich abgestimmt mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn und erstellt durch das Ing. Büro Heidel, Flintbek, mit Datum vom 17.01.2019/überarbeitet 13.03.2019, sind neben der Ermittlung der sich ergebenden höheren Abflussmengen auch Lösungsansätze zum erforderlichen Umgang mit diesen Mehrmengen des Oberflächenwassers aufgeführt. Hierzu ist festzustellen, dass letztendlich die bestehende Regenwasserklär- und Rückhalteanlage an der Fischbeker Straße im erforderlichen Umfang der Rückhaltung von mind. 175 m³ der anfallenden Mehrmengen zu erweitern ist, insbesondere als Retentionsflächen. Darüber hinaus ist die zuvor zwischengeschaltete Regenwasserrückhalte- und Reinigungsanlage am Erlenweg bezüglich ihrer gedrosselten Abflussmengen im erforderlichen Umfang geringfügig zu erhöhen, abgestimmt mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn. Des Weiteren sind im Bereich der betroffenen Baufelder 1 und 2 eigene Maßnahmen der Rückhaltung anfallenden Oberflächenwassers, insbesondere auch im Zusammenhang mit Starkregenereignissen, vorzunehmen. Dies können z.B. Umgestaltungsmaßnahmen der vorhandenen und künftigen Stellplatzanlagen aber auch der zusätzliche Einbau von unterirdischen Rückhalteeinrichtungen auf dem jeweiligen Grundstück sein. Im wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag sind auch hierzu entsprechende Erläuterungen aufgenommen.

Die konkreten Maßnahmen werden im Zuge der erschließungstechnischen Umsetzung mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn zum erforderlichen Erlaubnisverfahren abgestimmt und festgelegt, wie es in dem wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag beschrieben und dargestellt ist.

Erforderliche wasserrechtliche Zulassungen sind vor Erschließungsbeginn einzuholen.

Die Veränderungen der Ableitung anfallenden Oberflächenwassers ergeben sich für die aktuelle Planung wie folgt:

Bisher:

- Das Flurstück 57/3 entwässert zur B 75.
- Das Flurstück 151 entwässert in den nördlichen B-Plan Nr. 21.
- Die übrigen Flurstücke des Plangebietes entwässern in die vorhandene Leitung über die Flurstücke 75/47 und 75/45 zur vorhandenen Regenwasserkläranlage am Wendehammer des Erlenweges.

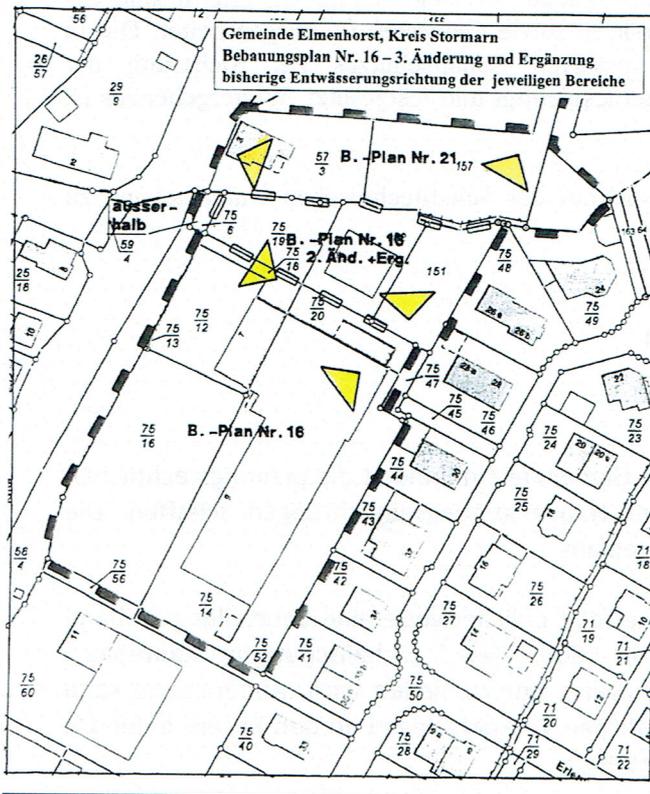
Künftig:

Das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 – 3. Änderung und Ergänzung – entwässert über die vorhandene Leitung über die Flurstücke 75/47 und 75/45 zum vorhandenen Regenwasserklärbecken am Wendehammer des Erlenweges. Zum Nachvollzug wird auf die nachfolgenden Übersichten verwiesen, in der der Sachverhalt der sich ändernden Ableitung dargestellt ist.

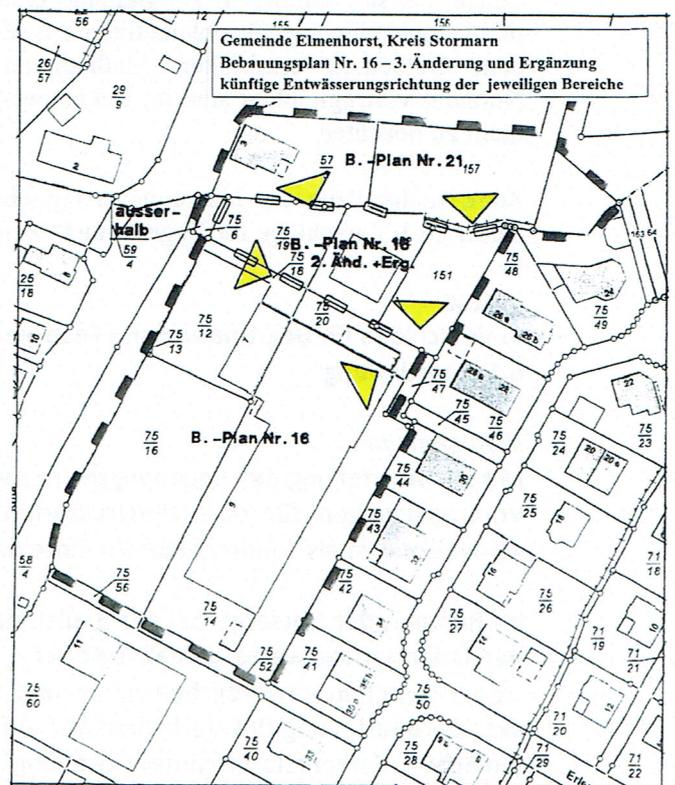
Die Vorgaben des wasserwirtschaftlichen Fachbeitrages mit Stand vom 13.03.2019 sind in der baulichen Umsetzung und erforderlichen Ergänzung der Erschließungsanlagen, insbesondere der Erweiterung der Regenwasserklär- und Rückhalteanlage an der Fischbeker Straße, zu berücksichtigen, um hierüber sicherzustellen, dass sich durch die Änderungen aufgrund der vorliegenden Planung keine Verschlechterungen der bisherigen Regenwasserableitungen ergeben. Dies ist durchzuführen in enger Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn und durch die Gemeinde auf geeignete Art und Weise sicherzustellen. Hierzu hat die Gemeinde zur Flächensicherung und Durchführung als vorgezogene Erschließungsmaßnahme einen städtebaulichen Vertrag mit dem derzeitigen Eigentümer des Bereiches der Regenwasserkläranlage an der Fischbeker Straße abgeschlossen. Hierüber kann sichergestellt werden, dass die notwendigen Erschließungsmaßnahmen zur Oberflächenentwässerung zeitgerecht durchgeführt werden können, sofern hierfür die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen vorliegen.

Auf eine Wiederholung von Ausführungen des wasserwirtschaftlichen Fachbeitrages an dieser Stelle wird verzichtet.

Übersicht bisherige Entwässerungsrichtung der jeweiligen Bereiche



Übersicht künftige Entwässerungsrichtung der jeweiligen Bereiche



5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 –3. Änderung und Ergänzung - wird nicht von landwirtschaftlichen Betrieben mit Intensivtierhaltung berührt bzw. beeinträchtigt. Dies wird festgestellt aufgrund der Tatsache, dass sich landwirtschaftliche Betriebe erst in erheblichen Abständen zum Plangebiet befinden und hierfür teilweise gutachtliche Untersuchungen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 vorliegen, die die Grenzen möglicher Beeinträchtigungen aufzeigen. Nächstgelegen befindet sich nördlich abgesetzt ein landwirtschaftlicher Betrieb als Reiterhof bzw. mit Pensionspferdehaltung und als eine Art Gnadenhof.

Das Plangebiet wird an seiner Nordwestseite unmittelbar durch die Bundesstraße 75 berührt. Sie dient der Aufnahme des überregionalen Durchgangsverkehrs, aber auch der Aufnahme des Ziel- und Quellverkehrs dieses Bereiches. Aufgrund der Kreuzungssituation mit der Sülfelder Straße ist eine weitere Vernetzung mit überörtlichem Durchgangsverkehr und örtlichem Ziel- und Quellverkehr gegeben. Des Weiteren befindet sich hier eine der beiden privaten Zu- und Abfahrten des bestehenden umfangreichen Einzelhandelsbereiches für Waren des täglichen Bedarfs. Andere zu beachtende verkehrliche Belange sind nicht gegeben.

Für das Plangebiet ist die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 16 – 3. Änderung und Ergänzung - der Gemeinde Elmenhorst vom 12. April 2018 durch das Ingenieurbüro Lairm Consult GmbH in Bargteheide erstellt, die Anlage der Begründung ist. Hierin sind die plangebietsrelevanten Problematiken aus Verkehrslärm sowie Gewerbelärm aufgearbeitet. Die in dem Gutachten ermittelten Maßnahmen des passiven Schallschutzes zur Sicherung der Nutzungsverträglichkeit sind im Bebauungsplan berücksichtigt und festgesetzt. Weitergehendes ist nicht zu beachten.

Zum Nachvollzug der Nutzungsverträglichkeit wird aus der Schalltechnischen Untersuchung zu Ziffer „6.1 Vorschläge für Begründung“ zitiert:

„Zitat“

6. Vorschläge für Begründung und Festsetzungen

6.1. Begründung

a) Allgemeines

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes will die Gemeinde Elmenhorst die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umstrukturierung der Nahversorgungseinrichtungen schaffen. Die Ausweisung ist als Sondergebiet für Einzelhandel geplant.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung an-hand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

b) Gewerbelärm

Zum Schutz der nächstgelegenen maßgeblichen schützenswerten Nutzung vor Gewerbelärmimmissionen aus dem Plangeltungsbereich wurden die Geräuschimmissionen an den maßgebenden Immissionsorten tags und nachts (lauteste Stunde nachts) für den Prognose-Nullfall und den Prognose-Planfall getrennt ermittelt.

Hierzu wurden die hervorgerufenen Geräuschimmissionen nach den Kriterien der TA Lärm ermittelt.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Anforderungen der TA Lärm in der Nachbarschaft des Plangeltungsbereiches sowohl im Prognose-Nullfall als auch im Prognose-Planfall erfüllt werden. Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Geräuschspitzen werden die Anforderungen der TA Lärm eingehalten.

Somit ist die geplante Nutzung innerhalb des Plangeltungsbereiches immissionsschutz-rechtlich mit der vorhandenen Nachbarschaft verträglich. Aufgrund der Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet für Einzelhandel erfolgte eine detaillierte exemplarische Betrachtung der Märkte. Somit wurde Nachweis, dass an diesem Standort Märkte in der Form im-missionsschutzrechtlich verträglich sind. Eine Festsetzung von Emissionsbeschränkungen ist daher innerhalb des Sondergebietes nicht erforderlich. Da im Rahmen der Baugenehmigung ein ergänzenden Nachweis über die konkrete Planung erfolgen kann, da eine grundsätzliche Verträglichkeit gegeben ist.

c) Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrs-lärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt.

Die aktuellen Verkehrsbelastungen für die Bundesstraße B 75 wurden Straßenverkehrszählungen aus dem Jahr 2015 entnommen und auf den Prognosehorizont 2030/35 hoch-gerechnet.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90.

Unter Berücksichtigung des Straßenverkehrslärms sind die Veränderungen durch den B-Plan-induzierte Zusatzverkehr insgesamt nicht beurteilungsrelevant.

Für den Plangeltungsbereich ist zusammenfassend festzustellen, dass an der vorhandenen und geplanten Bebauung sowohl der Orientierungswert für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags als auch der Immissionsgrenzwert für Gewerbegebiete von 69 dB(A) tags eingehalten werden. Im Nachtzeitraum ergeben sich im Westen des Plangeltungsbereiches Überschreitungen des Orientierungswerts für Gewerbegebiete von 55 dB(A) nachts als auch der Im-missionsgrenzwert für Gewerbegebiete von 59 dB(A) nachts.

Gesunde Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Gemäß DIN 4109 (Januar 2018) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung 1 für schutzbedürftige Räume dargestellt.

Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von > 70 dB(A) mit erheblichem passivem Schallschutz und damit zusätzlichen Baukosten zu rechnen ist.

Hierüber kann im erforderlichen Umfang die notwendige Nutzungsverträglichkeit zu den angrenzenden Baugrundstücken im Norden, Osten und Süden sowie im Westen sichergestellt werden.

Unabhängig hiervon ist es den Investoren freigestellt, auf geeignete Art und Weise zwischen den beiden künftigen Baufeldern 1 und 2 einen baulichen Lückenschluss zur Minimierung von Schallbelastungen bzw. Blendwirkungen durch Kraftfahrzeugverkehr vorzusehen. Hierbei ist zu beachten, dass derartige Abschirmungen, ggf. auch in akustisch dichter Bauweise, für den Bereich des festgesetzten Leitungsrechtes, dass diese jederzeit auf einfache Art und Weise abgebaut werden können, um notwendige Unterhaltungen bzw. Reparaturen sicherstellen zu können. Es handelt sich hierbei um eine Empfehlung der Gemeinde als freiwillige Maßnahme zur Minimierung möglicher Beeinträchtigungen.

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes**a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes**

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 – 3. Änderung und Ergänzung - handelt es sich im Wesentlichen um den Bereich des bisherigen Nahversorgungszentrums mit einem Lebensmitteldiscounter, einem Lebensmittelmarkt und einem Lebensmittelhandwerker als Bäcker an der Bundesstraße 75 unter Einbeziehung nördlich angrenzender Flächen mit bisherigen wohnbaulichen bzw. gewerblichen Nutzungen.

Von der vorliegenden Planung sind insgesamt 3 rechtswirksame Bebauungspläne betroffen. Die Flächenabgrenzung ist an anderer Stelle der Begründung unter Ziffer 1a) zum Nachvollzug wiedergegeben.

Ziel ist es hier, eine umfangreiche Neuordnung der bestehenden Nahversorgungseinrichtungen zu entwickeln mit nunmehr zwei baulich getrennten Nahversorgungseinrichtungen als Lebensmitteldiscounter sowie Lebensmittelfrischemarkt.

Der Lebensmittelfrischemarkt, im Süden des Plangebietes liegend, wird fast ausschließlich im vorhandenen Gebäudebestand zukunftsfähig gemacht. Für den Lebensmitteldiscounter im Norden wird unter Zusammenfassung bisher überwiegend bebauter Grundstücke die erforderliche Baufläche neu entwickelt und wie bisher über die bestehenden Privaterschließungen verkehrlich an die Bundesstraße 75 angebunden.

Für den Bereich des nördlich liegenden Baufeldes 1 ergeben sich in diesem Zusammenhang erhebliche Veränderungen des Istzustandes, als dass die gesamten hier vorhandenen Gebäude entfernt werden einschließlich vorhandener Grünstrukturen, wie Einzelbäume, Hecken und sonstige Vegetationsflächen, bis hin zur Einbeziehung eines noch unbebauten Gewerbegrundstückes als Jungbrache.

Neben dem Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen im Bereich des Baufeldes 2 im Süden sind insbesondere zum artenschutzrechtlichen Ausgleich Neuanpflanzungen von Einzelbäumen und einer kleineren Gehölzgruppe an verschiedenen Stellen vorgesehen.

Aufgrund des bereits bestehenden hohen Versiegelungsanteiles und der weiteren Zunahme der Versiegelung durch die vorliegende Planung ergeben sich Problematiken der Oberflächenentwässerung, die jedoch im Bereich der östlich des Eichenweges liegenden Regenwasserrückhalteanlage bis hin zur großen Regenwasserklär- und Rückhalteanlage an der Fischbeker Straße durch Erweiterung der Rückhaltefläche und Sicherung eines Retentionsvolumens von mind. 175 m³ an der Fischbeker Straße mit entsprechenden Anpassungen der jeweiligen Drosseleinrichtungen der zwischengeschalteten Becken. Die erforderlichen Flächen zur Erweiterung der Rückhalteanlagen sind durch einen städtebaulichen Vertrag für Maßnahmen der Gemeinde gesichert und stehen somit uneingeschränkt für die Erweiterungsmaßnahmen zur Verfügung. Dies ist abgeleitet aus der Neufassung des vorliegenden wasserwirtschaftlichen Fachbeitrages, Stand 17.01.2019, und dem aktuellen städtebaulichen Vertrag mit dem derzeitigen Eigentümer der Flächen an der Fischbeker Straße.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes ist dann der umfangreiche Abbruch der vorhandenen Gebäudebestände als Wohngebäude bzw. gewerblich genutzte Gebäude sowie die Entfernung des vorhandenen Grünbestandes als Einzelbäume, Hecken und sonstige Vegetationsflächen vorgesehen. Hierfür sind in der artenschutzrechtlichen Prüfung entsprechende Maßnahmen und Ausgleichs festgelegt, die über den vorliegenden Bebauungsplan auf geeignete Art und Weise gesichert werden, ggf. auch über städtebauliche Verträge mit den betroffenen Investoren.

Das Plangebiet ist nur gering bewegt mit Höhen zwischen etwas über + 43,5 m NN im Norden bis auf etwas unter + 43,0 m NN im Süden.

Der vorliegende Bebauungsplan sieht nunmehr folgende Strukturen vor:

- Entwicklung des Baufeldes 2 im Südteil des Plangebietes von bisher Gewerbegebiet in nunmehr Sonstiges Sondergebiet – Einzelhandel Nahversorgungszentrum – für einen Lebensmittelfrischemarkt. Die städtebaulichen Vorgaben sind dem Grunde nach aus dem Bebauungsplan Nr. 16 übernommen. Die im Süden befindlichen Einzelbäume werden hierbei als zu erhalten festgesetzt.
- Östlich rückwärtig des Baufeldes 2 wird die hier vorhandene Grünabgrenzung als private Grünfläche – Knick - wie bisher auf Dauer erhalten.
- Das Baufeld 1 wird über ein Zusammenfassen verschiedenster vorhandener Flurstücke zu einem neuen Baufeld zusammengefasst mit entsprechenden Nutzungsvorgaben für den hier geplanten Lebensmitteldiscounter. Die Erschließung erfolgt wie bisher über die zwei bestehenden Zufahrten zur Bundesstraße 75. Lediglich die Anlieferung für den Lebensmitteldiscounter im Baufeld 1 erfolgt dann über die Wendeanlage des Ahornweges im Norden des Plangebietes.
- Entlang der Bundesstraße 75 ist straßenbegleitend das Anpflanzen von Einzelbäumen und entlang der Nordseite des Plangebietes ist teilweise eine strauchartige Gehölzanpflanzung als Eingrünung vorgesehen.
- In der östlich des Baufeldes 1 verbleibenden Vegetationsfläche ist das Anpflanzen von Einzelbäumen mit strauchartigem Unterbewuchs als flächenhafte Gehölzanpflanzung vorgesehen.

Aufgrund der Kompaktheit der im Bereich des Baufeldes 1 hinzukommenden künftigen baulichen Anlagen und der vorhandenen bzw. neu zugehörigen Infrastrukturfläche, vorwiegend als Stellplatzanlagen, führt dies zu einer weiteren Erhöhung der hier bisher insgesamt zulässigen Versiegelung von ca. 1.085 qm gegenüber den Vorgaben der bisherigen Planungen.

Mit der vorliegenden Planung ergeben sich umfangreiche Eingriffe durch Entfernen vorhandenen Gebäudebestandes und unterschiedlicher Grünstrukturen zur Baufeldfreimachung, die in der artenschutzrechtlichen Prüfung, thematisiert unter Ziffer 6c) der Begründung, aufgearbeitet und bewertet sind. Hieraus sind dann entsprechende Maßnahmen und Ausgleiche festgelegt, die im erforderlichen Umfang durch die vorliegende Planung gesichert werden. Auf eine besondere Erläuterung hierzu wird verzichtet und auf die artenschutzrechtliche Prüfung verwiesen.

Aufgrund der Zuordnung der künftigen Bauflächen des Bestandes, aber auch des hinzukommenden Baufeldes 1 zur umgebenden Altbebauung der Gewerbenutzungen im Norden und im Süden, sind zur Höhenbegrenzung der künftigen kompakten Gebäudestrukturen Festsetzungen getroffen. Sie beziehen sich auf die jeweilige Sockelhöhe und betragen dann als zulässige Firsthöhe + 12,0 m und zulässige Traufhöhe + 7,5 m. Hiermit kann eine ortsangemessene Einbindung in die vorhandenen Siedlungsstrukturen, insbesondere der benachbarten gewerblichen Nutzungen, sichergestellt werden.

Für das Plangebiet wird auf die Erstellung eines grünordnerischen Fachbeitrages verzichtet. Die erforderlichen grünordnerischen Belange und Regelungen werden daher allein mit diesem Bebauungsplan aufgearbeitet, festgelegt und, soweit erforderlich, als Festsetzungsinhalt aufgenommen. Hierbei erfolgt eine Orientierung an die bestehende örtliche Situation des bereits altbebauten Baufeldes 2. Hierüber kann dann auch eine zumindest teilweise städtebaulich gewünschte Gleichheit entwickelt werden, unter Berücksichtigung der aktuellen städtebaulichen Anforderungen, insbesondere für die künftigen zukunftsfähig zu machenden Einzelhandels-einrichtungen.

Weitergehende Ausführungen sind unter den nachfolgenden Ordnungsziffern 6b) und 6c) dieser Begründung aufgeführt.

6. Artenschutzrechtliche Belange und Ermittlung der Eingriffe

b) Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Eingriffs- und Ausgleichsregelungen

Zur Beachtung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) sowie den Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) sind nachfolgend unter dieser Ordnungsziffer entsprechende Ausführungen zu den Eingriffen und des Ausgleiches wiedergegeben.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird in dem bisher überwiegend altbebauten und bereits vollständig verbindlich überplanten Innenbereich östlich der Bundesstraße (B 75) ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung – Einzelhandel/Nahversorgungszentrum – erneut verbindlich überplant, um den hier bestehenden Nahversorgungseinrichtungen als Lebensmitteldiscounter bzw. Lebensmittelfrischemarkt zukunftsfähige Entwicklungsmöglichkeiten bereitzustellen, insbesondere unter Anhebung der bisher zulässigen Verkaufsflächen auf zeitgemäße Größenordnungen, orientiert an den Standort in der Gemeinde Elmenhorst und verflochten mit seinem regionalen Umgebungsbereich.

Planungsziel ist hier die Entwicklung von zwei größeren Baufeldern, bezeichnet als Baufeld 1 und Baufeld 2.

Im Bereich des Baufeldes 1 ist hiernach die vollständige Neuentwicklung einer Verkaufseinrichtung für den Lebensmitteldiscounter vorgesehen, für den mehrere unterschiedlich bebaute Grundstücke zu einer neuen großen überbaubaren Fläche zusammengefasst werden. Der hier vorhandene Baubestand und Grünbestand wird dem Grunde nach dann vollständig entfernt.

Für das südlich liegende Baufeld 2 erfolgt die Entwicklung und Erweiterung der Verkaufsfläche innerhalb des vorhandenen Gebäudebestandes, sodass sich hier dem Grunde nach die wenigsten Eingriffe in die vorhandenen Strukturen ergeben.

Beide Baufelder werden wie bisher verkehrlich an die Bundesstraße 75 über die beiden bestehenden Zufahrten angebunden. Für das Baufeld 1 erfolgt darüber hinaus der Anlieferverkehr zusätzlich über eine Zufahrtnahme von der nördlich befindlichen Straße Ahornweg her.

Mit der vorliegenden Planung ergibt sich gegenüber der bisher zulässigen Vollversiegelung eine Zunahme von ca. 1.085 qm Vollversiegelung. Dies ist bezogen auf die gesamt zulässige Vollversiegelung eine relativ geringe Erhöhung. Aufgrund des bereits bestehenden hohen Versiegelungsanteiles und der weiteren Zunahme der Versiegelung durch die vorliegende Planung ergeben sich Problematiken der Oberflächenentwässerung, die jedoch im Bereich der östlich des Eichenweges liegenden Regenwasserrückhalteanlage bis hin zur großen Regenwasserklär- und Rückhalteanlage an der Fischbeker Straße durch Erweiterung der Rückhaltefläche und Erhöhung des Rückhaltevolumens gelöst werden können mit entsprechenden Anpassungen der jeweiligen Drosseleinrichtungen der zwischengeschalteten Becken. Diese Annahme bezieht sich auf die vorliegende Neufassung des wasserwirtschaftlichen Fachbeitrages, sodass hier aus Sicht der Oberflächenentwässerung dann nichts Weitergehendes zu berücksichtigen ist. Die Umsetzung bedarf jedoch entsprechender wasserrechtlicher Erlaubnisverfahren, die von den künftigen Investoren im Zuge der privaten Erschließungsmaßnahmen einzuleiten sind bzw. von Seiten der Gemeinde.

Für die Flächen des Plangebietes gelten die Regelungen der BauNVO 1990/1993, in der zur Zeit geltenden Fassung, für die abzuleiten ist, dass bei der zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 für die Baufelder 1 und 2 und unter Berücksichtigung der jeweils zulässigen Überschreitungen dieser zulässigen Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO relativ große Flächen versiegelt werden, in die auch die übrigen privaten versiegelten Infrastrukturflächen eingebunden sind. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Stellplatzanlagen mit ihren Fahrgassen und Fahrgassen für Anlieferungsverkehre.

Die bisherige und weiterhin geplante Erschließung erfolgt für den Kundenverkehr somit wie bisher über die beiden vorhandenen Zufahrten von der Bundesstraße her. Für das Baufeld 1 erfolgt darüber hinaus die Warenanlieferung von der Straße Ahornweg.

Aufgrund der bekannten Boden- und Untergrundverhältnisse auf den vorhandenen bzw. künftigen Bauflächen ergeben sich keine Optionen für eine mögliche Versickerung von Oberflächenwasser. Von daher ist Derartiges auch nicht festgesetzt.

Für das Schutzgut Boden ergeben sich folgende Anteile aus Vollversiegelungen durch die getroffenen und erforderlichen städtebaulichen Festsetzungen für die beiden Baufelder 1 und 2, einschließlich ihrer zugehörigen Infrastrukturflächen gemäß Tabelle 11c) mit 10.267,0 qm.

Mit Abzug der bereits bisher versiegelten Flächen bzw. zulässigen Versiegelungen ergibt sich die geminderte Vollversiegelung mit:

Tabelle 11c) neue Planung mit	10.267,0 qm
Tabelle 11b) bisherige Planung mit	<u>./. 9.182,1 qm</u>
Zunahme der Vollversiegelung durch B-Plan Nr. 16-3.Änd.+Erg.	<u>1.084,9 qm</u>

gerundet: ~ 1.085 qm

Aufgrund des § 13a Abs. 2 Ziff. 4 BauGB erfolgt hierfür **kein** Ausgleich aus städtebaulichen Gründen.

Innerhalb des Plangebietes bzw. randlich des Plangebietes befinden sich im Süden und Westen vorhandene Einzelbäume und im Norden vorhandener Gehölzbestand in Form von Einzelbäumen, Gehölzgruppen, Hecken und sonstigen Vegetationsflächen. Darüber hinaus befindet sich hier ein ehemaliger Knick, der auf der Grundlage der Planungen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 vollständig als Knick mit seiner Biotopfunktion aufgehoben worden ist und auch im erforderlichen Umfang durch Ersatzmaßnahmen ausgeglichen wurde. Dies ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 seinerzeit vorgenommen worden im Hinblick auf eine bereits früher geplante Erweiterung des hier vorhandenen Kfz-Betriebes nach Norden hin in das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 21. Aus diesem Grunde besteht für die vorliegende Planung keinerlei Ausgleichserfordernis für diesen betreffenden Bereich der teilweise noch vorhandenen linearen Gehölzstruktur. Ein östlich liegender Teil der linearen Gehölzstruktur bleibt auch weiterhin erhalten, der gleichfalls nur noch linearer Gehölzbestand ist.

Östlich des Baufeldes 2 erfolgt eine Abgrenzung durch eine vorhandene Knickstruktur mit einem integrierten Geländeversprung. Dieser vorhandene Knick wird auf Dauer erhalten. Er hat jedoch aufgrund seiner verinselten Lage keine Biotopfunktion. Für die erforderlichen Gehölzentfernungen, insbesondere im Bereich des Baufeldes 1, sind die zulässigen Fällzeiten einzuhalten. Der vorgenannte Knick ist hiervon nicht betroffen.

Für diese vorstehend aufgeführten Gehölzentfernungen besteht ein artenschutzrechtliches Ausgleichserfordernis für Gehölzbrüterarten, die auf dem Grundstück des Baufeldes 1 gesichert werden. Defizite verbleiben dann nicht. Die Bepflanzungsmaßnahmen sind zu gg. Zeit im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen der Nahversorgungseinrichtung vorgesehen.

Es sind folgende Bepflanzungsmaßnahmen vorgesehen:

- Innergebietlich ist das Anpflanzen von mind. 2 und höchstens 3 Straßenbäumen auf der Ostseite der Bundesstraße 75 auf dem Baufeld 1 durchzuführen. Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten
- Auf dem Baufeld 1 sind in dem Bereich zwischen der nördlichen Plangebietsgrenze und der nördlichen Baugrenze auf der hier 3,0 m breiten Fläche mind. 2 Einzelbäume anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten..
- Auf der Vegetationsfläche in der Ostecke des Baufeldes 1 ist außerhalb der Baugrenzen jegliche Versiegelung unzulässig. Die Fläche ist als flächenhafter Gehölzbestand zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Hier sind mind. 3 Einzelbäume anzupflanzen. Die Einzelbäume sind mit standortgerechten strauchartigen Gehölzen zu unterpflanzen. Verbleibende Vegetationsflächen sind als Wildkrautflächen anzulegen und gleichfalls auf Dauer zu erhalten.

Darüber hinaus sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung zu beachten. Des Weiteren besteht artenschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf für Brutvögel der Gebäude, für die das Anbringen von geeigneten Nistmöglichkeiten am vorhandenen bzw. künftigen Gebäudebestand festgelegt ist. Weiter sind Kompensationsmaßnahmen für Fledermäuse der Gebäude und Gehölze im empfohlenen Umfang in der baulichen Umsetzung zu berücksichtigen.

städtebauliche Ausgleichsmaßnahmen:

<u>Bezeichnung</u>	<u>Ausgleichserfordernis</u>	<u>Ausgleichsleistung</u>
Schutzgut Boden Zunahme der Vollversiegelung ca. 1.085 qm	rein rechnerisches Ausgleichserfordernis: 1.085,0 qm x 0,5 = 542,5 qm	aufgrund des § 13a(2)4 BauGB erfolgt kein Ausgleich

artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen:

<u>Bezeichnung</u>	<u>Ausgleichsleistung</u>
entlang Bundesstraße 75 Anpflanzen von mind. 2 bzw. höchstens 3 Einzelbäumen/Hochstamm	mind. 2 höchstens 3 kleinkronige Feld-Ahornbäume
an nördlicher Plangebietsgrenze Anpflanzen von mind. 2 Einzelbäumen/Hochstamm	mind. 2 kleinkronige Feld-Ahornbäume
in Nordostecke des Plangebietes Anpflanzen von mind. 3 Einzelbäumen/Hochstamm	mind. 3 Weiden oder Pappeln mit natürlicher Wuchsform und Unterpflanzung als Gebüsch mit Hasel, Weißdorn, Schlehe oder roter Hartriegel in der Nordostecke des Plangebietes
Anbringen von Nistkästen für Höhlenbrüter bzw. Nischenbrüter	3 Höhlenbrüterkästen und 3 Nischenbrüterkästen an vorhandene bzw. künftige Gebäudefassaden auf Baufeld 1+2

Kompensationsmaßnahme Fledermäuse:Bezeichnung

3 Fledermausspaltenkästen

Kompensationsmaßnahmen

Anbringen von 3 selbstreinigenden Fledermausspaltenkästen an vorhandenen bzw. künftigen Gebäudebestand

Aufgrund des umfangreichen Anbringens von Nistkästen und Nisthilfen sowie Quartierskästen als Maßnahmen gemäß der artenschutzrechtlichen Prüfung ist zu prüfen, inwieweit weitere stadtoökologische Maßnahmen am vorhandenen bzw. künftigen Gebäudebestand sachgerecht vertretbar sind. Sofern machbar, werden nachfolgende stadtoökologische Aufwertungsmaßnahmen als freiwillige Leistung empfohlen.

stadtoökologische Aufwertungsmaßnahmen:Bezeichnung

vorhandener und künftiger Gebäudebestand auf Baufeld 1 und Baufeld 2

Aufwertungsmaßnahmen

Integration bzw. Anbringen von Nistkästen und Nisthilfen sowie Quartierskästen für bzw. als: Mauersegler; Nischenbrüterkästen, Höhlenbrüterkästen, Fledermausspaltenkästen, Sperlingskoloniekästen

Die Gemeinde geht davon aus, dass mit den vorstehend beschriebenen neuen bzw. ergänzenden Bepflanzungsmaßnahmen ausreichend Maßnahmen zum Erhalt und zur Aufwertung dieser Landschaftsstruktur innergebietlich wie auch außergebietlich getroffen sind. Dies bezieht sich insbesondere auf hier städtebaulich erforderliche hohe bauliche Verdichtung der Gebäude und sonstigen Infrastrukturflächen. Weitergehende Maßnahmen sind hier nicht erforderlich und auch nicht umsetzbar aufgrund der hohen kompakten Strukturen innerhalb des Plangebietes.

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen und Ausgleichs aus der artenschutzrechtlichen Prüfung werden durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 16 – 3. Änderung und Ergänzung - gesichert, sodass aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Defizite verbleiben. Soweit erforderlich, ist auch der Abschluss von städtebaulichen Verträgen zur Sicherung, insbesondere der umfangreichen Maßnahmen, vorgesehen, die sinnvoll nicht über textliche Festsetzungen gesichert werden können.

Zu beachten ist, dass sämtliche Gehölzentfernungen, Einzelbäume sowie der übrige Gehölz- und Strauchbestand nur in der Zeit zwischen dem 01.12. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres zulässig sind, sofern hierzu keine Ausnahmegenehmigungen vorliegen. Die Gemeinde wird die Bepflanzungsmaßnahmen zu gg. Zeit auf den vorbezeichneten Flächen bei Umsetzung der Planung durch die Investoren durchführen lassen und über städtebauliche Verträge absichern.

Für das Schutzgut Wasser ist über die getroffenen Maßnahmen des Bebauungsplanes zur Ableitung anfallenden Oberflächenwassers und den weitergehenden Maßnahmen außerhalb des Plangebietes, in die zu erweiternde und zu ertüchtigende Regenwasserklär- und Rückhalteanlage an der Fischbeker Straße liegend, kein besonderes Ausgleichserfordernis gegeben. Die Drosseleinrichtungen der zwischengeschalteten Becken sind hierzu anzupassen. Die erforderlichen Flächen zur Erhöhung des Retentionsvolumens um mind. 175 m³ stehen als Eigentum der Gemeinde im erforderlichen Umfang zur Verfügung bzw. sind über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Nachfolgend sind die Kosten für die artenschutzrechtlich erforderlichen Bepflanzungsmaßnahmen aufgeführt.

1. Artenschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf für Gehölzneuanpflanzungen innerhalb des Plangebietes	
a) Anpflanzen von bis zu 3 Straßenbäumen entlang Westseite auf Baufeld 1 3 x 350,00 €/Stck. =	1.050,00 €
b) Anpflanzen von 2 Einzelbäumen am Nordrand Baufeld 1 2 x 350,00 €/Stck. =	700,00 €
c) Anpflanzen von 3 Einzelbäumen auf Vegetationsfläche in der Nordostecke des Baufeldes 1 sowie Unterpflanzung mit strauchartigen Gehölzen 3 x 350,00 €/Stck. = Sträucher 25 x 50,00 €/Stck. =	1.050,00 € <u>1.250,00 €</u>
	4.050,00 €
MwSt. 19 %	<u>769,50 €</u>
	<u>4.819,50 €</u>

Die Gemeinde Elmenhorst geht davon aus, dass die sich durch die Planung ergebenden Eingriffe hinreichend minimiert, kompensiert und ausgeglichen werden können, soweit hierfür eine städtebaulich bzw. artenschutzrechtlich begründete Verpflichtung besteht. Dies gilt für die Maßnahmen innerhalb des Plangebietes. Maßnahmen außerhalb des Plangebietes sind nicht gegeben, mit Ausnahme der erforderlichen Erweiterung der Regenwasserklär- und Rückhalteanlage an der Fischbeker Straße.

Für die durchzuführenden Maßnahmen der Textziffern 10a, 10b und 10c sind nachfolgende Hinweise zu beachten.

- zu Textziffer 10a und 10b

Bei der Auswahl der zu pflanzenden Straßenbäume auf dem Baufeld 1 entlang der Bundesstraße 75 sowie entlang der Nordseite des Plangebietes sind kleinkronige Feldahornbäume (acer campestre, Sorte Maßholder) als Hochstämme zu verwenden.

Die Bäume sind mit einer Höhe von mind. 2,0 m als Pflanzgut zu verwenden.

- zu Textziffer 10c

Bei der Auswahl der zu pflanzenden Einzelbäume auf der Vegetationsfläche in der Ostecke des Baufeldes 1 sind Salweiden (salix caprea) oder Zitterpappeln (populus tremula) mit natürlicher Wuchsform zu verwenden. Für die strauchartige Unterpflanzung sind Sträucher als Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus), Schlehe (Prunus spinosa), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) zu verwenden.

Es sind nachfolgende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten, soweit eine Betroffenheit gegeben ist: **Eingriffe in die Gehölzbestände als Einzelbaum, flächenhafter Baum- und Strauchbestand, Hecken und sonstige Vegetationsflächen, sind demnach außerhalb der Brutzeit vorzunehmen. Nach § 39(5)2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind aus Gründen des Artenschutzes Rodungsarbeiten nur zwischen dem 01.12. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres zulässig.**

Hierbei sind auch die artenschutzrechtlichen Regelungen als Vermeidungsmaßnahmen, wie nachfolgend wiedergegeben, zu beachten:

Zusammenfassung der Vermeidungsmaßnahmen

Schutzobjekt / Grund	Vorgabe
Brutvögel der Gehölze	<u>Eingriffe in Gehölze</u> nicht von Anfang März bis Ende September
BNatSchG § 39(5)2	Eingriffe in Gehölzbestände nicht vom 01. März bis 30. September
Erforderliche Maßnahmen unter Berücksichtigung aller Einzelerfordernisse:	Baufeldfreimachung (Offenflächen) ist zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar vorzunehmen

Allgemeine Hinweise:

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes sind zum Schutz der vorhandenen Einzelbäume sowie den übrigen Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen die Regelungen der DIN 18920 zu berücksichtigen und die notwendigen Schutz- und Sicherungsmaßnahmen durchzuführen.

Bei der Durchführung der empfohlenen stadtoökologischen Aufwertungsmaßnahmen zum Anbringen von Nistkästen, Nisthilfen und Quartierskästen sind zunächst die artenschutzrechtlichen Maßnahmen gemäß der artenschutzrechtlichen Prüfung zu berücksichtigen und die stadtoökologischen Aufwertungsmaßnahmen dann als ergänzende Maßnahmen, soweit dies aus artenschutzrechtlichen Gründen vertretbar ist, vorzunehmen.

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes**c) Artenschutzrechtliche Belange und Maßnahmen**

Im Plangebiet sowie im Umgebungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich altbebaute Bereiche, vorwiegend gewerblicher Prägung, die in unterschiedlichen Tiefen als intensiv genutzte Grundstücksbereiche bewertet werden können. Lediglich in der Nordostecke des Plangebietes ist eine noch unbebaute Gewerbegebietsfläche als Jungbrache einbezogen und soll gleichfalls einer Bebauung zugeführt werden.

Das Plangebiet gliedert sich in zwei unterschiedlich zu bewertende Bereiche. Das Baufeld 1, im Norden liegend, ist überwiegend altbebaut mit Wohngebäuden und Gewerbegebäuden, die alle zusammen künftig abgebrochen werden sollen, einschließlich vorhandener Grünstrukturen als Bäume, Gehölzgruppen, Hecken und sonstige Vegetationsflächen.

Das Baufeld 2, im Süden liegend, ist altbebaut mit der bisherigen Kombination der beiden hier vorhandenen Nahversorgungseinrichtungen und zugehörigen umfangreichen Stellplatzanlagen. In diesem Baufeld 2 erfolgt die Anhebung der zulässigen Verkaufsflächen dem Grunde nach vollständig innerhalb der vorhandenen Bausubstanz mit weiteren Optionen für angemessene andere gewerbliche Nutzungen. Dies bedeutet im Ergebnis, dass mögliche artenschutzrechtliche Betroffenheiten fast nur innerhalb des künftigen Bereiches des Baufeldes 1 im Norden gegeben sind.

Zur Sicherung des Artenschutzes nach den §§ 44, 45 und 67 des Bundesnaturschutzgesetzes besteht das Erfordernis für eine artenschutzrechtliche Prüfung zum vorliegenden Bebauungsplan. Zur Beurteilung der Fauna im Plangebiet und dem umgebenden Wirkraum liegt die faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzprüfung des Büros BBS Geuner-Pönicke, Kiel, mit Datum vom 14.06.2018 vor. In ihr sind die verschiedenen vielfältigen artenschutzrechtlichen Betroffenheiten aufgeführt, zusammengefasst und bezüglich ihrer Wirkungen und daraus resultierenden Lösungsvorschläge bewertet. Hierzu sind einzelne Maßnahmen des Artenschutzes sowie möglicher artenschutzrechtlicher Ausgleiche vorgegeben. Der zusammengefasste Handlungsbedarf zum Artenschutz wird über die vorliegende Planung und deren Umsetzung im erforderlichen Umfang sichergestellt.

Diese artenschutzrechtliche Prüfung begründet sich auf örtliche Untersuchungen und Begehungen und unter Berücksichtigung der strukturellen Ausprägung der vor Ort vorhandenen Tierlebensräume und unter Berücksichtigung der hier vorhandenen Vorbelastungen aus der überwiegenden altbebauten Ortslage. Sie berücksichtigt aber auch im erforderlichen Umfang die Eingriffe in den derzeit hier vorhandenen Gebäude- und Grünbestand, für die ein Abbruch bzw. eine vollständige Entfernung vorgesehen ist.

Die faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzprüfung ist gutachtliche Anlage der Begründung. Aus ihr wird zum artenschutzrechtlichen Handlungsbedarf und der zugehörigen Zusammenfassung nachfolgend zur Ziffer 6 und 7 zitiert.

„Zitat“

6. Artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf**6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

Bei artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen handelt es sich um Maßnahmen zur Vermeidung oder Reduzierung von Beeinträchtigungen.

Nachfolgend werden die in Kap. 5.2 ermittelten Maßnahmen zur Vermeidung für die einzelnen Arten / Gruppen zusammenfassend aufgeführt.

Vermeidungsmaßnahme 1 (Fledermäuse der Gebäude):

- Ein Abriss der Gebäude im Plangebiet ist im Zeitraum zwischen 01. Dezember und 29. Februar und damit außerhalb der Nutzungszeit durchzuführen.

Vermeidungsmaßnahme 2 (Fledermäuse):

- Die Außenbeleuchtungen erfolgen mit insektenfreundlichem Licht.

Vermeidungsmaßnahme 3 (Fledermäuse):

- Abstrahlungen in den Knick östlich der Aldi- und Markant- Betriebsgebäude sind zu vermeiden.

Vermeidungsmaßnahme 4 (Fledermäuse der Gehölze):

- Die Fällung der Gehölze ist außerhalb des Zeitraums der möglichen Quartiernutzung, d.h. nicht von März bis November aber im Zeitraum zwischen 01. Dezember und 29. Februar vorzunehmen.

Vermeidungsmaßnahme 5 (Brutvögel der Gebäude):

- Der Abriss der Gebäude im Plangebiet wird außerhalb der Brutzeit vorgenommen. Der Abriss ist zwischen Anfang März und Ende August unzulässig.

Vermeidungsmaßnahme 6 (Gehölzbrüter):

- Entfernung der Gehölze und sonstiger höher wachsender Vegetation außerhalb der Brutzeit, d.h. nicht zwischen Anfang März und Ende August.

6.2 Artenschutzrechtlicher Ausgleich

Durch die Umsetzung von Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion können ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden, indem die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Arten im räumlichen Zusammenhang durch Ausgleichsmaßnahmen gesichert wird.

Bei den artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist eine zwingende Funktionsfähigkeit zu Beginn des Eingriffs nicht zwingend erforderlich, weil kein gravierender Habitatengpass für die betroffenen Arten zu befürchten ist.

Artenschutzrechtlicher Ausgleich 1 (Brutvögel der Gebäude):

Als Ausgleich wird das Anbringen von 6 Kästen für Nischenbrüter vorgesehen. Dies geschieht an den geplanten Gebäuden und an das verbleibende Bestandsgebäude im Geltungsbereich (Voraussetzung: Maßnahme muss im gleichen Naturraum liegen).

- 3 Höhlenkästen für Kleinmeisen (z.B. Fa. Hasselfeldt, www.hasselfeldt-naturschutz.de/ Typ Nistkasten für Kleinmeisen M2-27 o.v.)

Meisenkästen aus Maßnahmen für Fledermäuse können angerechnet werden.

- 3 Nischenbrüterkästen (z.B. Fa. Hasselfeldt, www.hasselfeldt-naturschutz.de/ Typ Nistkasten für Nischenbrüter NBH)

Oder 3 Niststeine Halbhöhlenbrüter zum Einbau in Fassaden (z.B. Fa. Hasselfeldt, www.hasselfeldt-naturschutz.de/ Typ Niststein für Halbhöhlenbrüter NIH)

Artenschutzrechtlicher Ausgleich 2 (Gehölzbrüterarten)

Für den Verlust von heimischen Gehölzen werden neu heimische Gehölze auf einer Fläche im Nordosten gepflanzt, die nicht heimischen Arten werden durch wenige Einzelbäume nordwestlich ersetzt.

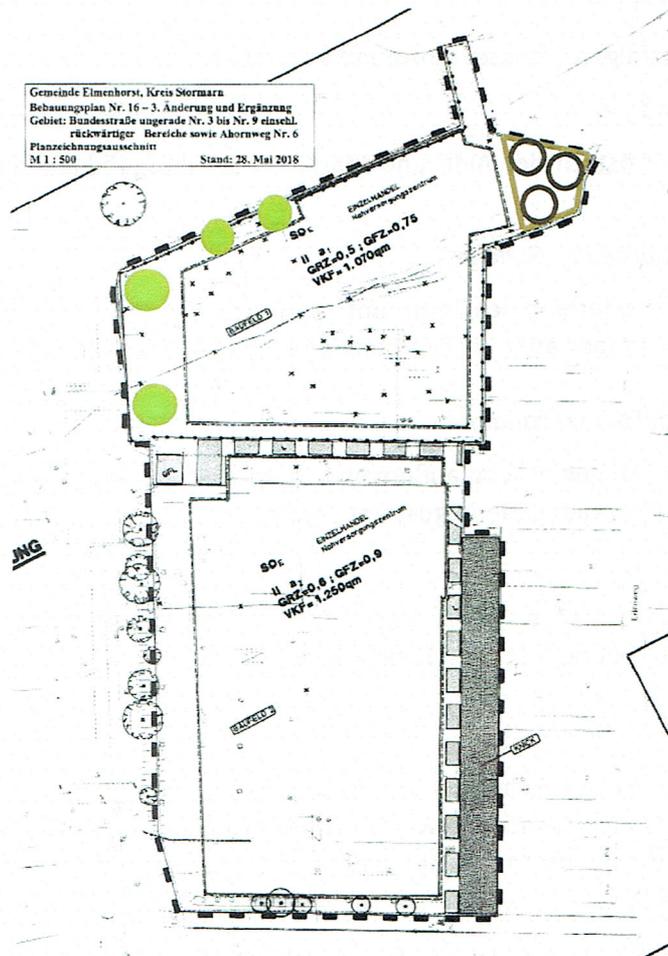


Abb. 6: Bebauungsplan Nr. 16 – 3. Änderung und Ergänzung mit Gehölzneupflanzung

-  Einzelbäume/Hochstämme (Ahorn) kleinkronig
-  Einzelbäume/natürliche Wuchsform (Weide, Pappel)
-  Sträucher/Gebüsch (Hasel, Weißdorn, Schlehe, Roter Hartriegel)

6.3 Kompensation Fledermäuse

Kompensationsmaßnahme 1 und 2 (Fledermaus der Gebäude + Gehölze)

Kompensationsmaßnahme 1 und 2 werden empfohlen, um die Verluste von potentiellen Sommerquartieren (Balz- und Tagesquartiere, keine Wochenstuben) zu kompensieren.

Es wird das Anbringen von selbstreinigenden Fledermausspaltenkästen vorgesehen. Dies geschieht an den geplanten Gebäuden und an dem verbleibenden Bestandsgebäude im Geltungsbereich (Voraussetzung: Maßnahme muss im gleichen Naturraum liegen).

Zur Vermeidung von Meisenbesatz in Fledermauskästen wird 1 Meisenkasten pro Kastengruppe im Nahbereich aufgehängt. Diese sind anrechenbar auf die artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme 1 (Brutvögel der Gebäude, s.u.).

Nach Fertigstellung des neuen Gebäudes kann ein Teil der künstlichen Quartiere dorthin umgesetzt werden.

- 3 selbstreinigende Fledermausspaltenkästen (empfohlen)

(an Außenwand oder Bäumen z.B. Fa. Hasselfeldt, www.hasselfeldt-naturschutz.de/ Typ: Fledermaus Spaltenkasten FSPK o.v.)

oder in Fassaden integriert z.B. Fa. Hasselfeldt, www.hasselfeldt-naturschutz.de/ Typ: Fledermaus Fassaden Ganzjahresquartier 2-teilig FFGJ oder Fa. Hasselfeldt, www.hasselfeldt-naturschutz.de/ Typ Fledermaus Ganzjahres Fassadenkasten Unterputz mit Blende FGUP, o.v.)

Die Herstellung ist fachgerecht durchzuführen (Beachtung der erforderlichen Höhen, Ausrichtung, Schutz vor Prädatoren, usw.).

Die Fledermauskästen werden zum überwiegenden Teil außerhalb des beleuchteten Raums aufgehängt.

Es ist sicherzustellen, dass die Kästen einmal im Jahr gewartet werden (Prüfung auf Schadhafte, ggf. Ersatz des Kastens, Reinigung der Höhlenkästen).

6.4 Artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen

Eine Ausnahmegenehmigung wird nicht erforderlich, sofern die artenschutzrechtlich vorgegebenen Maßnahmen umgesetzt werden.

7. Zusammenfassung

Die Gemeinde Elmenhorst plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 – 3. Änderung und Ergänzung auf der Ostseite der B75. Ziel ist hier zum einen die planungsrechtliche Erweiterung des Markt-Marktes in den bisherigen Gebäudebestand des Aldi-Marktes hinein und eine vollständig neue Standortentwicklung für den Aldi-Markt, den bisherigen Kfz-Betrieb und die nördlich hieran angrenzenden Grundstücke.

Die vorangegangenen Ausführungen zeigen, dass im Zuge von Gebäudeabrissen und Rodungen von Gehölzen artenschutzrechtliche Konflikte für Brutvögel und Fledermäuse der Gehölze und Gebäude zu erwarten sind.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG wird durch geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vermieden. Dazu zählen Regelungen der Zeiten der Gehölzrodungen und des Abrisses von Gebäuden. Weiterhin werden die Herstellung künstlicher Fledermausquartiere und Vogel-Nistkästen sowie die Neupflanzung von Gehölzen (tws. Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen) vorgesehen.

„Zitat Ende“

Die umwelt- und naturschutzfachlichen Standards sind bei der Umsetzung der Planung einzuhalten. Die Gemeinde wird dies entsprechend beachten und ggf. durch städtebauliche Verträge sichern.

Bezüglich des künftigen Gebäudeabrisses im Bereich des Baufeldes 1 ist Nachfolgendes im Zusammenwirken mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn zu beachten und von Investorensseite umzusetzen:

Sofern aus belegbaren Gründen die Einhaltung der Bauzeitenregelung nicht möglich ist, sind der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn spätestens 4 Wochen vor Abrissbeginn die betriebsbedingten Gründe mitzuteilen und es ist durch eine Umweltbaubegleitung fachlich darzustellen, wie Besatzkontrollen und Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen sind.

GEMEINDE ELMENHORST BEBAUUNGSPLAN NR. 16 - 3.ÄND. + ERG.

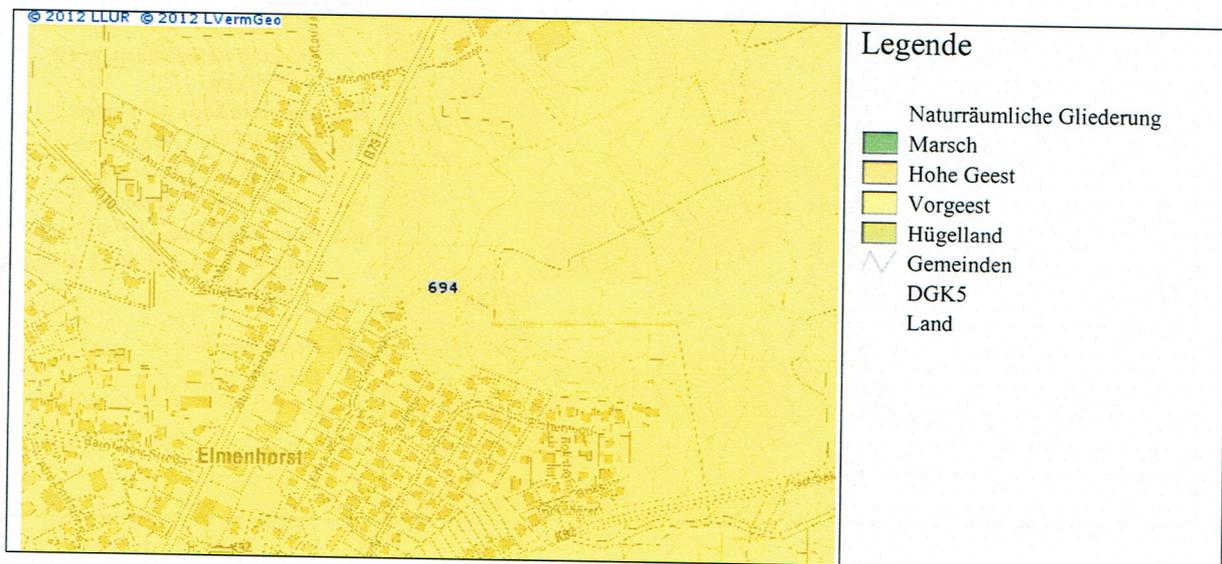
7. Bodenschutz

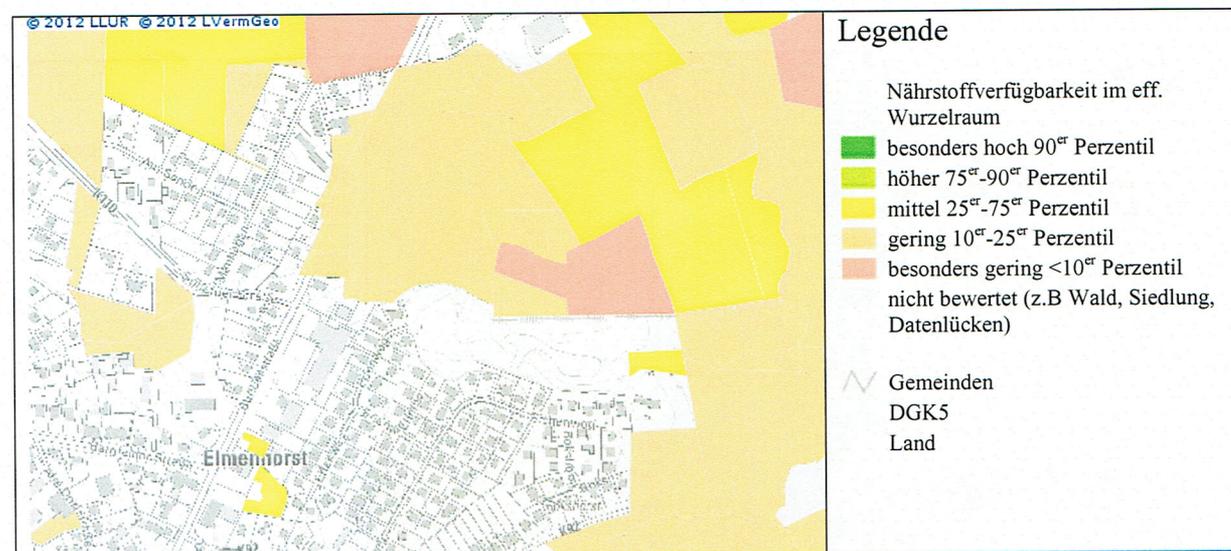
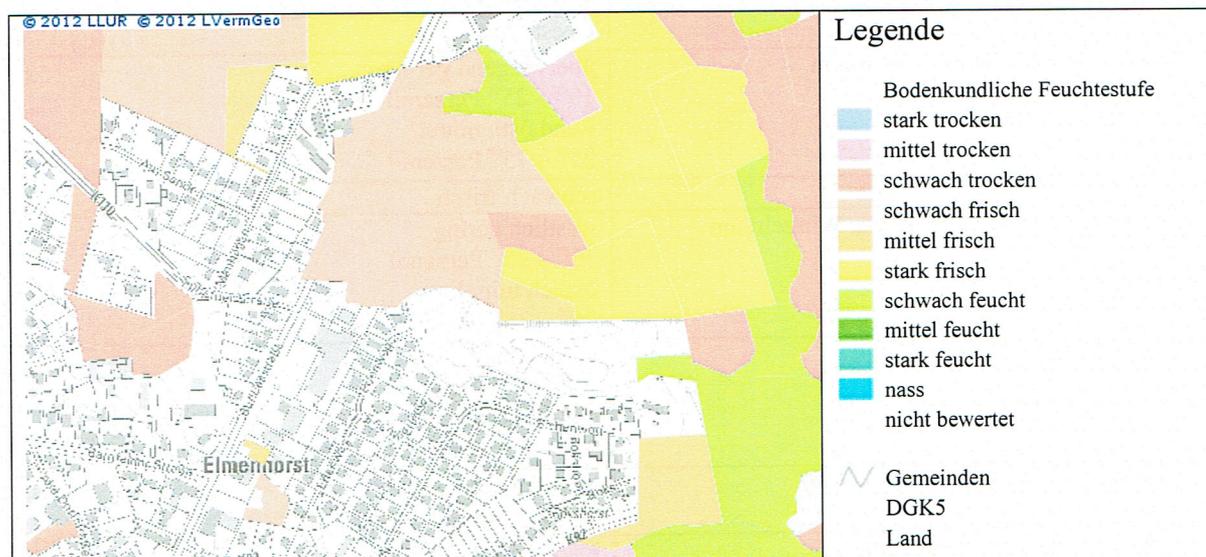
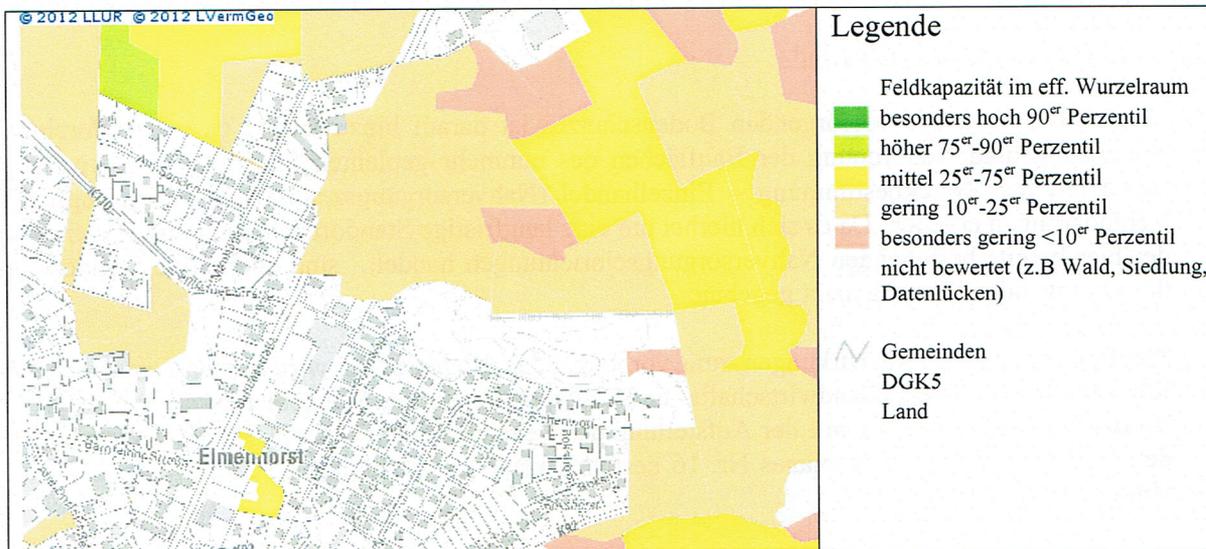
a) Vorsorgender Bodenschutz

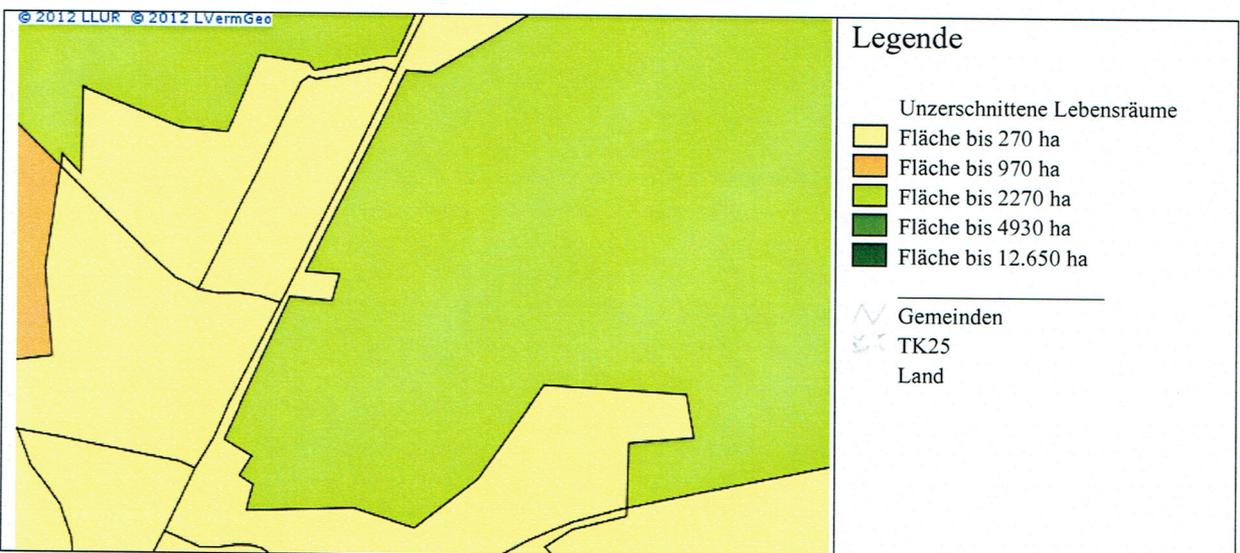
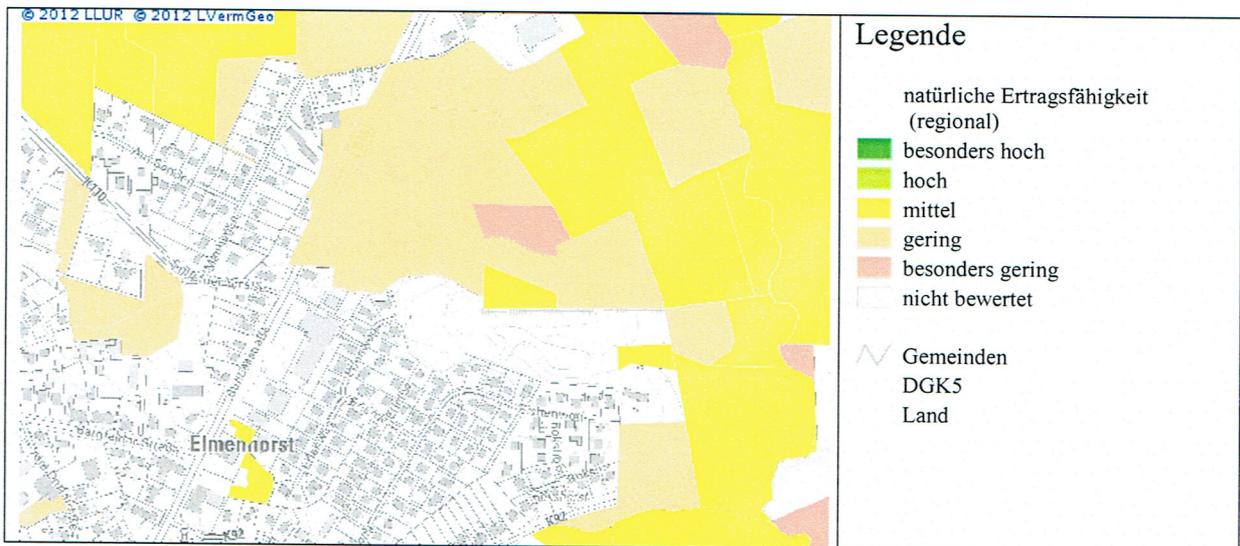
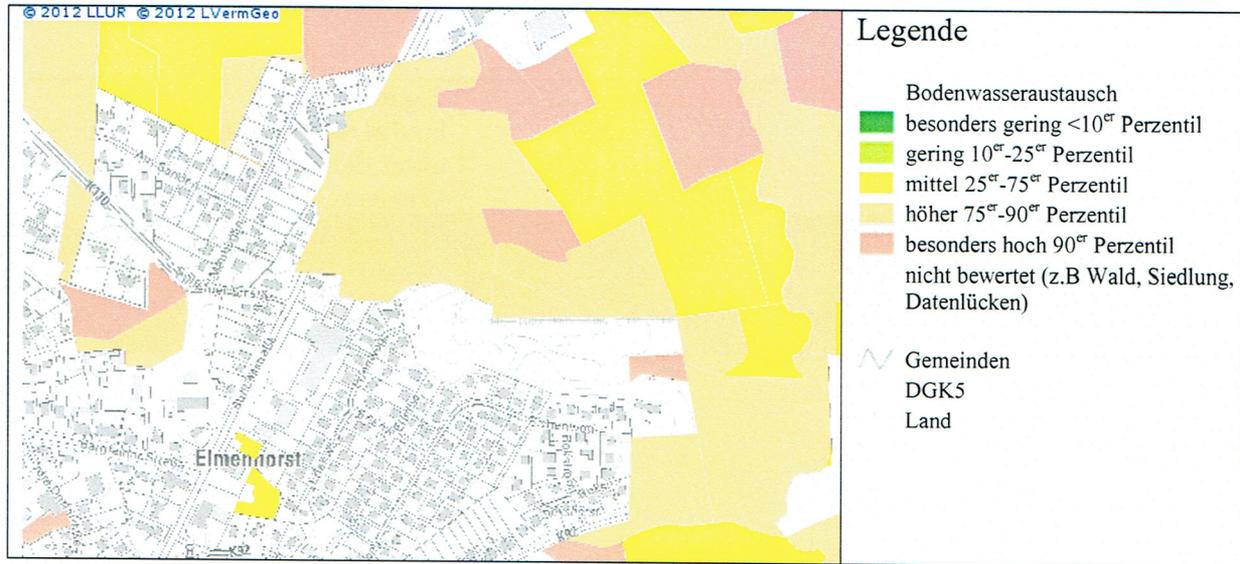
Zu den Belangen des vorsorgenden Bodenschutzes ist darauf hinzuweisen, dass sich durch die Neuplanung und Neuordnung der Bauflächen des nunmehr geplanten Sonstigen Sondergebietes (SO_E) mit der Zweckbestimmung – Einzelhandel (Nahversorgungszentrum) – nur geringfügige Veränderungen ergeben. Da es sich hierbei um eine langfristige Standortsicherung und Erweiterung der hier bereits bestehenden Nahversorgungseinrichtungen handelt, sind alternative Standorte zu der vorliegenden Planung nicht gegeben.

Zur Beurteilung der Auswirkungen zum vorbeugenden Bodenschutz wird auf das entsprechende Kartenmaterial aus dem Landwirtschafts- und Umweltatlas für das Plangebiet zurückgegriffen, das bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 verwendet wurde. Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16 bestehen keine Darstellungen im Landwirtschafts- und Umweltatlas

Legende	Baufeld 1 - Nordteil
Naturräumliche Gliederung	Geest
Feldkapazität im eff. Wurzelraum	überwiegend gering 10 ^{er} – 25 ^{er} Perzentil Rand östl. mittel 25 ^{er} – 75 ^{er} Perzentil
Bodenkundliche Feuchtestufe	schwach frisch
Nährstoffverfügbarkeit im eff. Wurzelraum	westlich gering 10 ^{er} – 25 ^{er} Perzentil östlich mittel 25 ^{er} – 75 ^{er} Perzentil
Bodenwasseraustausch	westlich höher 75 ^{er} – 90 ^{er} Perzentil östlich mittel 25 ^{er} – 75 ^{er} Perzentil
natürliche Ertragsfähigkeit	westlich gering östlich mittel
Unzerschnittene Lebensräume	Fläche bis 2270 ha







B-Plan 16 – 3. Ä.+E.	BKF	Bezeichnung	Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung unter den derzeitigen Wasserverhältnissen
Nordteil Baufeld 1	4	schwach frisch	für Acker und Grünlandnutzung geeignet, für intensive Grünlandnutzung im Sommer gelegentlich zu trocken

7. Bodenschutzb) Nachsorgender Bodenschutz**Altlasten/Altlastverdachtsflächen**

Der Gemeinde Elmenhorst liegen keine Informationen zu Altstandorten / Altablagerungen / schädliche Bodenverunreinigungen für den Bereich des Plangebietes vor.

Bodenschutz

Mit der vorliegenden Planung zur Bereitstellung einer größeren Baufläche für eine neue Nahversorgungseinrichtung im Bereich des Baufeldes 1 ergibt sich das Erfordernis für eine Betriebsaufgabe des hier noch auf einer Teilfläche des Plangebietes vorhandenen Kfz-Reparaturbetriebes. Derzeit ist eine Betriebsverlagerung in den Bereich des nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 21 vorgesehen. Diese Betriebsaufgabe löst bodenschutzrechtliche Maßnahmen aus, sofern hier, wie vorgesehen, eine andere Nutzung entwickelt werden soll. Sie ist hiernach als sogenannte Archivfläche zu bewerten.

Zu diesem Sachverhalt teilt die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn in ihrer Stellungnahme vom 17.08.2018 folgendes mit:

„Zitat“

Das Grundstück Bundesstraße 5 (Flurstücke 75/19 und 152 der Flur 3 in der Gemarkung Elmenhorst) wird derzeit durch einen KFZ-Betrieb gewerblich genutzt. Eine Bewertung nach dem Altlastenleitfaden „Erfassung“ des Landes Schleswig-Holstein ergab bei Aufgabe des Betriebs eine Bewertung als sogenannte Archivfläche.

Jeglicher Eingriff in den Boden und sonstige Bautätigkeiten sind durch einen Sachverständigen nach Bodenschutzrecht zu begleiten. Bei organoleptischen Auffälligkeiten ist die untere Bodenschutzbehörde sofort zu unterrichten. Die Baubegleitung bei einer Neubebauung des Standortes ist nach bodenschutzrechtlichen Gesichtspunkten zu dokumentieren.

Bei Erdarbeiten kann es zum Anfall verunreinigten Bodenmaterials kommen. Beim Umgang mit Boden auf diesem Grundstück sind die abfallrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die LAGA M20, einzuhalten.

„Zitat Ende“

Dies Vorstehende ist in enger Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn durch den privaten Investor durchzuführen und abzuarbeiten. Damit dies im erforderlichen Umfang sichergestellt werden kann, wird die Gemeinde dies über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags sichern.

8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege der gütlichen Einigung zwischen den Grundstückseigentümern und der Gemeinde Elmenhorst vorgesehen.

Nur wenn dies nicht, oder nur zu von der Gemeinde nicht tragbaren Bedingungen möglich ist, werden die entsprechenden Maßnahmen nach Teil IV und V des Baugesetzbuches (BauGB) (Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB, Vereinfachte Umlegung gemäß §§ 80 ff BauGB bzw. Enteignung gemäß §§ 85 ff BauGB) eingeleitet.

Für den Investor im Baufeld 1 besteht das Erfordernis, die verschiedenen privaten Grundstücksanteile zur künftigen Bildung des Baufeldes 1 eigentumsrechtlich zusammenzuführen und zu sichern. Ansonsten befinden sich die betroffenen Flächen des Baufeldes 2 zwischenzeitig im Eigentum des betreffenden Investors. Öffentlich erforderliche Maßnahmen der Bodenordnung sind nach derzeitigem Kenntnissstand nur für den Bereich des Flurstückes 57/3 erforderlich, als dass hier eine Teilfläche für den bereits erfolgten Ausbau des Fußweges entlang der Bundesstraße 75 an die Gemeinde abzutreten ist.

9. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes ergeben sich keine Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch.

Die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten werden auf den bereits bestehenden bzw. noch zusammenzuführenden Baugrundstücken entwickelt und gesichert.

Die erforderliche Vernetzung an vorhandene Infrastruktureinrichtungen erfolgt als Privaterschließung.

Andere Erschließungsmaßnahmen, auch im privaten Bereich, sind nicht gegeben, mit Ausnahme der erforderlichen Anpassung der vorhandenen Oberflächenentwässerung, die sich jedoch bis in das an der Fischbeker Straße befindliche, umfangreich zu erweiternde Regenwasserklär- und Rückhaltebecken auswirkt und hier eine Erhöhung des Rückhaltevolumens mit mind. 175 m³ begründet. auf eine Kostenschätzung dieser Maßnahme als öffentliche Erschließungskosten wird verzichtet, da sie direkt über einen städtebaulichen Vertrag dem Baufeld 1 zugeordnet wird.

10. Hinweise

Elektrische Energie

Sollten von Seiten des Versorgungsträgers Schleswig-Holstein Netz AG unterirdische Hauptversorgungsleitungen übernommen sein, geschieht dies mit dem Hinweis, dass seitens des Versorgungsträgers keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Eintragungen der Leitungen übernommen wird. Vor Beginn von Aufgrabungen ist der Bauunternehmer verpflichtet, sich durch die Anforderung aktueller Planungen Auskunft über die Lage der im Bereich befindlichen Anlagen, Telefon Service-Center 0180 16 166 16 oder 04106 - 6489090, einzuholen. Planunterlagen können auch über die zentrale Leitungsauskunft: E-Mail: leitungsauskunft@sh-netz.com angefordert werden. Vorhandene Leitungen sind bei der Erschließungsplanung im erforderlichen Umfang zu berücksichtigen.

Erdgas

Vor Beginn von Erdbauarbeiten muss aus Sicherheitsgründen die genaue Lage und Rohrdeckung der Leitungen durch Probeaufgrabungen ermittelt werden oder Rücksprache / Rückfrage bei der Schleswig-Holstein Netz AG, Telefon Service-Center 0180 16 166 16 oder 04106 – 6489090 oder E-Mail: leitungsauskunft@sh-netz.com, gehalten werden. Hausanschlussleitungen, die nicht in die Pläne eingetragen sind, sind rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten bei der Schleswig-Holstein Netz AG zu erfragen. Es wird weiter darauf aufmerksam gemacht, dass nach den für den Tiefbau geltenden technischen Regeln sämtliche Schacht- und Kanalbauwerke, auch im Bau befindliche, vor deren Betreten durch Kontrollmessungen auf Gasfreiheit zu überprüfen sind. Die Messungen müssen sich auf alle Arten von Gasen erstrecken. Die in dem „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Gasleitungen“ (Ausgabe Febr. 1998) enthaltenen Hinweise sind zu beachten. Planunterlagen können auch über die zentrale Leitungsauskunft: E-Mail: leitungsauskunft@sh-netz.com angefordert werden. Vorhandene Leitungen sind bei der Erschließungsplanung im erforderlichen Umfang zu berücksichtigen.

Television

Sollten sich vom Versorgungsträger Vodafone Kabel Deutschland GmbH im Planbereich Telekommunikationsanlagen befinden, sind diese bei Bauausführungen zu schützen bzw. zu sichern, sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung dieser Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt die Vodafone Kabel Deutschland GmbH mindestens drei Monate vor Baubeginn einen Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Grundwasser

Bei hoch anstehendem Grundwasser wird empfohlen, auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Sollte dies nicht möglich sein, so sind im Grundwasser liegende Bauwerksteile dauerhaft gegen das Grundwasser abzudichten („Weiße Wanne“ oder „Schwarze Wanne“). Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung unter den mittleren Grundwasserstand, z.B. mittels Drainage, ist als vermeidbare Beeinträchtigung des Grundwassers zu unterlassen (§5 WHG).

Archäologische Bodendenkmale

Das Archäologische Landesamt S-H teilt in seiner Stellungnahme vom 26. Juni 2018 mit, dass zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2(2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 festgestellt werden können.

Weiter wird aus dieser Stellungnahme nachfolgend zitiert. Die mitgeteilten Hinweise sind bei der baulichen Umsetzung im erforderlichen Umfang zu beachten.

„Zitat“

Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen.

Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstückes oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen.

Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

„Zitat Ende“**ÖPNV**

Zur Sicherung der Belange des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich Bushaltestellen im Nahbereich beidseitig direkt an der B 75 gegenüber dem Nahversorgungszentrum.

Nächstgelegen ist die Stadt Bargtheide, in der auf weitere ÖPNV-Angebote zurückgegriffen werden kann. Hier bestehen mit der Bushaltestelle auf der Westseite der Bahnanlagen weitere Verbindungsmöglichkeiten mit anderen Buslinien in die weitere Region und darüber hinaus sogar bis Hamburg. Mit der Bahnstrecke Hamburg/Lübeck ergeben sich weitere Verbindungsmöglichkeiten regional aber auch überregional, sowohl bezogen auf die Richtungen wie auch auf die Fahrzeiten.

Mit dem Bahnhof an der Bahnstrecke Hamburg/Lübeck steht eine Bahnstation zur Verfügung, die mittel- bis langfristig möglicherweise in das Hamburger S-Bahn-System (S4) eingebunden werden wird. Hier steht auch ein umfangreiches Angebot an P+R-Parkplätzen, vorwiegend auf der Ostseite der Bahnstrecke gelegen.

Weiter stehen im umgebenden Raum der Gemeinde Taxiunternehmen, hier auch teilweise als Anrufsammeltaxi (A.S.T.), wie auch Mietwagen für individuelle Fahrbedürfnisse zur Verfügung.

Starkregenereignisse

Aufgrund zu erwartender Starkregenereignisse wird den künftigen Grundstückseigentümern empfohlen Vorsorgemaßnahmen auf ihren Baugrundstücken durch Grundstücksgestaltungen und Geländemodellierungen vorzunehmen, um die baulichen Anlagen zu schützen und soweit möglich ein Abfließen auf die Erschließungsstraßen und Wege sowie Nachbargrundstücke auszuschließen. Auch an anderen Stellen der Begründung wird vertiefend auf dieses Thema eingegangen.

Waldflächen

Das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein – Untere Forstbehörde – teilt in ihrer Stellungnahme vom 28.06.2018 mit, dass Waldflächen gemäß § 2 Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein (LWaldG) von der vorliegenden Planung nicht betroffen sind

11. Tabellarische Zusammenstellungen

a) Flächenermittlung / Flächenverteilung
untergliedert in Baufeld 1 und Baufeld 2

Flurstück	Größe	Größe im Plangebiet	SO Baufeld 1	Verkehrsfläche B 75	SO Baufeld 2	private Grünfläche	Gesamt
57/3	938 qm	938 qm	926 qm	12 qm	---	---	938 qm
157	1.352 qm	1.352 qm	1.352 qm	---	---	---	1.352 qm
158 tlw.	3.958 qm	317 qm	317 qm	---	---	---	317 qm
75/6	54 qm	54 qm	54 qm	---	---	---	54 qm
75/19	592 qm	592 qm	592 qm	---	---	---	592 qm
152	700 qm	700 qm	700 qm	---	---	---	700 qm
151	681 qm	681 qm	681 qm	---	---	---	681 qm
Zwischen- summe 1		4.634 qm	4.622 qm	12 qm	0 qm	0 qm	4.634 qm
75/18	165 qm	165 qm	---	---	165 qm	---	165 qm
75/20	343 qm	343 qm	---	---	343 qm	---	343 qm
75/12	939 qm	939 qm	---	---	939 qm	---	939 qm
75/13	13 qm	13 qm	---	---	13 qm	---	13 qm
75/16	2.079 qm	2.079 qm	---	---	2.079 qm	---	2.079 qm
75/14	3.740 qm	3.740 qm	---	---	3.089 qm	651 qm	3.740 qm
Zwischen- summe 2		7.279 qm	0 qm	0 qm	6.628 qm	651 qm	7.279 qm
Zwischen- summe 1		4.634 qm	4.622 qm	12 qm	0 qm	0 qm	4.634 qm
Zwischen- summe 2		7.279 qm	0 qm	0 qm	6.628 qm	651 qm	7.279 qm
gesamt		11.913 qm	4.622 qm	12 qm	6.628 qm	651 qm	11.913 qm

11. Tabellarische Zusammenstellungen

b) Bisherige Planung – Bebauungsplan Nr. 16 / Bebauungsplan Nr. 16-2. Änderung /
Bebauungsplan Nr. 21 - untergliedert in Baufeld 1 und Baufeld 2

B-Plan Nr.	Flurstück	Größe im Plangebiet	Art und Nutzung	zulässige GR vollversiegelt	zulässige Überschreitung MI 75 % MI 100 % GE 50 % vollversiegelt	Gesamt vollversiegelt
B 21	57/3	938 qm	MI I o 0,3 938 qm x 0,3	281,4 qm	211,1 qm	492,5 qm
B 21	157	1.352 qm	GE II o 0,5 1.352 qm x 0,5	676,0 qm	338,0 qm	1.014,0 qm
B 21	158 tlw.	317 qm	öffentl. Grünfl. -Parkanlage- 317 qm x 0,0	---	---	---
außerhalb	75/6	54 qm	Straßenbegleit- grün 54 qm x 0,0	---	---	---
B 16-2.Änd.	75/19	592 qm	MI II o 0,4 592 qm x 0,4	236,8 qm	236,8 qm	473,6 qm
B 16-2.Änd.	152	700 qm	MI II o 0,4 700 qm x 0,4	280,0 qm	280,0 qm	560,0 qm
B 16-2.Änd.	151	681 qm	MI II o 0,4 681 qm x 0,4	272,4 qm	272,4 qm	544,8 qm
	Zwischen- summe 1			1.746,6 qm	1.338,3 qm	3.084,9 qm
B 16	75/18	165 qm	GE II a 0,6 165 qm x 0,6 GFL = 36 qm	99,0 qm ---	49,5 qm ---	148,5 qm 36,0 qm
B 16	75/20	343 qm	GE II a 0,6 343 qm x 0,6	205,8 qm	102,9 qm	308,7 qm
B 16	75/12	939 qm	GE II a 0,6 939 qm x 0,6 GFL = 96 qm	563,4 qm ---	281,7 qm ---	845,1 qm 96,0 qm
B 16	75/13	13 qm	GE II a 0,6 13 qm x 0,6	7,8 qm	3,9 qm	11,7 qm
B 16	75/16	2.079 qm	GE II a 0,6 2.079 qm x 0,6	1.247,4 qm	623,7 qm	1.871,1 qm
B 16	75/14	3.740 qm	GE II a 0,6 3.089 qm x 0,6 priv. Grünfläche - Knick - 651 qm x 0,0	1.853,4 qm ---	926,7 qm ---	2.780,1 qm ---
	Zwischen- summe 2			3.976,4 qm	1.988,4 qm	6.097,2 qm
	Zwischen- summe 1			1.746,6 qm	1.338,3 qm	3.084,9 qm
	Zwischen- summe 2			3.976,4 qm	1.988,4 qm	6.097,2 qm
	gesamt			5.723,0 qm	3.326,7 qm	9.182,1 qm

11. Tabellarische Zusammenstellungen

c) Neue Planung - untergliedert in Baufeld 1 und Baufeld 2

Flurstück	Größe im Plangebiet	Art und Nutzung	zulässige GR vollversiegelt	zulässige Überschreitung bis 50 % vollversiegelt	Gesamt vollversiegelt
57/3	938 qm	SO II a 0,6 926 qm x 0,6 Verkehrsfläche 12 x 1,0	555,6 qm ---	277,8 qm ---	833,4 qm 12,0 qm
157	1.352 qm	SO II a 0,6 1.352 qm x 0,6	811,2 qm	405,6 qm	1.216,8 qm
158 tlw.	317 qm	SO II a 0,6 317 qm x 0,6	190,2 qm	95,1 qm	285,3 qm
75/6	54 qm	SO II a 0,6 54 qm x 0,6	32,4 qm	16,2 qm	48,6 qm
75/19	592 qm	SO II a 0,6 592 qm x 0,6	355,2 qm	177,6 qm	532,8 qm
152	700 qm	SO II a 0,6 700 qm x 0,6	420,0 qm	210,0 qm	630,0 qm
151	681 qm	SO II a 0,6 681 qm x 0,6	408,6 qm	204,3 qm	612,9 qm
Zwischen- summe 1	4.634 qm		2.773,2 qm	1.386,6 qm	4.171,8 qm
75/18	165 qm	SO II a 0,6 165 qm x 0,6 GFL 30 qm x 1,0	99,0 qm ---	49,5 qm ---	148,5 qm 30,0 qm
75/20	343 qm	SO II a 0,6 343 qm x 0,6	205,8 qm	102,9 qm	308,7 qm
75/12	939 qm	SO II a 0,6 939 qm x 0,6 GFL 100 qm x 1,0	563,4 qm ---	281,7 qm ---	845,1 qm 100,0 qm
75/13	13 qm	SO II a 0,6 13 qm x 0,6	7,8 qm	3,9 qm	11,7 qm
75/16	2.079 qm	SO II a 0,6 2.079 qm x 0,6	1.247,4 qm	623,7 qm	1.871,1 qm
75/14	3.740 qm	SO II a 0,6 3.089 qm x 0,6 priv. Grünfläche -Knick - 651 qm x 0,0	1.853,4 qm ---	926,7 qm ---	2.780,1 qm 0,0 qm
Zwischen- summe 2	7.279 qm		3.976,8 qm	1.988,4 qm	6.095,2 qm
Zwischen- summe 1	4.634 qm		2.773,2 qm	1.386,6 qm	4.171,8 qm
Zwischen- summe 2	7.279 qm		3.976,8 qm	1.988,4 qm	6.095,2 qm
gesamt	11.913 qm		6.750,0 qm	3.375,0 qm	10.267,0 qm

Künftige Vollversiegelung	10.267,0 qm
bisherige Vollversiegelung	<u>./. 9.182,1 qm</u>
Zunahme der Vollversiegelung durch den B-Plan Nr. 16- 3. Änderung und Ergänzung	1.084,9 qm

Rein rechnerischer Ausgleichsbedarf:

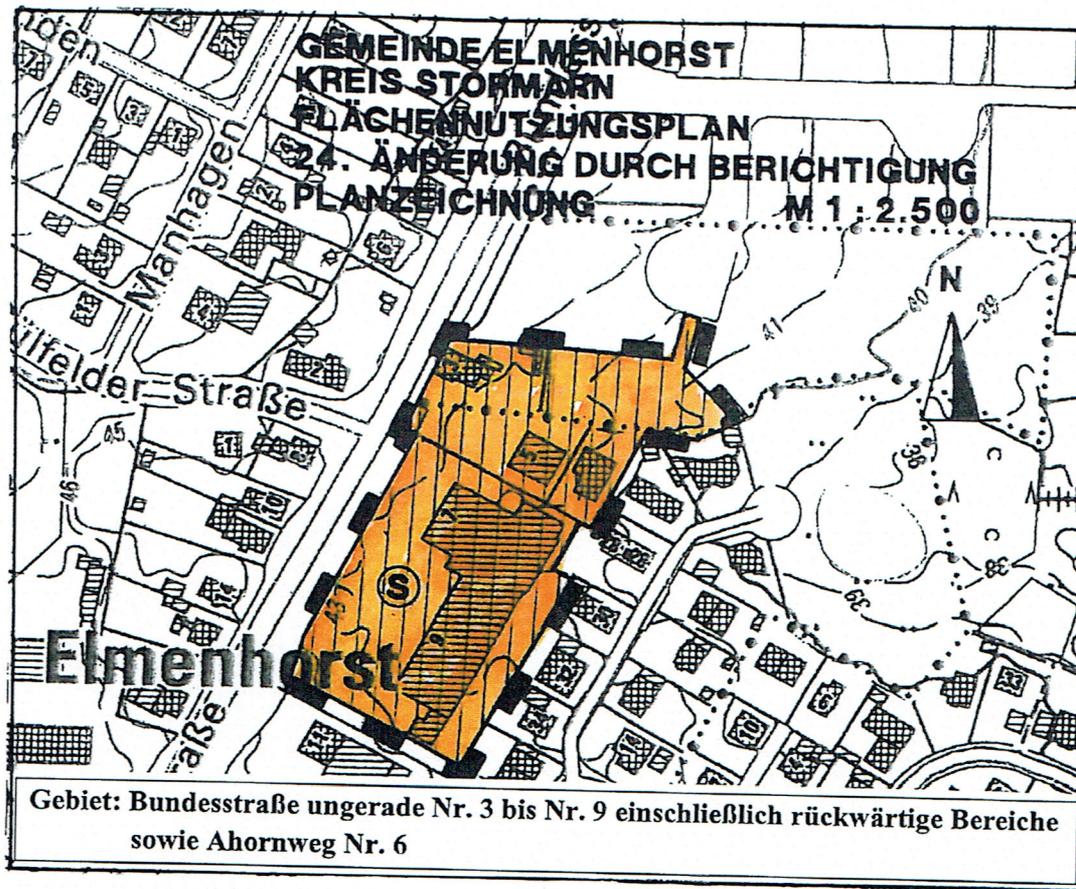
$1.084,9 \text{ qm} \times 0,5 = 542,5 \text{ qm}$

gerundet

~ 543 qm

Aufgrund des § 13a BauGB erfolgt kein Ausgleich.

12. Flächennutzungsplan – 24. Änderung- durch Berichtigung



ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. DARSTELLUNGEN		
BAUFLÄCHEN		
	Sonderbaufläche (S) gemäß § 1(1)4 der Baunutzungsverordnung	§ 5(2)1 BauGB



Umgrenzung des Bereiches der Berichtigung

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16 – 3. Änderung und Ergänzung als Bebauungsplan der Innenentwicklung, Gebiet: Bundesstraße ungerade Nr. 3 bis Nr. 9 einschl. rückwärtiger Bereiche sowie Ahornweg Nr. 6, der Gemeinde Elmenhorst, wurde von der Gemeindevertretung Elmenhorst gebilligt in ihrer Sitzung am 28. März 2019.



Elmenhorst, den

09. April 2019



(Bürgermeister)

Stand der Begründung: März 2019