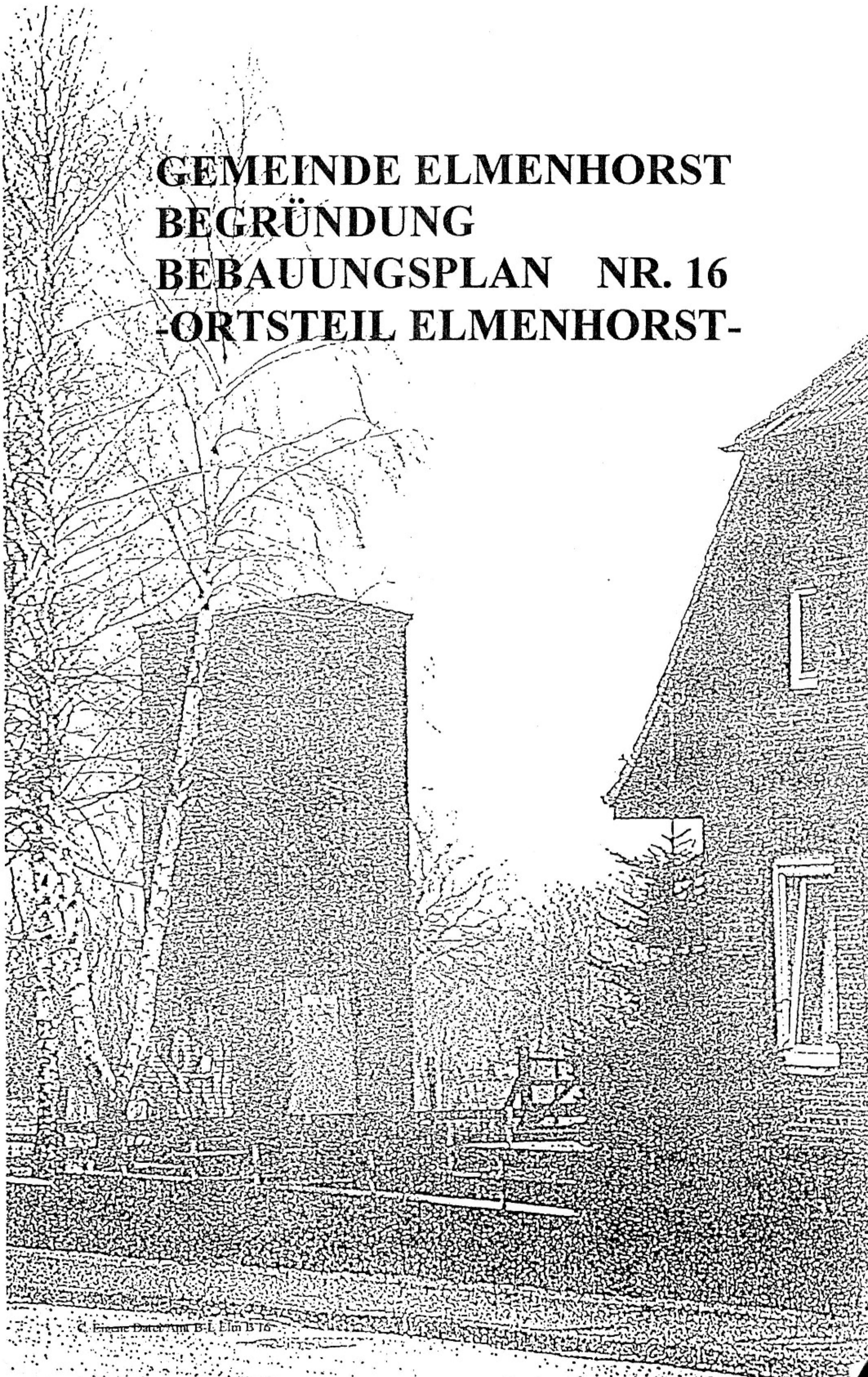


**GEMEINDE ELMENHORST
BEGRÜNDUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 16
-ORTSTEIL ELMENHORST-**



BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan Nr. 16
-Ortsteil Elmenhorst-
der Gemeinde Elmenhorst

Gebiet: südöstlich der Bundesstraße 75, Grundstück Bundesstraße Nr. 3 teilweise bis Grundstück Bundesstraße Nr. 21 –Einmündung Fischbeker Straße- sowie bis zum südöstlich angrenzenden Baugebiet an den Straßen Erlenweg und Eichenweg

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite:</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf	4 - 6
b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz	7 - 9
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung	
a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung	10 - 11
b) Prüfung der Umweltverträglichkeit	12
3. Inhalt des Bebauungsplanes	13 - 16
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr	17 - 18
b) Ver- und Entsorgung	19 - 20
5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen	21 - 22
6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	
a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	23 - 24
b) Auswirkungen auf Natur und Landschaft Eingriffs- und Ausgleichsregelungen	25 - 28
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	29
8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten	30 - 32
9. Hinweise	
a) Altstandorte, Altlastverdachtsflächen	33
b) Allgemeine Hinweise	34
Vermerk: Beschluß über die Begründung	35

Anlagen: siehe nächste Seite

Anlagen

Übersichtsplan im Maßstab 1 : 25.000 mit Darstellung des Planzeichnungsausschnittes
Seite 36

Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5.000 mit Darstellung des Plangebietes
Seite 37

Anlage zu Ziffer 6.-b der Begründung
ML-Planung Gesellschaft für Bauleitplanung mbH
Erlenkamp 1
23568 Lübeck
Stand September 1998

Lärmuntersuchung zum Rahmenplan
Masuch + Olbrisch Ingenieurgesellschaft mbH
Gewerbering 2
2000 Oststeinbek
Stand 18. Februar 1993

1. Ergänzung zur Lärmuntersuchung zum Rahmenplan
Masuch + Olbrisch Ingenieurgesellschaft mbH
Gewerbering 2
2000 Oststeinbek
Stand 08. Juni 1993

Lärmuntersuchung für den Bebauungsplan Nr. 16 – Ortsteil Elmenhorst
Masuch + Olbrisch Ingenieurgesellschaft mbH
Gewerbering 2
2000 Oststeinbek
Stand 17. März 1998 + 1. Ergänzung vom 19. Mai 1998 + 2. Ergänzung vom 17.06.1999

Geruchsimmissionen-Gutachten
zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes
Dr. agr. Jörg Oldenburg
Anerkannter und vereidigter Sachverständiger
Hauptstraße 59
Groß Buchwald
jetzt:
Prof. Dr. Jörg Oldenburg
Kajedeich 76
21734 Oederquart
Stand Dezember 1992

1. Allgemeinesa) Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 – Ortsteil Elmenhorst – für das Gebiet: südöstlich der Bundesstraße 75, Grundstück Bundesstraße Nr. 3 teilweise bis Grundstück Bundesstraße Nr. 19, in der Sitzung der Gemeindevertretung am 02. Juli 1992 beschlossen.

Ziel dieser Planung ist die Entwicklung eines Gewerbegebietes entlang dem unbebauten Bereich der Bundesstraße 75 in einer Bautiefe von ca. 70 m entlang dem Straßenrand.

Das Vorentwurfsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 16 – Ortsteil Elmenhorst - ist mit Schreiben vom 18.08.1992 eingeleitet worden.

Aufgrund des Beteiligungsergebnisses und darauf beruhenden weitergehenden Verwaltungsgesprächen sind von seiten der Gemeinde grundlegende Überlegungen zur Siedlungsentwicklung des Bereiches zwischen Bundesstraße 75, Fischbeker Straße und dem Baugebiet Rokshorst entwickelt worden.

Hierauf begründet hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 28. Januar 1993 eine Erweiterung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 16 im rückwärtigen Bereich beschlossen. Nach diesem Beschluß ruhte das Aufstellungsverfahren bis Ende des Jahres 1997.

Aufgrund des Ergebnisses der landesplanerischen Stellungnahme vom 19. Januar 1998, Az.: StK 360a-512.12 -B 16,B 17B- , und dem erkennbaren Erfordernis hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 12. März 1998 die erneute Erweiterung des Plangebietes beschlossen und den Bereich des ursprünglich geplanten Bebauungsplan Nr. 17 B mit Wohnbauflächen zwischen den Gewerbegebietsflächen an der Bundesstraße 75 und den Wohnbauflächen der Bebauungspläne Nr. 17 und Nr. 17 A nunmehr dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 zugeordnet.

Das nunmehr vorgesehene Plangebiet erhält die Gebietsbezeichnung : südöstlich der Bundesstraße 75, Grundstück Bundesstraße Nr. 3 teilweise bis Grundstück Bundesstraße Nr. 19 und bis zum südöstlich angrenzenden Baugebiet an den Straßen Erlenweg und Eichenweg.

Das Verfahren ist aufgrund der Einbeziehung bisher nicht überplanter Bereiche erneut mit dem Vorentwurfsverfahren eingeleitet auf der Grundlage des Vorentwurfsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12. März 1998. Gleichzeitig ist bestimmt, daß das Aufstellungsverfahren auf der Grundlage der Neufassung des Baugesetzbuches (1998) durchgeführt wird.

Weiter ist bestimmt, daß für den Inhalt des Bebauungsplanes die Neufassung des Baugesetzbuches (1998) gilt, da das gesamte Aufstellungsverfahren erst in 1998 eingeleitet ist.

Das Vorentwurfsverfahren ist mit Schreiben vom 23. März 1998 eingeleitet worden. Die Bürgerbeteiligung als öffentliche Darlegung und Anhörung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch ist am 25. Mai 1998 durchgeführt worden.

Über das Ergebnis der Vorentwurfsbeteiligung hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 11. Juni 1998 abgewogen und entschieden. Mit dem gleichen Beschluß ist der

Bebauungsplan inhaltlich verändert und das Plangebiet erweitert worden. Das nunmehr vorgesehene Plangebiet erhält in der Entwurfsfassung Juni 1998 die Gebietsbezeichnung: südöstlich der Bundesstraße 75, Grundstück Bundesstraße Nr. 3 teilweise bis Grundstück Bundesstraße 21 –Einmündung Fischbeker Straße- sowie bis zum südöstlich angrenzenden Baugebiet an den Straßen Erlenweg und Eichenweg. Gleichfalls hat die Gemeindevertretung den zu überarbeitenden Bebauungsplan als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch bestimmt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte in der Zeit vom 03. Juli 1998 bis zum 03. August 1998. Die hiervon betroffenen Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen sind mit Schreiben vom 25. Juni 1998 hierüber benachrichtigt worden, des weiteren erfolgte eine erneute Planungsanzeige sowie eine erneute Abstimmung mit den Nachbargemeinden.

Über das Ergebnis der vorgenannten Entwurfsbeteiligungsverfahren hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 03. September 1998 abgewogen und entschieden.

Aufgrund des Abwägungsergebnisses ergibt sich das Erfordernis zur Überarbeitung und Ergänzung des Planinhaltes sowohl für die Planzeichnung, dem Text als auch der Begründung. Darüber hinaus ist die Anlage zu Punkt 6 b der Begründung bezüglich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auf den nunmehr geltenden Gemeinsamen Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03. Juli 1998 –IV 63 – 510.335/X33 – 5120 – und Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen in der verbindlichen Bauleitplanung abgestellt worden.

Aufgrund der Änderungen der Planunterlagen hat die Gemeindevertretung den Bebauungsplan Nr. 16 – Ortsteil Elmenhorst- erneut als Entwurf beschlossen und zur erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch bestimmt mit der Maßgabe, daß die erneute öffentliche Auslegung auf die Dauer von 2 Wochen zu begrenzen ist und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden dürfen.

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgt in der Zeit vom 18. September 1998 bis zum 02. Oktober 1998. Die hiervon betroffenen Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen sind mit Schreiben vom 15. September 1998 hierüber benachrichtigt worden. Die höhere Verwaltungsbehörde ist gemäß Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses von der erneuten öffentlichen Auslegung mit gleichem Schreiben nachrichtlich unterrichtet worden.

Mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 03. September 1998 ist der Bebauungsplan Nr. 16 – Ortsteil Elmenhorst – in der geänderten Entwurfsfassung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung beschlossen worden. Die Begründung ist in der geänderten Entwurfsfassung von der Gemeindevertretung in der gleichen Sitzung abschließend gebilligt worden.

Über das Ergebnis der vorgenannten erneuten Entwurfsbeteiligungsverfahren hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 26. November 1998 abgewogen und entschieden.

Mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 26. November 1998 ist der Bebauungsplan Nr. 16 –Ortsteil Elmenhorst- ,bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erneut als Satzung beschlossen worden. Die Begründung ist von der Gemeindevertretung in der gleichen Sitzung erneut abschließend gebilligt worden.

Aufgrund erkennbar neuer umfangreicher Planungserfordernisse hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 27. Mai 1999 die Satzungsbeschlüsse über den Bebauungsplan Nr. 16 –Ortsteil Elmenhorst- vom 03. September 1998 und 26. November 1998 aufgehoben sowie gleichzeitig die beiden abschließenden Billigungen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16 –Ortsteil Elmenhorst- mit gleichen Sitzungsdaten aufgehoben.

Mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 27. Mai 1999 ist der Bebauungsplan überarbeitet und erneut als Entwurf beschlossen und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt worden.

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgt in der Zeit vom 18. Juni 1999 bis zum 19. Juli 1999. Die hiervon betroffenen Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen sind mit Schreiben 08. Juni 1999 hierüber benachrichtigt worden. Die höhere Verwaltungsbehörde ist gemäß Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses von der erneuten öffentlichen Auslegung mit gleichem Schreiben nachrichtlich unterrichtet worden. Des weiteren erfolgte eine erneute Planungsanzeige sowie eine erneute Abstimmung mit den Nachbargemeinden.

Über das Ergebnis der vorgenannten erneuten Entwurfsbeteiligungsverfahren hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 26. August 1999 abgewogen und entschieden.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 26. August 1999 ist der Bebauungsplan Nr. 16 –Ortsteil Elmenhorst-, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gemäß § 10 der Neufassung des Baugesetzbuches als Satzung beschlossen. Gleichzeitig ist die Begründung abschließend gebilligt worden.

Aufgrund erkennbar neuer Planungserfordernisse, insbesondere auch in Bezug auf eine unzulässige textliche Festsetzung, hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 29. März 2000 den Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan Nr. 16 –Ortsteil Elmenhorst- vom 26. August 1999 aufgehoben sowie gleichzeitig die abschließende Billigung der Begründung zum Bebauungsplan mit gleichem Sitzungsdatum aufgehoben.

Mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 29. März 2000 ist der Bebauungsplan überarbeitet und erneut als Entwurf beschlossen und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt worden.

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgt in der Zeit vom 25. April 2000 bis zum 09. Mai 2000. Die hiervon betroffenen Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen sind mit Schreiben vom 07. April 2000 hierüber benachrichtigt worden. Die höhere Verwaltungsbehörde ist gemäß Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses von der erneuten öffentlichen Auslegung mit gleichem Schreiben nachrichtlich unterrichtet worden. Des weiteren erfolgte eine erneute Planungsanzeige sowie eine erneute Abstimmung mit den Nachbargemeinden.

Über das Ergebnis der vorgenannten erneuten Entwurfsbeteiligungsverfahren hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 27. Juni 2000 abgewogen und entschieden.

In der gleichen Sitzung der Gemeindevertretung am 27. Juni 2000 ist der Bebauungsplan Nr. 16 –Ortsteil Elmenhorst-, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gemäß § 10 der Neufassung des Baugesetzbuches als Satzung beschlossen. Die Begründung ist abschließend gebilligt worden.

1. Allgemeinesb) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

Der Bebauungsplan Nr. 16 – Ortsteil Elmenhorst – in seinem mit Beschluß vom 12. März 1998 festgelegten Geltungsbereich der Gemeinde Elmenhorst wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes und seinen zwischenzeitig wirksamen Änderungen, hier insbesondere den Darstellungsinhalten der 12. Änderung.

Bei den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, sowie seinen Änderungen, und zur Sicherung des Entwicklungsgebotes für den Bereich des Bebauungsplanes wird jedoch von einer nicht parzellenscharfen Betrachtungsweise ausgegangen. Das bezieht sich im wesentlichen auf die Darstellung der Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen. Durch die vorliegende verbindliche Überplanung und den hierzu vorgenommenen städtebaulichen Überlegungen und Festlegungen erscheint eine Reduzierung der Mischgebiets-Bauflächen im Nordosten des Plangebietes und eine Erweiterung der Allgemeinen Wohngebiets-Bauflächen erforderlich. Hierbei wird die Mischgebietsfläche nur noch auf der Bautiefe des Gewerbegebietes berücksichtigt. Die übrigen Flächen werden als Wohnbauflächen entwickelt, darüber hinaus werden die Bauflächen des Gewerbegebietes nach Norden hin erweitert mit dem nördlichen Abschluß der Mischgebietsbauflächen. Die Gemeinde geht davon aus, daß eine derartige Betrachtungsweise noch das Entwicklungsgebot der verbindlichen Überplanung aus dem Flächennutzungsplan sichert.

Es wird besonders darauf hingewiesen, daß mit der Entwurfsfassung Juni 1998 das grundlegende verkehrliche Erschließungskonzept, dargestellt im Erläuterungsbericht der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes, geändert wurde. Auch hier geht die Gemeinde davon aus, daß das Entwicklungsgebot im erforderlichen Umfang berücksichtigt ist. Die Abweichung von den informellen Vorgaben des Erläuterungsberichtes wird als vertretbar angesehen.

Mit Entwurfsbeschluß Juni 1998 ist darüber hinaus das Plangebiet des Bebauungsplanes nach Südwesten hin entlang der Bundesstraße 75 bis zur Einmündung Fischbeker Straße erweitert worden. Diese Erweiterung des Plangebietes ist erforderlich, weil dieser Bereich mit dem nordöstlich angrenzenden Gewerbegebietsflächen verbunden werden soll, um dem hier ansässigen örtlichen Betrieb hinreichend Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern.

Diese Plangebietsergänzung ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt. Städtebauliches Ziel der Gemeinde ist es, in diesem Bereich der vorhandenen Nutzung entsprechend und dem künftigen Entwicklungsziel folgend, eine Mischgebietsbaufläche festzusetzen. Es wird davon ausgegangen, daß die ein Dorfgebiet prägenden „landwirtschaftlichen Nutzungen“ aufgrund der in den letzten Jahren eingetretenen Entwicklung hier nicht mehr planerisches Ziel sein kann. Unter dieser Voraussetzung geht auch für diesen Bereich die Gemeinde davon aus, daß das Entwicklungsgebot der verbindlichen Überplanung aus dem Flächennutzungsplan noch gesichert ist, zumal im Flächennutzungsplan für ein angrenzendes Grundstück mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes schon Bauflächen als Gemischte Bauflächen (M) dargestellt sind. Die Gemeinde wird in einer nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes diese Diskrepanz durch Änderung der Bauflächendarstellung beseitigen.

Mit dem erneuten Entwurfsbeschluß, Mai 1999, sind weitere inhaltliche Änderungen vorgenommen worden, die insbesondere den Fortfall der bisherigen Abwasserpumpstation beinhalten und darüber hinaus die bisher berücksichtigte Regenwasserkläranlage/ Regenwasserabsetzbecken nach Osten in die hier bestehende Grünfläche verlegt. Mit diesen neuerlichen Änderungen kann zum einen die Schmutzwasserbeseitigung vollständig

im freien Gefälle geführt werden und zum anderen ein Großteil des Altbaubereiches auf der Nordwestseite der Bundesstraße 75 und nördlich der Sulfelder Straße in das Oberflächenentwässerungskonzept dieses Bereiches eingebunden und geklärt werden, was zu einer deutlichen Verbesserung der Oberflächenentwässerungssituation führt.

Als Kartengrundlage dient eine Montage und Abzeichnung aus den Flurkarten der Flur 3, 6 und 7 der Gemarkung Elmenhorst in den Ursprungsmaßstäben 1 : 1.000 bzw. 1 : 2.000. Für den Bereich des Bebauungsplanes ist ein Flächennivellement NN-bezogen durchgeführt worden. Aus diesem Flächennivellement sind die Höhenlinien in einem Rasterabstand von jeweils 1,0 m Höhe festgelegt und in die katasteramtliche Planunterlage übernommen worden. Dies betrifft auch die mit der Entwurfsfassung vorgenommene Plangebietserweiterung.

Der Bebauungsplan Nr. 16 – Ortsteil Elmenhorst – liegt im nördlichen Teil der Ortslage Elmenhorst, südöstlich der Bundesstraße 75 bis hin zu den Bauflächen am Eichenweg und Erlenweg.

Zur Lageverdeutlichung ist in den Anlagen als Blatt 1 zu dieser Begründung eine Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 16 – Ortsteil Elmenhorst – entsprechend dargestellt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 – Ortsteil Elmenhorst – umfaßt in der Gemarkung Elmenhorst Teile der Fluren 3, 6 und 7. Betroffen sind die Flurstücke 75/8, 75/9, 75/10, 75/4, 75/6, 75/7, 58/4, 58/22, 59/4, 18/2, 22/18 und 22/19. Die Flurstücke 75/8, 75/9, 75/10, 75/4, 75/6, 75/7, 58/4, 59/4, 18/2, 22/18 und 22/19 sind vollständig Bestandteil des Plangebietes und das Flurstück 58/22 ist teilweise Bestandteil des Plangebietes.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 53.239 qm.

Die Gesamtfläche des Plangebietes gliedert sich in folgende Teilbereiche mit nachstehend beschriebenen Flächenanteilen auf der Grundlage des Planungsstandes Juni 1999:

- Als Bauflächen – Gewerbegebiet - den nordwestlichen Bereich entlang der Bundesstraße 75 mit einer Fläche von ca. 11.626 qm.
- Als Baufläche – Mischgebiet – einen größeren Bereich in der Südwestecke des Plangebietes an der Bundesstraße 75 bis zur Einmündung Fischbeker Straße und einen kleineren Bereich im Nordteil des Plangebietes mit einer Fläche von ca. 9.231 qm.
- Als Baufläche – Allgemeines Wohngebiet – den überwiegenden Bereich zwischen den Gewerbegebietsflächen/Mischgebietsflächen und den Wohnbauflächen der Bebauungspläne Nr. 17 und Nr. 17A mit einer Fläche von ca. 14.918 qm.
- Als Verkehrsfläche den Bereich der Bundesstraße 75 mit ihren Seitenbereichen, eine Verbindung der Bundesstraße 75 mit den Erschließungsstraßen des Allgemeinen Wohngebietes als Fuß- und Radweg sowie die innergebietsliche Erschließungsstraße als Verlängerung der Straße Erlenweg nach Südwesten und dem nach Nordosten abgehenden befahrbaren Wohnweg mit einer Fläche von ca. 7.307 qm.
- Als Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser – Regenwasserkläranlage – das neu geplante Regenwasserabsetzbecken/Regenwasserrückhaltebecken zur Einleitung der bestehenden Regenwasserleitung der Bundesstraße 75, der Altbebauung nordwestlich der Bundesstraße 75 und nördlich der Sulfelder Straße sowie den Flächen des Plangebietes mit einer Fläche von ca. 1.400 qm innerhalb der Grünfläche –Extensivgrünland- in der Nordostecke des Plangebietes.

-Als Fläche für die Erhaltung von Gewässern –Stehendes Kleingewässer- den vorhandenen kleineren Teich mit seinen Uferrandbereichen in der Südwestecke des Plangebietes mit einer Fläche von ca. 269 qm.

-Als private Grünflächen – Randstreifen – teilweise mit Einbeziehung von Flächen vorhandener Knicks innerhalb des Plangebietes mit einer Fläche von ca. 2.800 qm, wobei die Fläche der Randstreifen 1.660 qm und die anteiligen Flächen der Knicks 1.140 qm umfassen.

-Als private Grünfläche – Randstreifen – den Randbereich der Knickneuanpflanzung zwischen den Bauflächen des Gewerbegebietes und dem Allgemeinen Wohngebiet mit einer Fläche von ca. 784 qm.

-Als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und deren Erhalt – Knick – die Neuanpflanzung des Knicks zwischen den Gewerbegebietsflächen und den Wohnbauflächen mit einer Fläche von ca. 704 qm.

-Als private Grünfläche – Extensivgrünland – den Ostteil des Plangebietes als flächenhafte Anlage mit einer Fläche von ca. 4.200 qm.

Die vorgenannten Grünflächenbereiche der Randstreifen entlang vorhandener und neu anzulegender Knicks der Knickneuanpflanzung sowie des flächenhaften Extensivgrünlandes sind überlagernd mit Flächen für Maßnahmen nach § 9(1)20 Baugesetzbuch festgesetzt. Diese Flächen sind gleichzeitig als Ausgleichsflächen des sich durch den Bebauungsplan ergebenden Eingriffes vorgesehen.

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

Mit dem Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 16 – Ortsteil Elmenhorst – aus dem Jahre 1992 beabsichtigte die Gemeinde den Bereich entlang der Ostseite der Bundesstraße 75 ortsplanerisch zu ordnen und hier die Entwicklung eines Gewerbegebietes zur Deckung bestehenden örtlichen Baulandbedarfes zu entwickeln. Hierbei sollte der offene, lockere Charakter der vorhandenen Bebauung südlich des Plangebietes als gestalterisches Element aufgenommen werden.

Aufgrund der zwischenzeitig bis heute weiterentwickelten Planungsüberlegungen wird der Plangebietsumfang erheblich erweitert und der gesamte bisher unbebaute Bereich, bis hin zu dem bestehenden und neu entwickelten Baugebiet am Erlenweg und Eichenweg, in den Bebauungsplan Nr. 16 – Ortsteil Elmenhorst – einbezogen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 16 – Ortsteil Elmenhorst – (Stand März 1998) ist der bisherige Bereich der Gewerbegebietsflächen ergänzt worden durch weitere Bauflächen in geringerem Umfang als Mischgebiet und für den Restbereich als Allgemeines Wohngebiet. Weiter wurden einbezogen die bereits in der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgegebene Grünfläche als Hauptbereich der Ausgleichsflächen. Mit dem Entwurfsbeschluß vom 11. Juni 1998 ist das Plangebiet im südwestlichen Bereich um im wesentlichen Mischgebietsbauflächen ergänzt worden.

Mit diesem Bebauungsplan sollen Bauflächen zur Deckung des bestehenden örtlichen und überörtlichen Baulandbedarfes unter Berücksichtigung der Sicherung gemeindlicher Infrastruktureinrichtungen geschaffen werden.

Durch die vorliegende Planung sollen die wesentlichen Ortsentwicklungsgrundsätze, wie sie bisher bereits für den Bereich des Gewerbegebietes entwickelt wurden, ergänzt werden um entsprechende Entwicklungsgrundsätze aus dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 17 – Ortsteil Elmenhorst -, so daß sich für diesen Bereich der Ortslage eine annähernd einheitliche städtebauliche Ordnung ergibt.

Aufgrund der Zielsetzung und unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten sind differenzierte Nutzungsstrukturen entwickelt, die sich an den bisherigen Ortsentwicklungsvorgaben orientieren.

Neben der Ausweisung der notwendigen Bauflächen und dem Erhalt vorhandener Grünstrukturen sollen hier auch die großräumigen Infrastrukturen gesichert werden. Darüber hinaus wird der Ansatz des „Grünen Ortsrandes“ des Bebauungsplanes Nr. 17 – Ortsteil Elmenhorst - angemessen und im erforderlichen Umfang weiterentwickelt.

Durch die vorliegende Planung entstehen gewerbliche Bauflächen mit einer Bruttobaufläche von ca. 11.626 qm, die in zwei Einzelflächen aufgelöst sind. Weiter wird eine kleinere Mischgebietsfläche im Nordteil des Plangebietes und eine größere Mischgebietsfläche im Südwestteil des Plangebietes mit einer Gesamtbruttobaufläche von ca. 9.231 qm entwickelt. Die übrigen Bauflächen des Plangebietes sind als Allgemeines Wohngebiet mit ca. 14.918 qm für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Diese Bauflächen sind aufgelöst in insgesamt 25 Baugrundstücke.

Durch bestehende gutachtliche Untersuchungen und aktuelle Ergänzungen ist die Zulässigkeit des Nebeneinanders der Gewerbegebiete, der Mischgebiete und der Allgemeinen Wohngebiete mit den hierzu getroffenen Maßnahmen als vertretbare Planungslösung anzusehen.

Durch die vorliegende Planung sollen neben der Sicherung der baulichen Entwicklung dieses Bereiches auch die Belange der Landschaftspflege und der Landschaftsentwicklung sowie des Naturschutzes und die verschiedenen Belange des Immissionsschutzes gesichert werden.

In einem Ausblick wird nachfolgend die zu erwartende Anzahl der neu entstehenden Wohneinheiten (WE) durch den vorliegenden Bebauungsplan ermittelt. Hierbei wird von folgenden Ansätzen ausgegangen:

- durchschnittliche Grundstücksgröße Gewerbegebiet ca. 2.000 qm
- Grundstücksgröße Mischgebiet wie Plan
- Grundstücksgröße Allgemeines Wohngebiet wie Plan
- Anzahl der WE je Gewerbegrundstück = 1,0 WE
- Anzahl der WE je Mischgebietsgrundstück bei zweigeschossiger Bebauung = 2,8 WE
- Anzahl der WE im zweigeschossigen Allgemeinen Wohngebiet je Baugrundstück = 2,0 WE
- Anzahl der WE im eingeschossigen Allgemeinen Wohngebiet je Baugrundstück = 1,4 WE

Unter diesen Voraussetzungen ergibt sich bei dem vorliegenden Planinhalt folgende Anzahl der zu erwartenden WE:

5 Gewerbegrundstücke	x 1,0 WE	= 5,0 WE
4 Mischgebietsgrundstücke zweigeschossig	x 2,8 WE	= 11,2 WE
13 Allgemeine Wohngebietsbauflächen zweigeschossig	x 2,0 WE	= 26,0 WE
12 Allgemeine Wohngebietsbauflächen eingeschossig	x 1,4 WE	= 16,8 WE
		<u>59,0 WE</u>

Hiernach ergibt sich die zu erwartende Anzahl der Wohneinheiten mit insgesamt ca. 59 WE unterschiedlichen sozialen Anspruchs.

In einem Ausblick der zu berücksichtigenden Kindergartenplätze und Grundschulplätze wird auf eine Rechenformel nach Professor Klemm, Essen, zurückgegriffen, mit der die betreffenden Zunahmen pro Jahrgang der Bevölkerung berechnet werden können. Sie gilt wie folgt: 100 Wohneinheiten x zu erwartende Einwohner pro Wohneinheit x prozentualen Anteil des Fremdzuzuges geteilt durch 100. Für Kindergärten sind hierbei 3,5 Jahre zu berücksichtigen und für Grundschulen 4 Jahre.

Hiernach ergeben sich nachfolgende überschlägliche Rechenansätze:

Kindergartenplätze: $59 \times 3,5 \times 0,75 \times 3,5 : 100 = 5,42$

Grundschulplätze: $59 \times 3,5 \times 0,75 \times 4,0 : 100 = 6,2$

Es ist voraussichtlich mit zusätzlich 6 Kindergartenplätzen und zusätzlich 7 Grundschulplätzen durch den zu erwartenden Zuzug zu rechnen.

Mit der vorliegenden Planung wird der Bereich der nordöstlichen Ortslage Elmenhorst abschließend baulich entwickelt.

Die notwendigen Infrastruktureinrichtungen, wie zum Beispiel Kindertagesstättenplätze und ähnliches, sollen zeitgerecht weiter entwickelt werden.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellungb) Prüfung der Umweltverträglichkeit

In Anwendung des Erlasses des Innenministeriums – IV 63 – 511.51 – vom 14. Januar 2000 zur „Prüfung der Umweltverträglichkeit von Vorhaben im Baurecht“ ist festzustellen, daß eine besondere Prüfung der Umweltverträglichkeit nicht erforderlich ist.

Bei dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16 –Ortsteil Elmenhorst- handelt es sich um ein umfangreiches Plangebiet, welches untergeordnet Altbebauung mit einbezieht und ein Gemisch mit Anlagen von Industriezonen und Städtebauprojekten beinhaltet, die aufgrund einer überschläglichen Ermittlung deutlich über dem Schwellenwert von mindestens 20.000 qm als Gesamtgrundfläche aller zulässigen baulichen Anlagen einschließlich öffentlicher Verkehrsflächen liegt. Hiernach wäre die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung mit dem Bauleitplanverfahren erforderlich. Aufgrund des oben genannten Erlasses zu Ziffer 1.1 „Hinweise zur geänderten Rechtslage“ ist festzustellen, daß das Planverfahren mit einer Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Neufassung Baugesetzbuch vor dem 14. März 1999 durchgeführt worden ist und somit das Planverfahren ohne Umweltverträglichkeitsprüfung zu Ende geführt werden kann. Dies wird hiermit von der Gemeinde bestimmt.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 – Ortsteil Elmenhorst – besteht aus dem bisher nicht verbindlich überplanten Teilbereich zwischen den Baugebieten der Bebauungspläne Nr. 17 und Nr. 17A bis hin zur westlich liegenden Bundesstraße 75.

Das Plangebiet umfaßt folgende wesentliche Bereiche: An der Nordwestgrenze den umfangreichen Bereich der Bundesstraße 75 mit ihren seitlichen Einrichtungen. Hieran nach Südosten angrenzend in einer Tiefe von ca. 65 m Gewerbegebietsflächen nach Südwesten hin in Mischgebietsbauflächen übergehend und als östlichen Plangebietsteil einen Wohnbauflächenbereich, der im Nordosten durch eine größere Grünfläche abgeschlossen wird.

Über das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan, sowie insbesondere seiner 12. Änderung, sind die Bauflächen als Gewerbegebiet, Mischgebiet und als Allgemeines Wohngebiet entwickelt. Dies gilt jedoch nur unter der Voraussetzung einer nicht parzellenscharfen Betrachtungsweise, insbesondere bezüglich der erheblichen Reduzierung der Mischgebietsbauflächen im nordöstlichen Plangebietsteil und der erheblichen Erweiterung der Mischgebietsbauflächen im südwestlichen Plangebietsteil. Im Zuge der grundlegenden städtebaulichen Überlegungen zur konkreten, verbindlichen Umsetzung des Flächennutzungsplanes werden diese Abweichungen als städtebaulich erforderlich angesehen.

Insgesamt ist das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 – Ortsteil Elmenhorst – mit sehr differenzierten Festsetzungsinhalten strukturiert. Dies hängt insbesondere mit dem Zusammenführen der verschiedenen baulichen Nutzungen, die erforderlichen Erschließungen und Infrastruktureinrichtungen sowie der Sicherung und Entwicklung grünordnerisch erforderlicher Bereiche zusammen.

Neben den Bauflächen des Gewerbegebietes und des Allgemeinen Wohngebietes als Hauptteil der Bauflächen und den Mischgebietsflächen als untergeordneter Anteil, sind darüber hinaus die Verkehrsflächen der vorhandenen und neu entstehenden Straßen und Wege als Verkehrsfläche, als verkehrsberuhigter Bereich oder als Wegeverbindung Bestandteil des Bebauungsplanes. Als Entsorgungsfläche ist eine neu zu errichtende Regenwasserkläranlage vorhanden. Die übrigen Flächen dienen als private Grünfläche, dem Schutz und dem Erhalt sowie der Neuentwicklung vorhandenen Grünbestandes und erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen.

Der erforderliche Ausgleich durch die mit der Planung begründeten Eingriffe kann nur teilweise innerhalb des Plangebietes gelöst werden. Von daher sind Zuordnungen von Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes erforderlich. Es handelt sich hier um den Bereich der sogenannten „Poolfläche“ der Gemeinde Elmenhorst in der Gemarkung Fischbek im Bereich des Mühlengrundes.

Nachfolgend werden die planungsrechtlichen Inhalte der Bauflächen kurz zusammengefaßt und nach Gewerbegebiet, Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet geordnet.

Gewerbegebiet:

Für die überwiegenden Bauflächen entlang der Bundesstraße 75 ist die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Für die Bauflächen des Gewerbegebietes wird durch Text bestimmt, daß die

ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 Baunutzungsverordnung „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind“ allgemein zulässig ist. Weiter ist bestimmt, daß die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“ sowie Nr. 3 „Vergnügungsstätten“ der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Für die Bauflächen des Gewerbegebietes ist keine Grundstücksgliederung vorgesehen. Dies soll durch individuelle Bedürfnisse berücksichtigt werden. Die überbaubare Baufläche dieses Bereiches ist durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt in einer Tiefe von ca. 45 m bzw. 54 m festgesetzt.

Die Bebauung der Bauflächen als Gewerbegebiet ist in zweigeschossiger Bauweise als Höchstgrenze festgesetzt. Für das Baugrundstück Nr. 27 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt mit der Maßgabe, daß hier Baukörperlängen bis 90 m Länge zulässig sind, ansonsten die Regelungen der offenen Bauweise gelten. Für das Baugrundstück Nr. 28 ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Nutzung der Baugrundstücke der Gewerbegebietsflächen ist hier mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschößflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt.

Mischgebiet:

Für zwei Flächen des Plangebietes, zum einen eine kleinere Teilfläche an der Nordgrenze des Plangebietes sowie einen größeren Teil in der Südwestecke des Plangebietes, ist die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Für die Bauflächen des Mischgebietes wird durch Text bestimmt, daß die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 „Tankstellen“ und Nr. 8 „Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind“ der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig sind. Weiter wird durch Text bestimmt, daß die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 6 Abs. 3 „Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes zugelassen werden“ der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Für die beiden Bereiche des Mischgebietes sind grundstücksbezogene bzw. grundstücksübergreifende, überbaubare Bauflächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt.

Die Bebauung der Bauflächen des Mischgebietes ist in zweigeschossiger Bauweise als Höchstgrenze sowie offener Bauweise festgesetzt.

Die Nutzung der Baugrundstücke ist für den Bereich an der Bundesstraße 75 mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Für den Bereich am Nordrand des Plangebietes ist die Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Für den Bereich der Mischgebietsbauflächen ist weiter durch Text bestimmt, daß für Anlagen, wie sie im § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beschrieben sind, die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden darf.

Allgemeines Wohngebiet:

Für den Südostteil des Plangebietes ist die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Für die Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes wird durch Text bestimmt, daß die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ der Baunutzungsverordnung (BauNVO) innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes allgemein zulässig ist. Weiter wird durch Text bestimmt, daß die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, Nr. 3 „Anlagen für Verwaltungen“, Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“ und Nr. 5 „Tankstellen“ der Baunutzungsverordnung (BauNVO) innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Für die Baugrundstücke sind überwiegend grundstücksübergreifende, überbaubare Bauflächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt.

Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist eine Gliederung bezüglich der Geschossigkeit vorgenommen worden. Die Bebauung der Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes auf dem an dem Gewerbegebiet bzw. dem Mischgebiet zugeordneten Bereich ist in zweigeschossiger Bauweise als Höchstgrenze sowie der Bauweise „Nur Einzelhäuser zulässig“ festgesetzt. Der übrige Bereich der Flächen des Allgemeinen Wohngebietes und an die Plangebiete der Bebauungspläne Nr. 17 und Nr. 17A angrenzend, ist in eingeschossiger Bauweise als Höchstgrenze sowie der Bauweise „Nur Einzelhäuser zulässig“ festgesetzt. Die Mindestgrundstücksgröße selbständig bebaubarer Baugrundstücke innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird mit 500 qm festgesetzt.

Die Nutzung der Baugrundstücke ist für den zulässig zweigeschossigen Bereich mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschloßflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt, innerhalb des zulässig eingeschossigen Bereiches ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 festgesetzt. Für den Bereich der Allgemeinen Wohngebiets-Bauflächen ist weiter durch Text bestimmt, daß für Anlagen, wie sie im § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beschrieben sind, die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden darf.

Zur Sicherung einer kleingliederigen Baustruktur ist weiter für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes bestimmt, daß die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal 2 Wohnungen begrenzt ist.

Darüber hinaus sind für die verschiedenen Baugebietsflächen Höhenlagen und Höhenentwicklungen der baulichen Anlagen sowie weitergehende gestalterische Festsetzungen getroffen. Auf eine Wiederholung hierzu wird verzichtet.

Zur Sicherung verträglichen Nebeneinanders der verschiedenen Baugebiete ist für den Bereich der Gewerbegebietsflächen ein flächenbezogener, höchstzulässiger Schalleistungspegel für die Nachtzeit festgesetzt. Mit dieser Gliederungs- und Nutzungseinschränkung und der Begrenzung des maximalen zulässigen Schalleistungspegels auf maximal 45 dB(A) per qm, können die zu beachtenden Belange gesichert werden. Die weitergehenden Regelungen zur Umsetzung und Sicherung sind in den Lärmuntersuchungen aufgeführt. Dies ist entsprechend umzusetzen. Auf eine Wiederholung der Ausführungen wird an dieser Stelle verzichtet.

Die Erschließungen des Plangebietes sind differenziert vorgesehen. Für die Bereiche des Gewerbegebietes und die südöstlich liegenden Mischgebietsbauflächen erfolgt die

Erschließung durch direkte Anbindung an die Bundesstraße 75. Für die nördlich liegende Mischgebietsbaufläche erfolgt die Erschließung durch ein privates Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit Anbindung an die Bundesstraße 75 gegenüber der Einmündung der Sulfelder Straße. Eine Mitnutzung dieser Privaterschließung durch angrenzende Gewerbegebietsflächen ist vorgesehen. Für rückwärtig liegende Teile der südwestlich liegenden Mischgebietsbaufläche ist gleichfalls eine Erschließung durch ein privates Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit direkter Anbindung an die Bundesstraße 75 vorgesehen. Für die übrigen Bereiche des Plangebietes, hier die Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes, ist die Erschließung durch die Neuanlage von Verkehrsflächen vorgesehen, bei denen sichergestellt wird, daß ein Durchgangsverkehr für Kraftfahrzeuge vom Bereich des Erlenweges zur Anbindung an die Bundesstraße 75 ausgeschlossen ist. Diese Erschließung erfolgt zum einen nach Südwesten hin durch die Verlängerung des Erlenweges und nach Norden hin durch die Entwicklung eines befahrbaren Wohnweges. Als fuß- und radläufige Verbindung ist die Neuanlage eines Fuß- und Radweges zwischen der Bundesstraße 75 und der Verlängerung des Erlenweges vorgesehen. Neben den beiden privaten Erschließungen als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind weiter zur Sicherung notwendiger Oberflächenwasserentsorgung Leitungsrechte vorgesehen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine flächenhaften bzw. linearen Grünelemente, deren Erhalt gesichert werden muß. Lediglich an den Randbereichen des Plangebietes sind erhaltenswerte Knickstrukturen vorhanden. Aus diesem Grunde sind die grünordnerischen Maßnahmen insbesondere zum Ausgleich auf diese linearen Grünelemente ausgerichtet. Der vorhandene Teich, als stehendes Kleingewässer nach § 15a Landesnaturschutzgesetz geschützt, wird durch entsprechende Festsetzungen innerhalb der vorhandenen Mischgebietsbaufläche in der Südwestecke des Plangebietes gesichert.

Die Belange der Landschaftspflege und des Naturschutzes innerhalb des Plangebietes sind durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen linearer und flächenhafter Grünelemente im erforderlichen Umfang berücksichtigt.

Die Oberflächenentwässerung geschieht hier über die Ableitung zu der bereits östlich des Plangebietes befindlichen Regenwasserkläranlage, die in ihrer Dimensionierung und technischen Ausrichtung auf dieses neue Plangebiet hinreichend ausgelegt ist, darüber hinaus ist eine weitere Regenwasserkläranlage in der Nordostecke des Plangebietes zwischengeschaltet.

Zu den Belangen des Immissionsschutzes aus Verkehrslärm ist durch vorliegende und aktuell überprüfte Lärmschutzuntersuchungen festgestellt, daß die vorgesehenen passiven Schallschutzmaßnahmen die erforderlichen Belange in hinreichendem Maße sichern kann. Durch Planzeichen und Text ist dies in erforderlichem Umfang berücksichtigt.

Belange aus landwirtschaftlichen Intensivtierhaltungen sind dahingehend berücksichtigt, als daß durch Vereinbarungen zur Begrenzung des Tierbestandes sichergestellt ist, daß von dem unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb keine Belange zu berücksichtigen sind. Für den südlich abgesetzten landwirtschaftlichen Betrieb ist nachgewiesen, daß das Plangebiet nicht unverträglich beeinträchtigt wird.

Weitere Ausführungen sind nicht erforderlich. Dies wird an anderen Stellen der Begründung zu den jeweiligen Belangen vorgenommen.

4. Erschließungsmaßnahmen

a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 – Ortsteil Elmenhorst – wird für den Bereich der Gewerbeflächen sowie die nach Südwesten angrenzenden Mischgebietsbauflächen durch die am Nordwestrand des Plangebietes bestehende Bundesstraße 75 direkt erschlossen.

Die zweite nordöstlich gelegene Mischgebietsbaufläche wird durch die Neuanlage einer privaten Erschließung als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gegenüber der Einmündung der Sulfelder Straße unter gleichzeitigem Anschluß angrenzender Gewerbegebietsflächen zur Bundesstraße 75 hin erschlossen.

Der Bereich der Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes wird verkehrlich durch die nach Süden abknickende geplante Verlängerung des Erlenweges in die Bauflächen hinein erschlossen. Für die nördlich liegenden Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes ist die Erschließung durch einen von der Verlängerung des Erlenweges abgehenden befahrbaren Wohnweges vorgesehen. Für beide Straßenzüge ist am Ende eine hinreichend große Wendeanlage vorgesehen.

Zur Verbindung fuß- und radläufiger Verkehrsbezüge ist die Anlegung eines Fuß- und Radweges zwischen der Verlängerung des Erlenweges und der Bundesstraße 75 im Bereich der jetzigen Busbucht vorgesehen. Ein Befahren mit Kraftfahrzeugen ist hier nicht möglich, so daß hier jeglicher Kraftfahrzeugdurchgangsverkehr ausgeschlossen ist. Dieser Fuß- und Radweg soll jedoch so angelegt und eingerichtet werden, daß in Not- und Ausnahmesituationen ein Befahren mit Rettungsfahrzeugen möglich ist.

Für den Bereich der Bundesstraße 75 ist kein weiterer Ausbau erforderlich und der vorgesehene Anschluß der Bereiche der Baugrundstücke Nr. 26 bis Nr. 28 soll über Teilverfüllungen des Böschungsbereiches der Straßenflächen der Bundesstraße 75 erfolgen.

Für die südlichen Wohnbauflächen ist die Verlängerung des Erlenweges, in Fortführung des bisherigen Ausbaus des Erlenweges, als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich – im Mischsystem mit einer Breite von 8,50 m vorgesehen. Am Ende des Ausbaus des Erlenweges ist die Errichtung einer Wendeanlage mit 20,00 m Durchmesser vorgesehen, so daß hier kein weiterer Fahrzeugüberhang zu berücksichtigen ist.

Innerhalb der Verkehrsfläche des Erlenweges ist in der weitergehenden Ausbauplanung die Anlage von insgesamt 11 Parkplätzen für den ruhenden Verkehr zu berücksichtigen.

Für die nördlichen Wohnbauflächen ist die Erschließung durch die Neuanlage eines befahrbaren Wohnweges mit 5,0 m Breite Regelquerschnitt und Aufweitungen im Bereich festgesetzter Parkplatzflächen auf 6,0 m bzw. 7,0 m Gesamtbreite vorgesehen. Der befahrbare Wohnweg ist mit einer am Ende liegender Wendeanlage von 20 m Durchmesser im Bereich der Bauflächen bzw. von 18 m im Bereich der Grünflächen vorgesehen, bei dem darüber hinaus ein Freihaltebereich von 1,0 m vorzusehen ist. Weiter ist bei der Ausbauplanung dieses befahrbaren Wohnweges zu beachten, daß durchgehend eine Fahrbahnbreite von mindestens 3,5 m Breite vorgehalten wird und diese Fahrbahnbreite nicht durch abgestellte Personenkraftwagen, Bäume oder andere verkehrsberuhigende Objekte eingeschränkt wird.

Innerhalb der Verkehrsfläche des befahrbaren Wohnweges sind insgesamt 6 Parkplätze in Längsaufstellung für die Aufnahme des ruhenden Verkehrs dieses Bereiches vorgesehen.

Die Festsetzung der Verkehrsfläche als befahrbarer Wohnweg erfolgt aufgrund der Tatsache, daß es sich hier zwar um eine Mischfläche handelt, aber innerhalb dieser Mischfläche keine weiteren Einrichtungen vorgesehen sind. Die notwendigen Flächen für das Parken von Fahrzeugen sind entsprechend festgesetzt als gesonderte Verkehrsfläche. Von daher wird auf die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich- verzichtet.

Der verbindende Fuß- und Radweg ist in einer Breite von 4,00 m als Verkehrsfläche zu sichern. Der Ausbau des Fuß- und Radweges erfolgt jedoch nur in einer Breite von 2,50 m.

Private verkehrliche Erschließungsanlagen in Form von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind innerhalb des Plangebietes für die Erschließung der nördlich liegenden Mischgebietsbauflächen in einer Breite von 6,0 m, in die auch ggf. erforderliche Böschungsbereiche einbezogen sind, vorgesehen. Diese private Erschließungsanlage bindet die Baugrundstücke an die Bundesstraße 75 an.

Weiter wird im südwestlichen Plangebietsbereich ein Baugrundstück der Mischgebietsbaufläche durch eine private verkehrliche Erschließungsanlage in Form von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten mit 4,0 m Breite gleichfalls an die Bundesstraße 75 angebunden.

Für das Baugrundstück Nr. 29 ist zur Minimierung unverhältnismäßigem Erschließungsaufwandes ein Leitungsrecht zugunsten des Baugrundstückes Nr. 29 sowie der übrigen Begünstigten innerhalb des Baugrundstückes Nr. 28 festgesetzt in einer Breite von 3,2 m. Hiermit wird das Baugrundstück Nr. 29 mit dem übrigen Leitungsrecht auf dem Baugrundstück Nr. 28 verbunden.

Andere private verkehrliche Erschließungsanlagen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen und nicht erforderlich.

Durch die Textziffern 1 und 2 ist die vorzunehmende Begrünung des Straßenraumes mit zu pflanzenden Einzelbäumen geregelt. Hierzu sind die nachfolgenden, weitergehenden Hinweise zu beachten:

- zu Textziffer 1

Als Bepflanzung der festgesetzten 11 Einzelbäume innerhalb der Verlängerung des Erlenweges sind diese in der Art der bereits bestehenden Bepflanzung des Erlenweges zu wählen.

Es ist Pflanzgut dreimal verpflanzt aus extra weitem Stand zu verwenden.

4. Erschließungsmaßnahmenb) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist für das Plangebiet durch das bereits bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers AMT BARGTEHEIDE-LAND vom Wasserwerk Bargteheide her sichergestellt. Die Hauptversorgungsleitungen befinden sich im Bereich der Bundesstraße 75 sowie die südöstlich angrenzenden Erschließungsstraßen Erlenweg und Eichenweg. Innergebietslich sind entsprechende Ergänzungen im öffentlichen wie auch privaten Bereich vorzunehmen. Darüber hinaus ist es sinnvoll den Ring zwischen der Bundesstraße 75 und dem Erlenweg zu schließen. Die notwendigen Ergänzungen im öffentlichen wie im privaten Bereich sind mit dem Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen. Die dafür erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen sind zuvor einzuholen.

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung sind hinreichend dimensionierte Trink- und Brauchwasserleitungen mit Anordnung von Hydranten im gebietsbezogenen erforderlichen Umfang vorgesehen. Hierbei ist nach Möglichkeit durch Anbindung der Leitungen im Erlenweg in Richtung Bundesstraße 75 ein Ringverbund zu sichern.

Darüber hinaus ist die Regenwasserkläranlage ergänzend so auszubilden, daß sie auch als zusätzliche Noteinrichtungen der Löschwasserversorgung dienen kann, dies bezieht sich auch auf die bereits bestehende Regenwasserkläranlage außerhalb des Plangebietes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 17. Notwendige Ergänzungen und besondere Einrichtungen im öffentlichen bzw. privaten Bereich sind sicherzustellen.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG im Bereich der Bundesstraße 75 und den südöstlich angrenzenden Erschließungsstraßen Erlenweg und Eichenweg sichergestellt. Für den Bereich der neu entstehenden Erschließungsstraßen sind entsprechende Ergänzungen im öffentlichen Bereich erforderlich. Die notwendigen Ergänzungen für den öffentlichen wie auch privaten Bereich sind mit dem Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen.

Die Versorgung mit Erdgas ist durch das bestehende und für das Baugebiet zu ergänzende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers HAMBURGER GASWERKE GMBH sichergestellt. Hierbei ist zu beachten, daß für die Versorgungsleitungen baumfreie Trassen freizuhalten sind. Bei Bauausführung ist die genaue Lage der vorhandenen Leitungen durch Probeaufgrabungen zu ermitteln. Notwendige Ergänzungen im öffentlichen und privaten Bereich sind mit dem Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen.

Die Gemeinde Elmenhorst ist an das Telefonortsnetz der DEUTSCHEN TELEKOM AG in Bargteheide angeschlossen. Notwendige Ergänzungen des Versorgungsleitungsnetzes in öffentlichen und privaten Bereichen sind einvernehmlich mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Wegen ggf. notwendiger Verlegung von Fernmeldekabeln ist das Bezirksbüro Netze 83 in der Schillstraße 1 - 3 in 23566 Lübeck (Telefon 0451 / 4 88-47 10) nach Möglichkeit 3 Monate vor Baubeginn von Baumaßnahmen schriftlich über deren Einzelheiten zu informieren.

Die Abfallentsorgung wird durch den KREIS STORMARN als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger durch Satzung geregelt.

Die Abfallbeseitigung wird durch die ABFALLWIRTSCHAFTSGESELLSCHAFT STORMARN MBH durchgeführt. Durch die beiden durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur Bundesstraße 75 hin erschlossenen Baugrundstücke sind keine besonderen Flächen zum Abstellen von Müllgefäßen vorgesehen. Die Gemeinde geht in diesen Fällen davon aus, daß im Bereich der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte an der Verkehrsfläche der Bundesstraße 75 ein vorübergehendes Abstellen von Müllgefäßen möglich ist, so daß ein Einfahren der Entsorgungsfahrzeuge in die privaten Erschließungsanlagen nicht erforderlich ist. Auf die besondere Festsetzung von Entsorgungsflächen wird verzichtet.

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluß an die bestehende zentrale Ortsentwässerung der Gemeinde zum Klärwerk der Stadt Bargteheide vorgesehen. Entsorgungsträger ist die ABWASSERENTSORGUNG BARGTEHEIDE GmbH in Bargteheide. Sofern aufgrund der Geländesituation die Errichtung von Pumpstationen erforderlich sein wird, ist diese in den vorgesehenen öffentlichen Flächen der Erschließungsanlagen unterzubringen. Gesonderte Standorte werden hierfür nicht festgesetzt. Notwendige Ergänzungen von Entsorgungseinrichtungen sind mit dem Entsorgungsträger im öffentlichen wie im privaten Bereich einvernehmlich abzustimmen. Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Baubeginn beizubringen.

Aufgrund einer Überprüfung in Zusammenhang mit der gesonderten Ausbauplanung ist festgestellt, daß die Schmutzwasserentsorgung von der Bundesstraße 75 her sowie auch innerhalb des Plangebietes im freien Gefälle geführt werden kann. Die bereits eingeleitete Ausbauplanung ist hierauf ausgerichtet. Die bestehende Abwasserpumpstation innerhalb der nordwestlichen Ecke des Plangebietes ist künftig nicht mehr erforderlich und wird daher auch nicht mehr festgesetzt. Sie soll im Zuge der Ausbaumaßnahmen entfernt werden. Die notwendigen Nachweise, Erlaubnisse und Genehmigungen zur künftigen Schmutzwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes sind vor Baubeginn beizubringen.

Bei der Oberflächenentwässerung ist nach Möglichkeit eine grundstücksbezogene Versickerung anfallenden, unbelasteten Oberflächenwassers, wie z.B. Dachflächenwasser, vorzusehen, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen. Die anfallenden Oberflächenwasser sind der in der Nordostecke des Plangebietes vorgesehenen Regenwasserkläranlage zuzuleiten.

Die Rückhaltung erfolgt über die vorgenannte Regenwasserkläranlage sowie die außerhalb des Plangebietes befindliche Regenwasserkläranlage des Bebauungsplanes Nr. 17. Die Leistungsfähigkeit der Regenwasserkläranlage östlich außerhalb des Plangebietes ist bereits für die Aufnahme der anfallenden Oberflächenwasser aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 ausgelegt, so daß hierfür keine besonderen technischen Nachweise mehr erforderlich sind. Die Leitungsführungen sind hierfür durch festgesetzte Leitungsrechte gesichert.

Darüber hinaus soll durch Umlegung von Leitungsführungen auch ein Teilbereich der Altbebauung nordwestlich der Bundesstraße 75 und nördlich der Sulfelder Straße über diese Regenwasserkläranlagen gereinigt und rückgehalten werden. Bei der Festlegung der Leistungsfähigkeit dieser Einrichtungen ist dies besonders zu berücksichtigen.

5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 – Ortsteil Elmenhorst – wird an seiner Nordwestseite durch den Straßenzug der Bundesstraße 75 begrenzt, von dem zu berücksichtigende Lärmimmissionen ausgehen. Andere zu berücksichtigende Lärmimmissionen aus Verkehrszügen sind nicht zu berücksichtigen. Auf der Grundlage einer erstellten schalltechnischen Ermittlung als „Lärmuntersuchung zum Rahmenplan“ mit Stand vom 18. Februar 1993, der 1. Ergänzung dieser Lärmuntersuchung mit Stand vom 08. Juni 1993 sowie einer aktuellen Überprüfung hierzu mit Stand vom 17. März 1998 / 19. Mai 1998 ist für den Bereich der Bundesstraße 75 festzustellen, daß aufgrund der Verkehrsbelastung und des Abstandes, passive Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Gewerbegebietsbaufläche und der Mischgebietsbaufläche erforderlich sind. Es handelt sich hier um Bereiche, für die als Schutzanforderung die Belange und Maßnahmen des Lärmschutzpegelbereiches (LPB) IV und III zu berücksichtigen und zu sichern sind. Dies geschieht über die Berücksichtigung der Tabellen 8, 9 und 10 der DIN 4109 vom November 1989. Hiermit ergibt sich die Sicherung der zu berücksichtigenden Innenraumpegel der jeweiligen Nutzungen.

Gegenüber der Feststellung aus dem Jahre 1993 ist die Grenze zwischen den Lärmpegelbereichen (LPB) III und IV jedoch um 4 m nach Südosten zu verschieben, was in der Planzeichnung des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt ist.

Für die örtlichen, angrenzenden Bereiche des Allgemeinen Wohngebietes ergeben sich keine besonderen Schallschutzmaßnahmen, weder aus Verkehrslärm der Bundesstraße 75, noch aus dem Lärm des angrenzenden Gewerbegebietes.

Zur Sicherung des verträglichen Nebeneinanders dieser Bauflächennutzungen ist darüber hinaus nach § 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein flächenbezogener, höchstzulässiger Schalleistungspegel nachts mit 45 dB (A) je qm für das Baugrundstück Nr. 28 und für das Baugrundstück Nr. 27 mit 43 dB (A) je qm und tags mit 58 dB (A) je qm als Nutzungseinschränkung festgesetzt. Somit kann das verträgliche Nebeneinander sichergestellt werden. Darüber hinaus ist für den zulässig zweigeschossigen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes bestimmt, daß die Anordnung von Fenstern und Türen von Schlafräumen und Kinderzimmern auf der nordwestlichen Gebäudeseite nur zulässig ist, sofern diese mit Dauerlüftungseinrichtungen versehen sind, die die Anforderungen des Lärmpegelbereiches (LPB) III erfüllen.

Um darüber hinaus auch einen angemessenen Schutz der Freiflächennutzung auf den Baugrundstücken des Allgemeinen Wohngebietes mit zulässig zweigeschossiger Bebauung zu sichern, ist im Bereich des nordwestlich angrenzenden Grünflächenstreifens die Entwicklung eines asymmetrischen gegenüber den Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes mindestens 2,0 m hohen Knickwalles vorgesehen. Hierdurch kann ein angemessener Schutz gesichert werden.

Die vorgenannt aufgeführten Lärmuntersuchungen sind Bestandteil dieser Begründung und als Anlage beigelegt.

In der Planzeichnung sind hierfür entsprechende Flächen nach § 9(1)24 Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzt, für die durch Text weitergehende Maßnahmen getroffen sind.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 – Ortsteil Elmenhorst – grenzt in seiner Südecke an einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Tierhaltung an. Durch entsprechende Vereinbarungen zwischen der Gemeinde und diesem landwirtschaftlichen Betrieb wird

sichergestellt, daß für die Weiterentwicklung der Baufläche in diesem Bereich die Tierhaltung entsprechend reduziert wird, so daß sich für das Plangebiet keine unverträglichen Beeinträchtigungen ergeben. In die Planzeichnung ist die gutachtlich ermittelte Geruchsschwellengrenze als Darstellung ohne Normcharakter aus dem Gutachten übertragen.

In dem bezogenen Vertrag vom 03. März 1993 zwischen der Gemeinde und dem landwirtschaftlichen Betrieb mit Intensivtierhaltung ist im § 11 geregelt, daß der landwirtschaftliche Betrieb bis zum 30. September 1995 so einzuschränken ist, daß unzumutbare Belastungen und Beeinträchtigungen für das geplante neue Wohngebiet nicht auftreten. Darüber hinaus ist diese Verpflichtung durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im betreffenden Grundbuch des landwirtschaftlichen Betriebes gesichert worden.

Für den weiteren südlich des Plangebietes abgesetzt liegenden landwirtschaftlichen Betrieb mit Intensivtierhaltung ist gleichfalls durch bestehende Untersuchungen nachgewiesen, daß keine unverträglichen Beeinträchtigungen das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 - Ortsteil Elmenhorst - berühren.

Das Gutachten „Geruchsimmissionen-Gutachten zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes“ mit Stand vom Dezember 1992 ist gleichfalls Anlage dieser Begründung.

Weitergehende Belange des Immissionsschutzes sind nicht zu berücksichtigen.

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 – Ortsteil Elmenhorst – handelt es sich um einen Bereich der nördlichen Ortslage Elmenhorsts zwischen der Bundesstraße 75 und dem neu entwickelten Baugebiet an den Straßen Eichenweg und Erlenweg. Dieser Bereich soll baulich weiterentwickelt und abgeschlossen werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 – Ortsteil Elmenhorst – ist in seiner Südwestecke mit Altbebauung bestanden, die nach Osten hin in eine Dauergrünlandfläche übergeht und einen Teich (ehemalige Viehtränke) als stehendes Kleingewässer, geschützt nach § 15a Landesnaturschutzgesetz, einbindet. In der Ostwestecke des Plangebietes ist als Bestand das Grundstück der Abwasserpumpstation vorhanden, die künftig jedoch nicht mehr erforderlich ist. Die übrigen Flächen des Plangebietes, mit Ausnahme des Bereiches der Bundesstraße 75, sind als Dauergrünland zu bezeichnen. Sie werden als intensiv genutzte Standweide mit unterschiedlichen, teilweise jahreszeitlich bedingten, verschiedenen Tierarten beweidet.

Dieser Dauerweidenbereich ist innerhalb seiner Fläche nicht strukturiert. Lediglich an seiner Nord- und Ostgrenze besteht eine Einfassung durch vorhandene Knicks, überwiegend innerhalb des Plangeltungsbereiches. Der vorhandene Böschungsbereich auf der Südostseite der Bundesstraße 75 ist mit wenigen Einzelbäumen und darüber hinaus kleinwüchsigen Sträuchern bewachsen. Die vorhandenen Knicks sind als mittelwertige, bzw. geringwertige Knicks zu bezeichnen. Der vorgenannte Böschungsbereich ist gleichfalls als geringwertig zu bezeichnen.

Zum Schutz und zum Erhalt der in den Randbereichen vorhandenen, linearen Gliederungselemente, in Form von Knicks, ist der Planinhalt des Bebauungsplanes Nr. 16 – Ortsteil Elmenhorst – darauf abgestimmt, diese wenigen vorhandenen Grünelemente zu schützen und nach Möglichkeit zu vernetzen. Ergänzungen des Knickssystems sind an den Plangebietsrändern nicht angedacht. Aufgrund der baulichen Gliederung des Plangebietes mit seinen unterschiedlichen Baugebieten ist innerhalb des Baugebietes, in etwa im Verlauf parallel zur Bundesstraße 75, die Neuanlage eines Knickssystems mit angrenzenden Randstreifen als Schutzflächen bzw. als Knickssystem ohne angrenzende Randstreifen als Schutzfläche mit Anbindung an den nordöstlichen Plangebietsrand vorgesehen. Hierdurch ergibt sich eine weitere lineare Grüngliederung des Plangebietes.

Großräumiger gesehen wird mit dem flächenhaften Grünbereich an der Nordostecke des Plangebietes der hier bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 17 aufgebaute neue nördliche grüne Ortsrand erheblich erweitert und ergänzt.

Bei der Entwicklung der Bauflächen und der Erschließungsanlagen ist im besonderen Umfang Rücksicht auf den Erhalt des Grünbestandes und auf die Sicherung der Vernetzung und Anbindung an die freie Landschaft genommen worden.

Die Gemeinde Elmenhorst geht davon aus, daß mit den getroffenen, grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan dem Schutz der Landschaft und des Ortsbildes in diesem Randbereich hinreichend Genüge getan worden ist. Insbesondere sieht die Gemeinde durch die vorliegenden Regelungen des Bebauungsplanes kein Erfordernis zur Erstellung eines Grünordnungsplanes. Die erforderlichen und zu beachtenden Belange werden hinreichend mit dem Bebauungsplan geregelt und im Detail unter der nachfolgenden Ordnungsziffer 6b dieser Begründung weitergehend erläutert.

Es ist besonders darauf hinzuweisen, daß sich die durch die geplanten Eingriffe erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen teilweise innerhalb des Plangebietes befinden und für eine weitere Fläche außerhalb des Plangebietes vorgehalten wird. Es handelt sich hier um eine gemeindeeigene Fläche in der Gemarkung Fischbek im Bereich des Mühlenbaches gegenüber der Gemarkungsgrenze Neritz. Innerhalb dieser Fläche ist die Sicherung einer 8.300 qm großen Sukzessionsfläche in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn vorgesehen. Unter dieser Voraussetzung ergibt sich kein unvertretbares Ausgleichsdefizit für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16 -Ortsteil Elmenhorst-.

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildesb) Auswirkungen auf Natur und LandschaftEingriffs- und Ausgleichsregelungen

Zur Beachtung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) sowie § 1a Neufassung Baugesetzbuch sind nachfolgend unter dieser Ordnungsziffer entsprechende Ausführungen wiedergegeben.

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 – Ortsteil Elmenhorst – handelt es sich um einen Bereich, der bisher noch nicht verbindlich überplant war. Er gliedert sich in einen kleineren, schmalen Bereich an der Nordwestseite des Plangebietes als bestehende Verkehrsfläche der Bundesstraße 75. Der östlich angrenzende Teil ist mit Ausnahme der Südwestecke des Plangebietes unbebaut und von daher dem unbebauten Außenbereich zuzuordnen. Bei der Südwestecke handelt es sich um eine vorhandene Straßenrandbebauung entlang der Bundesstraße 75 bis hin zur Einmündung der Fischbeker Straße.

Zur Beachtung der Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG), sowie der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) ist das Plangebiet in zwei Bereiche gemäß vorstehenden Ausführungen zu gliedern. Zum einen handelt es sich um die bereits bebauten Grundstücke in der Südwestecke des Plangebietes einschließlich dem Anteil der Bundesstraße 75, die dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen sind, zum anderen um den hiervon östlich liegenden bisher unbeplanten und unbebauten Außenbereich. Für diesen unbeplanten und bisher unbebauten Außenbereich ist eine Beurteilung nach den Eingriffsregelungen und erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. In der gesonderten Ausarbeitung „Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Eingriffs- und Ausgleichsregelungen“, als Anlage zu dieser Begründung, sind die zu beachtenden Belange erfaßt, bewertet und aufgeführt. Als Ergebnis ist festzustellen, daß die sich durch die Planung ergebenden Eingriffe hinreichend kompensiert und ausgeglichen werden können. Auf eine Wiederholung dieser Ausführungen wird verzichtet. Mit den aufgezeigten Maßnahmen ist der erforderliche Ausgleich teilweise innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 16 – Ortsteil Elmenhorst – und für einen weiteren Bereich auf einer gemeindeeigenen Fläche außerhalb des Plangebietes erbracht.

Die Gemeinde geht davon aus, daß hiermit ein hinreichender Nachweis geführt werden kann.

Die Maßnahmen des Ausgleiches sind durch Planzeichen und Text im Bebauungsplan festgesetzt. Sofern ergänzende Hinweise zu den zeichnerischen, bzw. textlichen Festsetzungen erforderlich sind, werden diese nachfolgend aufgeführt.

Für die durchzuführenden Maßnahmen der Textziffern 37 bis 42 sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

- zu Textziffer 37

Das mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung anzusäende Extensivgrünland ist extensiv zu unterhalten. Die Flächen sind maximal 2 x im Jahr, im Frühsommer ab 1. Juli und im Herbst ab Ende September zu mähen. Das Mähgut ist zur Aushagerung abzuräumen.

- zu Textziffer 38

Die Randstreifen entlang den vorhandenen Knicks sind zur Verhinderung von Verbuschung und zur Aushagerung in Abständen von ca. 3 bis 5 Jahren zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

- zu Textziffer 39 und 40

Neu anzulegende Knicks erhalten im Bereich mit angrenzenden Randstreifen eine Grundbreite von mindestens 4,0 m bzw. 3,0 m im Bereich der Baugrundstücke Nr. 18 und Nr. 26 und eine Wallkrone von mindestens 1,0 m. Vor Anlage des Knicks ist der Oberboden abzuschleppen und zur Wiederverwendung seitlich zu lagern. Der Knick erhält einen Wallkern aus sandig-bindigem Bodenmaterial und eine mindestens 20 cm starke Oberbodenabdeckung. Die Bepflanzung ist mit heimischen Laubgehölzen entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation vorzunehmen.

Die Mindestgröße ist als 2 x verpflanzt zu wählen. Die Knicks sind in der Anwachsphase (5 Jahre) gegen Wildverbiß zu schützen und fachgerecht zu pflegen. Als Pflanzgut sind nachfolgende Gehölzarten zu verwenden:

Feldahorn (*Acer campestre*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Sandbirke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Jelängerjelieber (*Lonicera caprifolium*), Wald-Geißblatt (*Lonicera periclymenum*), Schlehdorn (*Prunus spinosa*), Stieleiche (*Quercus robur*), Hundsrose (*Rosa canina*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*).

Bei den Bepflanzungsmaßnahmen ist sicherzustellen, daß die toxisch wirkenden Bäume und Sträucher dieser Pflanzliste nicht auf der den Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes zugewandten Seite verwendet werden.

- zu Textziffer 41

Bei der Anlage der Streuobstwiese ist das Pflanzgut als wurzelechte Hochstämme zu verwenden. Es sind alte Obstbaumarten bzw. Wildobstarten aus nachfolgender Artenliste zu verwenden:

Holzapfel (*Malus sylvestris*), Holzbirne (*Pyrus pyrastrer*), Mispel (*Mespilus germanica*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Weichselkirsche (*Prunus mahaleb*), Mährische Eberesche (*Sorbus aucuparia* „Edulis“), Bohnapfel, Goldparmäne, Graue Kanada Renette, Weiße Kanada Renette, Ontarioapfel, Freiherr von Berlepsch, Jacop Lebel, Grafensteiner, Pastorenbirne, Clairgeaus Butterbirne, Esperens Herrenbirne, Giffards Butterbirne, Gute Graue, Herzogin Elsa, Ontariopflaume, Graf Althans, Anna Späth, Wangenheims Frühzweitsche, Qullins, Krete, Kricke, Bimenquitte, Apfelquitte.

- zu Textziffer 42

Zum Anpflanzen der zu pflanzenden und zu erhaltenden Baumgruppen dürfen nur Laubbäume mit einem Mindestumfang von 16 bis 18 cm und 3 x verpflanzt nachfolgender Arten verwendet werden:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*).

Die Sicherung der weitergehenden Ausführungen und Hinweise ist mit den betreffenden Grundstückseigentümern zu vereinbaren. Hierfür sind z. B. städtebauliche Verträge oder ähnliches abzuschließen.

Die Kosten des notwendigen Ausgleiches werden gemäß Baugesetzbuch grundstücksbezogen den betreffenden Baugrundstücken zugeordnet und sind von diesen zu tragen. Als Verteilschlüssel sind entsprechende zulässige Maßstäbe zu verwenden.

Die Kosten des Ausgleiches werden wie folgt entstehen:

a) Grunderwerb

1. Knick vorhanden innerhalb des Plangebietes	39.900,00 DM
2. Knickrandstreifen an vorhandenen Knicks	58.100,00 DM
3. Knick neu in Grünfläche	24.650,00 DM
4. Knickrandstreifen an neuem Knick	27.450,00 DM
5. Knick neu auf Mischgebiets- bzw. Allgemeine Wohngebietsbaufläche	5.800,00 DM
6. Extensivgrünland als Fläche mit teilweiser überlagernder Streuobstwiese und Baumgruppen	147.000,00 DM
7. Sukzessionsfläche in Gemarkung Fischbek	<u>35.730,00 DM</u>

338.630,00 DM 338.630,00 DM

b. Herrichten und Ansaat Knickrandstreifen und Extensivgrünlandflächen

2. Knickrandstreifen an vorhandenem Knick	16.600,00 DM
4. Knickrandstreifen an neuem Knick	7.850,00 DM
6. Extensivgrünland aus Fläche mit teilweiser überlagernder Streuobstwiese und Baumgruppen	<u>42.000,00 DM</u>

66.450,00 DM 66.450,00 DM

c. Laufende Pflege (10 Jahre) Knickrandstreifen und Extensivgrünland

2. Knickrandstreifen an vorhandenem Knick	16.600,00 DM
4. Knickrandstreifen an neuem Knick	7.850,00 DM
6. Extensivgrünland aus Fläche mit teilweiser überlagernder Streuobstwiese und Baumgruppen	<u>42.000,00 DM</u>

66.450,00 DM 66.450,00 DM

d. Anpflanzung Knick neu
Unterhaltung und Pflege

3. Knickneuanpflanzung in Grünfläche	62.600,00 DM
5. Knickneuanpflanzung auf Mischgebiets- bzw. Allgemeine Wohngebietsbaufläche	<u>14.700,00 DM</u>

77.300,00 DM 77.300,00 DM

e. Bepflanzungsmaßnahmen der
Streuobstwiese je 80 qm 1 Baum

3.000,00 DM 3.000,00 DM

f. Bepflanzungsmaßnahmen der
Baumgruppen

4.000,00 DM 4.000,00 DM

g. Ersteinrichtung

7. Ersteinrichtung der Sukzessionsfläche
in Gemarkung Fischbek

51.000,00 DM 51.000,00 DM

606.830,00 DM

- 27 -

Die Kosten der zu berücksichtigenden Ausgleichsmaßnahmen sind von den betroffenen Grundstückseigentümern gemäß Verteilmaßstab zu tragen.

7. 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) 1986 in der zur Zeit geltenden Fassung (Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB, Grenzregelung gemäß §§ 80 ff BauGB, bzw. Enteignung gemäß §§ 85 ff BauGB) eingeleitet.

8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Die nachfolgende überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 – Ortsteil Elmenhorst – erstellt unter Berücksichtigung der Maßnahmen zum Anschluß an die Infrastruktur und unter Berücksichtigung von Infrastrukturmaßnahmen, die bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 17 – Ortsteil Elmenhorst – für den Plangeltungsbereich geschaffen wurden. Neben den öffentlichen Erschließungsanlagen ist das private Leitungsrecht zur Grundstücksentwässerung der Gewerbegebietsflächen mit einbezogen.

A. Grunderwerb		
1. Befahrbarer Wohnweg	34.370,00 DM	
2. Fuß- und Radweg	13.860,00 DM	
3. Erlenweg	51.625,00 DM	
4. Bundesstraße 75	<u>0,00 DM</u>	
	99.855,00 DM	99.855,00 DM
B. Verkehrsfläche		
1. Befahrbarer Wohnweg	147.300,00 DM	
2. Fuß- und Radweg	37.125,00 DM	
3. Erlenweg	221.250,00 DM	
4. Bundesstraße 75	<u>0,00 DM</u>	
	405.675,00 DM	405.675,00 DM
C. Oberflächenentwässerung (40%)		
1. Befahrbarer Wohnweg	26.880,00 DM	
2. Fuß- und Radweg	0,00 DM	
3. Erlenweg	31.680,00 DM	
4. Bundesstraße 75	0,00 DM	
4a. Leitungsrecht von B 75 nach befahrbaren Wohnweg	22.080,00 DM	
5. Anteil Regenwasserkläranlage einschl. Grunderwerb	140.000,00 DM	
5a. Leitungsrecht von Wendeanlage befahrbarer Wohnweg bis RKL im B-Plan Nr. 17	<u>11.520,00 DM</u>	
	232.160,00 DM	232.160,00 DM
D. Straßenbeleuchtung		
1. Befahrbarer Wohnweg	12.000,00 DM	
2. Fuß- und Radweg	9.000,00 DM	
3. Erlenweg	12.000,00 DM	
4. Bundesstraße 75	<u>0,00 DM</u>	
	33.000,00 DM	<u>33.000,00 DM</u>
Übertrag auf nächste Seite		770.690,00 DM

Übertrag von vorheriger Seite		770.690,00 DM
E. Straßenbäume		
1. Befahrbarer Wohnweg	3.000,00 DM	
2. Fuß- und Radweg	0,00 DM	
3. Erlenweg	5.500,00 DM	
4. Bundesstraße 75	0,00 DM	
	<u>8.500,00 DM</u>	<u>8.500,00 DM</u>
		779.190,00 DM
Planung und Abrundung ca. 15 %		<u>116.810,00 DM</u>
		<u>896.000,00 DM</u>

Die Kosten von A bis E sind Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch. Davon trägt die Gemeinde Elmenhorst 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

d.h. 89.600,00 DM

Die Kosten werden entsprechend der vorgesehenen Realisierung der Planung im Haushalt für das Jahr 1999 bereitgestellt, bzw. für die folgenden Jahre in entsprechenden Teilbeträgen.

F. Schmutzwasserkanalisation		
1. Befahrbarer Wohnweg	81.200,00 DM	
2. Fuß- und Radweg	26.100,00 DM	
3. Erlenweg	95.700,00 DM	
4. Bundesstraße 75	0,00 DM	
4b. Leitungsrecht (Schmutzwasser) von B 75 bis befahrbaren Wohnweg	<u>72.500,00 DM</u>	
	275.500,00 DM	275.500,00 DM
G. Oberflächenwasserentwässerung (60%)		
1. Befahrbarer Wohnweg	40.320,00 DM	
2. Fuß- und Radweg	0,00 DM	
3. Erlenweg	47.520,00 DM	
4. Bundesstraße 75	0,00 DM	
4a. Leitungsrecht von B 75 nach befahrbarer Wohnweg	33.120,00 DM	
5. Anteil Regenwasserklär- anlage einschl. Grunder- werb	210.000,00 DM	
6. Regenwasserleitung rück- wärtig Gewerbegebiet	<u>91.200,00 DM</u>	
	422.160,00 DM	422.160,00 DM
H. Wasserversorgung		
1. Befahrbarer Wohnweg	30.800,00 DM	
2. Fuß- und Radweg	0,00 DM	
3. Erlenweg	36.300,00 DM	
4. Bundesstraße 75	0,00 DM	
	<u>67.100,00 DM</u>	<u>67.100,00 DM</u>
Übertrag auf nächste Seite		764.760,00 DM

Übertrag von vorheriger Seite 764.760,00 DM

I. Gasversorgung

1. Befahrbarer Wohnweg	25.200,00 DM	
2. Fuß- und Radweg	0,00 DM	
3. Erlenweg	29.700,00 DM	
4. Bundesstraße 75	<u>0,00 DM</u>	
	54.900,00 DM	<u>54.900,00 DM</u>

819.660,00 DM

Planung und Abrundung ca. 15 %

125.340,00 DM

945.000,00 DM

Die Kosten zu F bis I sind nicht Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch. Sie werden daher anteilig von den betroffenen Grundstückseigentümern getragen.

Die vorstehende überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten bezieht sich bei den ermittelten Kosten nur auf die öffentlichen Bereiche, mit Ausnahme der Leitungsrechte südöstlich der Gewerbegebietsflächen, die als Haupteerschließungsleitung gelten sowie für das Leitungsrecht als Verbindung der Bundesstraße 75 mit dem befahrbaren Wohnweg. Für die Grundstücke ist mit weiteren Kostenanteilen aufgrund der hier notwendigen privaten Ergänzungen der Erschließungen zu rechnen. Dies betrifft alle im privaten Bereich erforderlichen Erschließungseinrichtungen. Auf eine Kostenermittlung dieser Kostenanteile sowie die entsprechende Zuordnung zu den einzelnen Grundstücken wird verzichtet.

9. Hinweisea) Altstandorte, Altlastverdachtsflächen

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens teilt das Landesamt für Natur und Umwelt, Flintbek in seiner Stellungnahme mit, daß keine Informationen zu Altablagerungen im Plangebiet vorliegen. Ebenso liegen keine Informationen auf Altlastenverdacht vor.

Es wird festgestellt, daß im Geltungsbereich sowie innerhalb eines 200 m weit reichenden Saumes außerhalb des Plangebietes der Abteilung Altlasten des Umweltamtes des Kreises Stormarn mit Stand vom 11. Juni 1999 weder Altstandorte noch Altablagerungen bekannt sind. Infolgedessen liegen aus Sicht der Abteilung Altlasten des Kreises Stormarn kein Bedenken hinsichtlich der Planung vor.

9. Hinweiseb) Allgemeine Hinweise

Die Grundstückseigentümer der Baugrundstücke sind auf den Bundesverband für den Selbstschutz hinzuweisen. Sofern Hochbaumaßnahmen in Verbindung mit unterirdischen Anlagen (Unterkellerung) geplant sind, ist darauf hinzuweisen, daß für den Bau von Hausschutzräumen z. Zt. zusätzliche Abschreibungsmöglichkeiten bestehen. Die zuständige Behörde, Bundesverband für den Selbstschutz, Dienststelle Schwerin, befindet sich in 19053 Schwerin, Am Packhof 1.

Von seiten des Versorgungsträgers Schleswig AG sind unterirdische Hauptversorgungsleitungen übernommen. Dies geschieht mit dem Hinweis, daß von seiten des Versorgungsträgers Schleswig AG keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Eintragungen der Leitungen übernommen wird. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten in dem betroffenen Bereich ist die genaue Kabellage bei dem Bezirk in Bargtheide, Tel.: (04532) 27220 zu erfragen.

Von seiten der Autokraft ist im Zuge des Aufstellungsverfahrens auf die Sicherung der Belange des öffentlichen Personennahverkehrs hingewiesen worden. Dies betrifft insbesondere die Sicherung der im Plangebiet vorhandenen beiden Busbuchten an der Bundesstraße 75 mit ihren weiteren Einrichtungen.

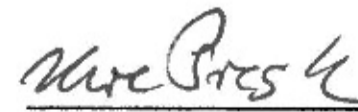
Das Landesamt für Natur und Umwelt, Flintbek teilt im Zuge des Aufstellungsverfahrens mit, daß in dem betreffenden Plangebiet Geschiebelehm bzw. -mergel der letzten (Weichsel-) Kaltzeit auf der Geologischen Übersichtskarte im Maßstab 1 : 200.000, Blatt CC2326 Lübeck, eingetragen ist. Für die geplante Bebauung wird damit günstiger, tragfähiger Baugrund zur Verfügung stehen.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16 – Ortsteil Elmenhorst -, Gebiet: südöstlich der Bundesstraße 75, Grundstück Bundesstraße Nr. 3 teilweise bis Grundstück Bundesstraße Nr. 21 –Einmündung Fischbeker Straße- sowie bis zum südöstlich angrenzenden Baugebiet an den Straßen Erlenweg und Eichenweg, der Gemeinde Elmenhorst wurde von der Gemeindevertretung Elmenhorst gebilligt in ihrer Sitzung am 27. Juni 2000



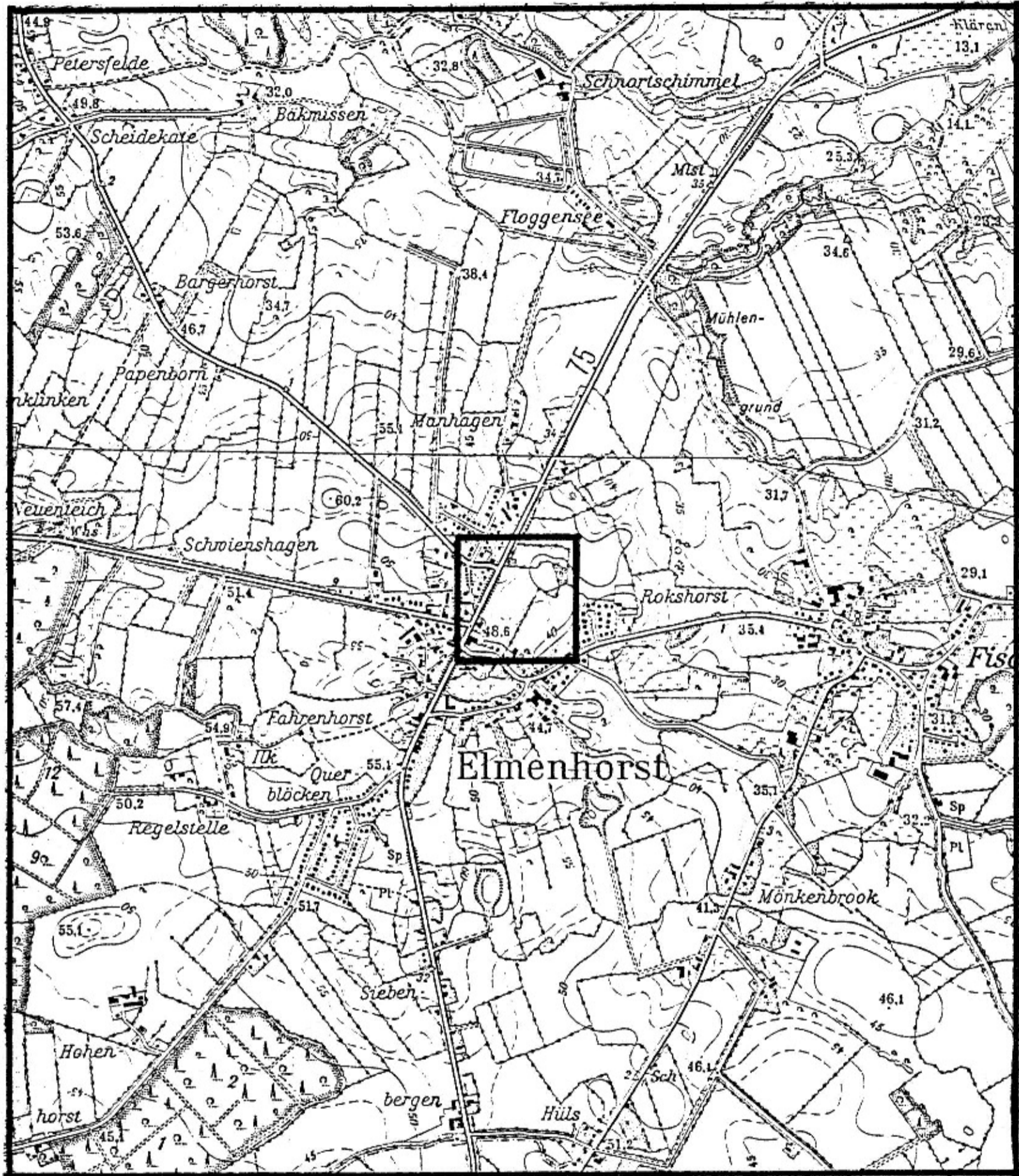
Elmenhorst, den 28. Aug. 2000



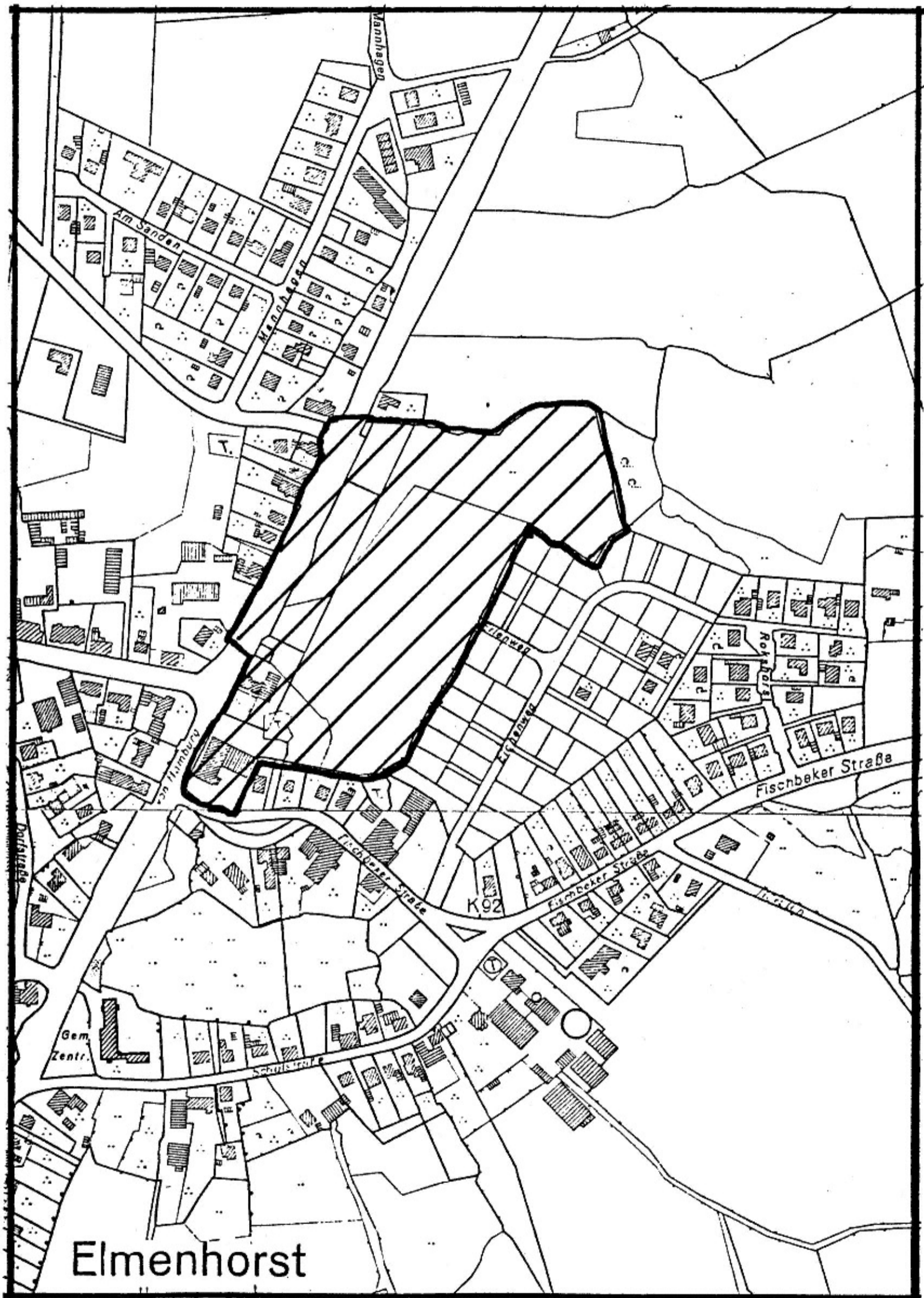
(Bürgermeister)

Stand der Begründung: März 1998; Juni 1998; Sept. 1998; Juni 1999, Sept. 1999; April 2000; Juni 2000

Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 mit Darstellung des Planzeichnungsausschnittes



Übersicht im Maßstab 1 : 5.000 mit Darstellung des Plangebietes



**Anlage
zu Ziffer 6. –b
der Begründung**

Auswirkungen auf Natur und Landschaft
Eingriffs- und Ausgleichsregelungen
zum Bebauungsplan Nr. 16
- Ortsteil Elmenhorst –
der Gemeinde Elmenhorst

<u>Inhaltsverzeichnis:</u>	<u>Seite:</u>
Erläuterungen	c - f
Anlagen:	
Blatt 1 : Bestandsplan im Maßstab 1 : 1.000 (Bebauungsplangebiet)	Blatt 1
Blatt 1A: Bestandsplan im Maßstab 1 : 1.000 (Bereich Gemarkung Fischbek – Mühlenbach)	Blatt 1A
Blatt 2 : Darstellung und Bezeichnung der Eingriffsflächen im Maßstab 1 : 1.000	Blatt 2
Blatt 3 : Darstellung und Bezeichnung der Ausgleichsflächen im Maßstab 1 : 1.000 (Bebauungsplangebiet)	Blatt 3
Blatt 3A: Darstellung und Bezeichnung der Ausgleichsflächen im Maßstab 1 : 1.000 (Bereich Gemarkung Fischbek – Mühlenbach)	Blatt 3A
Blatt 4 : Auflistung zur Ermittlung der Eingriffsflächen, der erforderlichen Ausgleichsflächen und der durch die Flächen und Maßnahmen erbrachten Ausgleichs- leistung zum Schutzgut Boden sowie der Eingriffe in vorhandene Knicks und Böschungsbewuchs	1 - 6

Literaturverzeichnis:

Neufassung Baugesetzbuch
Bundesnaturschutzgesetz
Landesnaturschutzgesetz
Gemeinsamer Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums
für Umwelt, Natur und Forsten vom 03. Juli 1998 – IV 63 – 510.
335/X 33 – 5120 – und Hinweise zur Anwendung der naturschutz-
rechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung
Flächennutzungsplan einschließlich seiner Änderungen

Stand: März 1998, Juni 1998, September 1998, Juni 1999

b

Erläuterungen

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 16 –Ortsteil Elmenhorst- geplanten Maßnahmen zur Schaffung von Baugrundstücken als Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet und Gewerbegebiet sowie verkehrliche Erschließungsanlagen und Anlagen zur Ableitung gefästen Oberflächenwassers unter Berücksichtigung des Erhalts wichtiger Naturelemente und Entwicklung und Sicherung zugeordneter Schutzflächen, ist nachfolgend eine örtliche Bestandserhebung, eine Erfassung der Eingriffe durch die Planung, eine Aufstellung der erforderlichen Ausgleichsleistungen sowie eine Zusammenstellung der mit der Planung zu erbringenden Ausgleichsleistungen erstellt.

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16 –Ortsteil Elmenhorst- sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine Aussagen aus dem in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan der Gemeinde abzuleiten. In dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 17, einem südöstlich benachbartem Plangebiet, sind die Maßnahmen und Auswirkungen für den Bebauungsplan Nr. 17 aufgezeigt. Unter Berücksichtigung der Aussagen des Bestandsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16 –Ortsteil Elmenhorst- und den landschaftspflegerischen Ermittlungen im Zusammenhang mit den Planungsüberlegungen des Rahmenplanes für diesen Bereich der Ortslage Elmenhorst, soll dieser Bereich nunmehr einer Bebauung zugeführt werden, was unter Berücksichtigung aller Belange als vertretbar anzusehen ist.

Auf der Grundlage des Bestandsplanes (Blatt 1) ist festzustellen, daß alle zu erwartenden Eingriffe innerhalb einer Fläche als Dauergrünland –intensiv genutzte Standweide- stattfinden. Zur Sicherung der verkehrlichen Infrastruktur ist darüber hinaus ein Eingriff in einen vorhandenen Knick erforderlich zur Schaffung der Verlängerung der Straße Erlenweg. Zum anderen ergeben sich weitere Eingriffe in einen Böschungsbewuchs minderer Qualität an der Bundesstraße 75 zur Schaffung einer Anbindung des geplanten Fuß- und Radweges im Bereich der Busbucht sowie für die Errichtung der Grundstückszufahrten der Gewerbegebietsbaugrundstücke.

Für den Bebauungsplan Nr. 16 –Ortsteil Elmenhorst- ist der Bestandsplan des Landschaftsraumes unter Berücksichtigung auch des Umfeldes dieses Planbereiches erstellt und in der Anlage als Blatt 1 bezeichnet. In diesem Bestandsplan sind die Ergebnisse einer örtlichen Bestandsaufnahme und Überprüfung dargestellt. Zur Beurteilung der Bereiche künftiger Eingriffe und erforderlicher Ausgleichsleistungen ist festzustellen, daß der Teil der Bundesstraße 75 mit seinen Seitenbereichen sowie die südwestlich liegenden Mischgebietsbauflächen mit vorhandenem Baubestand in der Eingriffs- und Ausgleichsermittlung nicht zu berücksichtigen sind. Die übrigen Flächen des Plangebietes sind insgesamt in die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung einzubeziehen. Hiernach ist festzustellen, daß der Bereich, für den eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erforderlich ist, auf einem intensiv genutzten Dauergrünland als Standweide vorgenommen wird. Der Eingriff durch die künftigen baulichen Maßnahmen und Nutzungen erfolgt demnach auf einer Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Eingriffe in die geschützten, vorhandenen Knicks sind nur für den Bereich des Knickdurchbruches zur Verlängerung der Straße Erlenweg vorgesehen.

Auf dem Blatt 4 – Seite 1 sind die Flurstücke mit ihren Flächenanteilen aufgeführt, für die die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt wird. Hiernach ist festzustellen, daß für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung insgesamt eine Fläche von 43.976 qm zu berücksichtigen ist. Das Gesamtplangebiet des Bebauungsplanes beträgt 53.239 qm. Auf Blatt 4 – Seite 2 ist der Bereich des Plangebietes, für den die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt worden ist, in seine einzelnen Flächenanteile gemäß den

Vorgaben der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 16 –Ortsteil Elmenhorst- (Stand Juni 1999) zerlegt und entsprechend erläutert.

Auf Blatt 4 – Seite 3 ist unter Berücksichtigung des Blattes 2 mit der Darstellung und Bezeichnung der Eingriffsflächen, eine Auflistung der Eingriffsflächen aus der Gesamtzusammenstellung des Blattes 4 – Seite 2 vorgenommen worden. Diese Eingriffsflächen sind mit den Ziffern 1 bis 6 bezeichnet und darüber hinaus ist für die verschiedenen Teilbereiche der maximale Versiegelungsgrad angegeben. Es ergeben sich hiernach insgesamt ca. 35.389 qm Eingriffsfläche.

Unter Berücksichtigung der Auflistung der Eingriffsflächen und ihres Versiegelungsgrades ist auf dem Blatt 4 – Seite 4 mit der gleichen Ziffernbezeichnung die erforderliche Ausgleichsleistung für die zu erwartenden Eingriffe ermittelt auf der Grundlage des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und der Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03. Juli 1998 – IV 63 – 510.335/X 33 – 5120 – und seiner Anlage Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung. Es ergeben sich hiernach ca. 10.735,3 qm erforderliche Ausgleichsleistung.

In dem Blatt 3 der Anlagen sind die vorgesehenen Ausgleichsflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16 –Ortsteil Elmenhorst- dargestellt und bezeichnet mit den Buchstaben a bis e. Grundlage des Blattes 3 ist eine Bebauungsplanskizze des Bebauungsplanes Nr. 16 –Ortsteil Elmenhorst-.

In dem Blatt 3A der Anlagen sind die vorgesehenen Ausgleichsflächen im Bereich des gemeindeeigenen Grundstückes, Gemarkung Fischbek, Flur 1, Flurstück 59/1 am Mühlenbach dargestellt. Grundlage des Blattes 3A ist eine Vergrößerung der betreffenden Flurkarte im Maßstab 1 : 1.000. Eine genaue Abgrenzung der vorzuhaltenden Ausgleichsfläche von 8.300 qm ist hier nicht vorgenommen worden, sondern nur als Hinweis beschrieben. Die genaue Abgrenzung wird, losgelöst von diesem Planverfahren, zwischen der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn und der Gemeinde Elmenhorst einvernehmlich festgelegt. Vorgesehen als Ausgleichsbereich ist vom Westteil her beginnend innerhalb dieses Flurstückes unter Ausschluß höherwertigen Grünbestandes in diesem Bereich.

In dem Blatt 4 – Seite 5 ist die im Bebauungsplan Nr. 16 –Ortsteil Elmenhorst- festgesetzte und hierdurch erbrachte Ausgleichsleistung zusammengestellt. Die Summe der durch die Flächen und Maßnahmen erbrachte Ausgleichsleistung innerhalb des Bebauungsplanes beträgt ca. 6.604,0 qm. Die Ausgleichsleistung erfolgt durch die Sicherung verschiedener Extensivgrünlandbereiche mit teilweise überlagernden Bereichen von Bepflanzungen sowie Knickrandstreifen an vorhandenen und neu zu erstellenden Knicks. Hierdurch können die bereits mit den Bebauungsplänen Nr. 17 und Nr. 17a entwickelten Konzepte weiterentwickelt und gesichert werden. Mit dem Knickrandstreifen kann eine deutliche Verbesserung der nach § 15b Landesnaturschutzgesetz zu schützende, vorhandene und neu zu erstellende Knickteile erreicht werden. Eine Vernetzung dieser teilweise innergebietlichen Bereiche mit der freien unbeplanten Landschaft ist für die überwiegenden Bereiche gegeben.

Das verbleibende Ausgleichsleistungsdefizit für das Schutzgut Boden von 4.131,3 qm wird durch eine gemeindeeigene Ausgleichsfläche in der Gemarkung Fischbek im Bereich des Mühlenbaches in einer Größenordnung von 8.300 qm –Sukzessionsfläche- erbracht. Dies ist im Einvernehmen zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und der Gemeinde festgelegt und in dem Blatt 3A dargestellt.

Mit der Gegenüberstellung der erforderlichen Ausgleichsleistung von ca. 10.735,3 qm und der durch die festgesetzten Maßnahmen und Flächen erbrachten Ausgleichsleistung von 6.604,0 qm und 8.300 qm ist festzustellen, daß der Ausgleich für das Schutzgut „Boden“ vollständig erbracht ist.

Für das Schutzgut „Wasser“ wird das anfallende Oberflächenwasser aus Dachwasser und gegebenenfalls Hofwasser sowie dem gefaßten Wasser der verkehrlichen Erschließungsanlagen der neu geplanten Regenwasserkläranlage sowie der vorhandenen Regenwasserkläranlage nördlich des Baugebietes Erlenweg/Eichenweg (Bebauungsplan Nr. 17) zugeführt. Diese Regenwasserkläranlagen sind in ihren Dimensionierungen auf den Anschluß aus diesem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16 -Ortsteil Elmenhorst auszulegen. Für die geplante Ableitung anfallenden Oberflächenwassers aus den Altbaubereichen auf der anderen Seite der Bundesstraße 75 ist eine Reinigung und Rückhaltung innerhalb des Plangebietes vorgesehen, hiermit wird eine deutliche Verbesserung für das Schutzgut „Wasser“ erreicht.

Das zu fassende Schmutzwasser von den neu entstehenden Baugrundstücken wird über zu ergänzende Schmutzwasserleitungen dem Klärwerk der Stadt Bargteheide zugeleitet.

Unter Berücksichtigung vorstehender Ausführungen ist festzustellen, daß auch dieser Eingriff zum Schutzgut „Wasser“ als ausgeglichen anzusehen ist.

Eingriffe in das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ sind als gering zu bezeichnen, da bezüglich der Maßnahmen der Eingriffe durch den Bebauungsplan auf einer intensiv genutzten Dauergrünlandfläche nicht davon auszugehen ist, daß Arten der „Roten Liste“ beeinträchtigt werden können. Dies bezieht sich auch auf die Bereiche der angrenzenden Knicks, die als mittelwertige Knicks in den betreffenden Bereichen anzusehen sind sowie den Bereichen des Böschungsbewuchses an der Bundesstraße 75, die als geringwertig anzusehen sind und beide keinerlei Besonderheiten beinhalten.

Für das Schutzgut „Klima und Luft“ ist festzustellen, daß die geschlossenen versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß beschränkt sind. Dies betrifft auch die teilgeschlossenen künftigen Baugrundstücke. Im übrigen sind die gliedernden linearen Grünelemente der vorhandenen und neu entstehenden Knicks durch die Zuordnung unversiegelbarer Randbereiche auch für die Zukunft Grundlage der Sicherung unterschiedlicher Kleinklimastrukturen.

Für das Schutzgut „Landschaftsbild“ ist festzustellen, daß durch die künftige Bebauung dieses Bereiches mit den Vorgaben des Bebauungsplanes die Eingriffe in das Landschaftsbild auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden. Darüber hinaus ist ein Erhalt und die Neuentwicklung der das Plangebiet gliedernden und einfassenden Knickstrukturen vorgesehen. Hiermit kann ein ortstypisches Landschaftsbild des Übergangsbereiches zur freien Landschaft hin gesichert werden, zumal durch den hier vorhandenen umgebenden Baubestand eine erhebliche Vorbelastung festzustellen ist.

Zur weiteren Verbesserung des Schutzgutes „Arten und Lebensgemeinschaften“, „Klima und Luft“ sowie des „Landschaftsbildes“ soll eine Fläche von ca. 1.100 qm durch Bepflanzungsmaßnahmen in Form einer kleineren Streuobstwiese und weiterer kleinerer Baumgruppen innerhalb des Extensivgrünlandes in der Nordostecke des Plangebietes herangezogen werden.

Auf Blatt 4 - Seite 6 sind entsprechende Ausführungen zum Ausgleich des Eingriffes durch den erforderlichen Knickdurchbruch sowie für die Schaffung von Grundstückszufahrten der Gewerbegebietsbaugrundstücke und des nördlich liegenden Mischgebietsbaugrundstückes innerhalb des Bereiches des Böschungsbewuchses der Bundesstraße 75 aufgearbeitet. Weitere Ausführungen hierzu sind nicht erforderlich. e

Die Ausgleichsflächen zu a bis c sind als Extensivgrünland mit standortgerechten Gras- und Kräutersamen anzusäen und auf Dauer extensiv zu unterhalten und zu nutzen. Die Bepflanzungsmaßnahmen des neu anzulegenden Knicks sowie die Anlegung der Streuobstwiese und der vorgesehenen Baumgruppen sind, soweit erforderlich, nach landschaftsgerechten Maßstäben vorzunehmen. Die notwendigen Maßnahmen sind im Bebauungsplan in der Planzeichnung, dem Text und in der Begründung festgesetzt bzw. berücksichtigt. Sie sind durch geeignete Maßnahmen umzusetzen und langfristig zu sichern.

Die Ausgleichsfläche in der Gemarkung Fischbek im Bereich des Mühlenbaches ist als Sukzessionsfläche zu sichern und einer ungestörten Eigenentwicklung zu überlassen. Dies bezieht sich auch auf künftig entstehenden Baumwuchs.

Als Ergebnis ist festzustellen, daß mit den zu sichernden Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen, den Bepflanzungsmaßnahmen und den Erhaltungsmaßnahmen die durch den Bebauungsplan entstehenden Eingriffe in hinreichendem Maße ausgeglichen werden können. Dies ist darüber hinaus noch überwiegend innerhalb des Plangebietes möglich, so daß nur für einen Teilbereich auf andere Möglichkeiten und Regelungen zurückgegriffen werden muß, wobei festzustellen ist, daß es sich um gemeindeeigene Flächen handelt und somit die Sicherstellung gewährleistet ist. Auf eine Kostenabschätzung der Ausgleichsmaßnahmen wird hier verzichtet. Dies wird auf der Grundlage des Bebauungsplanes in der Begründung vorgenommen.

Diese vorstehenden Ausführungen nebst Anlagen sind Bestandteil der Begründung unter Ziffer 6. b.

62

65

**Bereich:
Gemarkung Fischbek
Flur 1
Flurstück 59/1**

60

Wulfshorst

Als Mähwiese genutztes
Dauergrünland

(N.66)

63

81

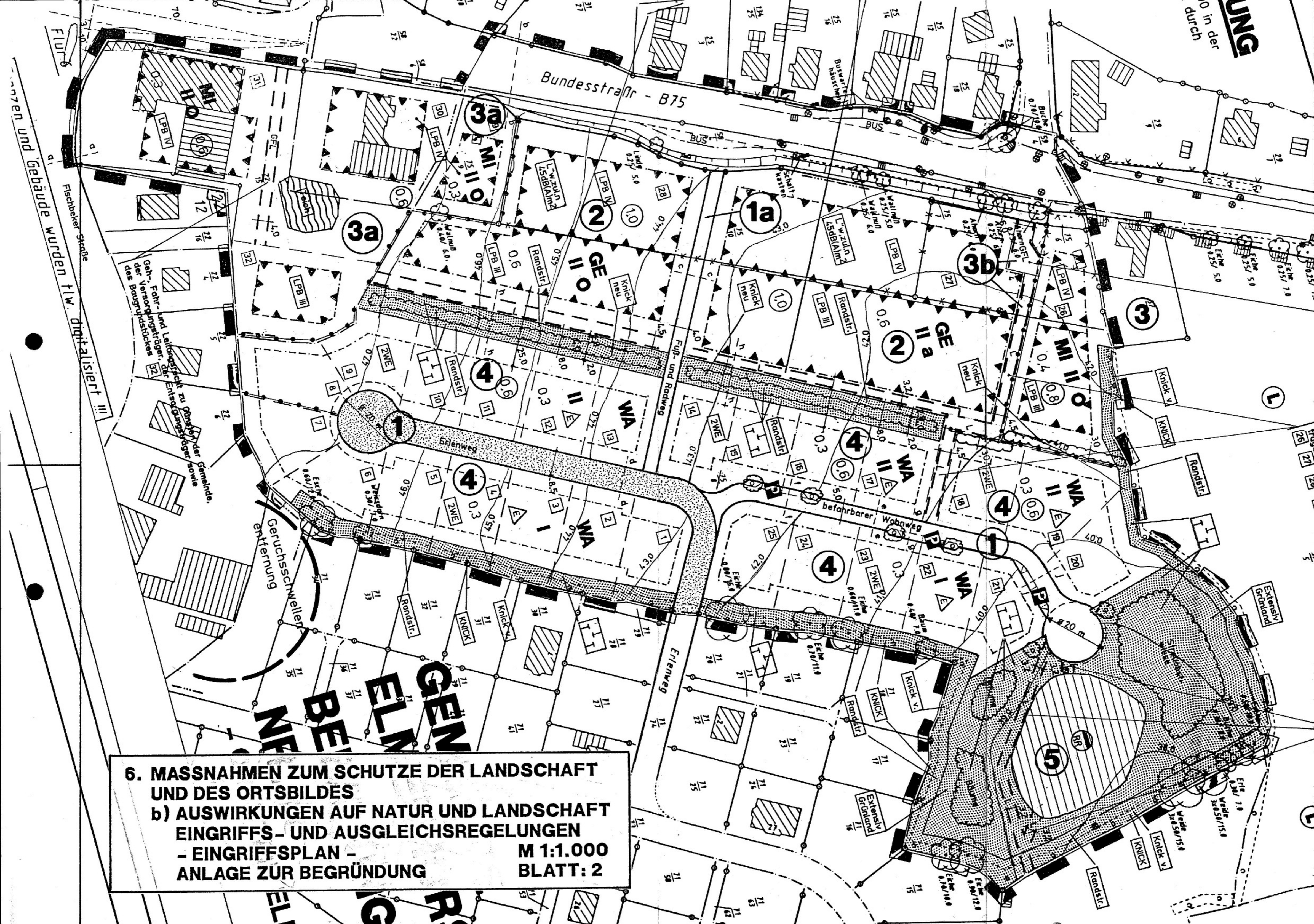
gemeinschaftlich
Graben

70

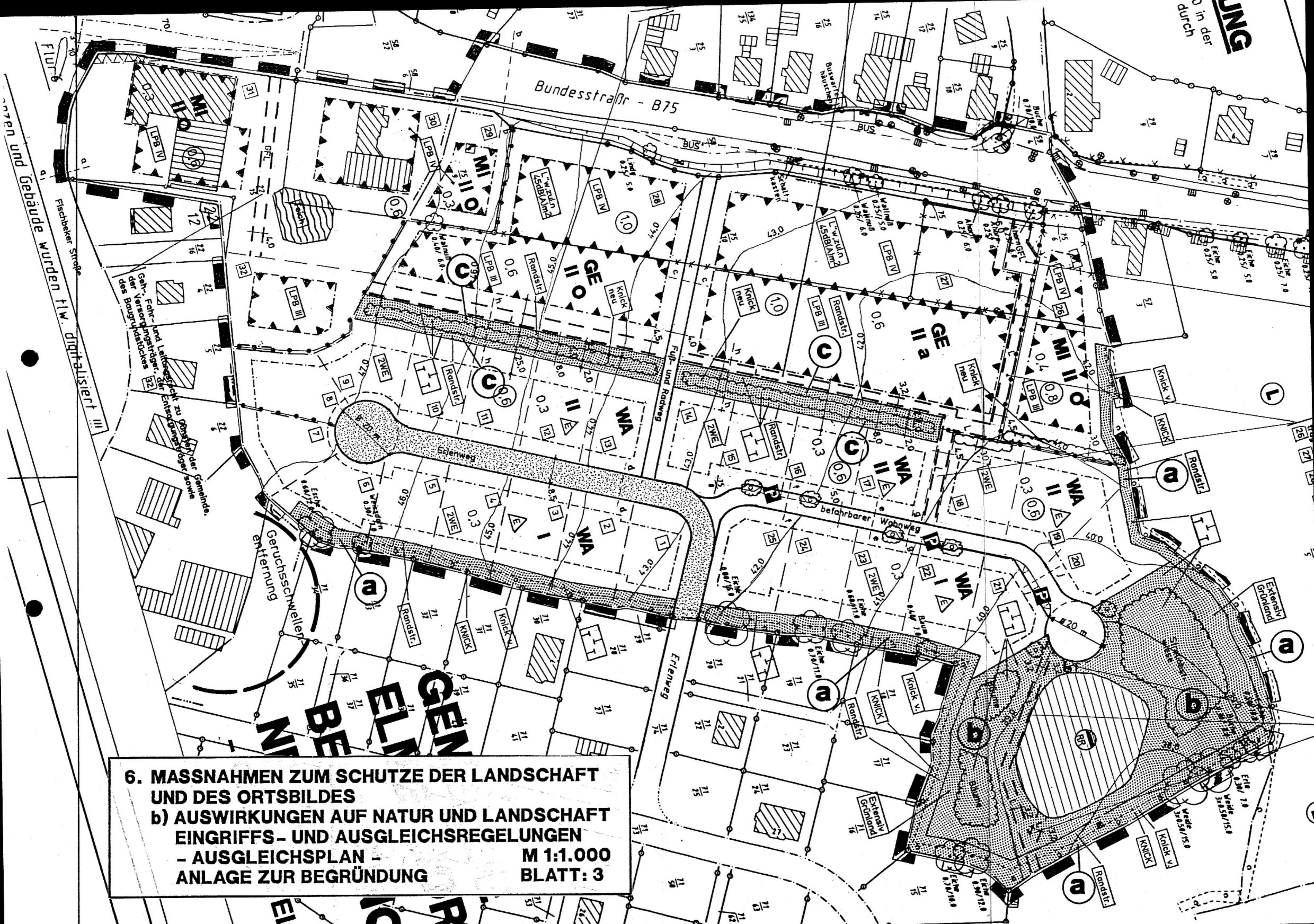
62

**6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZE DER LANDSCHAFT
UND DES ORTSBILDES
b) EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSREGELUNGEN SO-
WIE KOSTEN DER AUSGLEICHS- UND ERSATZ-
MASSNAHMEN
BESTANDSPLAN
ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG**

**M 1 : 1.000
BLATT: 1 A**



6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZE DER LANDSCHAFT UND DES ORTSBILDES
b) AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT
EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSREGELUNGEN
- EINGRIFFSPLAN - M 1:1.000
ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG BLATT: 2



6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZE DER LANDSCHAFT UND DES ORTSBILDES
b) AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT
EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSREGELUNGEN
- AUSGLEICHSPLAN -
ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG **M 1:1.000**
BLATT: 3

62

77,0 m

65

60

**Bereich:
Gemarkung Fischbek
Flur 1
Flurstück 59/1**

Wulfshorst

8.300 qm Ausgleichsfläche als
Sukzessionsfläche innerhalb des
hier vorhandenen Dauergrünlandes
als Mähwiese.

(N. 66)

meinschaftlich
Graben

**6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZE DER LANDSCHAFT
UND DES ORTSBILDES
BEINGRIFFS- UND AUSGLEICHSREGELUNGEN SO-
WIE KOSTEN DER AUSGLEICHS- UND ERSATZ-
MASSNAHMEN
DARSTELLUNG UND BEZEICHNUNG DER AUSGLEICHS-
FLÄCHEN
AUSGLEICHSPLAN
ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG**

**M 1 : 1.000
BLATT: 3 A**

62

81

Auswirkungen auf Natur und Landschaft – Eingriffs- und Ausgleichsregelungen
zum Bebauungsplan Nr. 16 – Ortsteil Elmenhorst – der Gemeinde Elmenhorst

Blatt 4 – Seite 1

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 – Ortsteil Elmenhorst - umfaßt die Flächen bzw. Teilflächen nachfolgend aufgeführter Flurstücke:

Flurstück 75/8	35.118 qm
Flurstück 75/9	806 qm
Flurstück 75/10	4.237 qm
Flurstück 75/4	1.698 qm
Flurstück 75/6	54 qm
Flurstück 75/7	13 qm
Flurstück 58/4	1.570 qm
Flurstück 58/22 teilweise	2.793 qm
Flurstück 59/4	91 qm
Flurstück 18/2	1.832 qm
Flurstück 22/19	4.921 qm
Flurstück 22/18	<u>106 qm</u>
	<u>53.239 qm</u>

Hiernach umfaßt das gesamte Plangebiet eine Fläche von 53.239 qm.

Für die nachfolgende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sind die Bereiche der ausgebauten Bundesstraße 75 sowie das bebaute Flurstück 18/2 teilweise und die Haus- und Hoffläche des Flurstückes 22/19 sowie die Gesamtfläche des Flurstückes 22/18 nicht zu berücksichtigen. Hiernach ergeben sich folgende Flächenanteile der betroffenen Flurstücke, die in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit ihren durch den Bebauungsplan vorgegebenen Nutzungen zu berücksichtigen sind:

Flurstück 75/8	35.118 qm
Flurstück 75/9	806 qm
Flurstück 75/10	4.237 qm
Flurstück 75/4	1.698 qm
Flurstück 75/6	54 qm
Flurstück 75/7	13 qm
Flurstück 58/4	0 qm
Flurstück 58/22 teilweise	0 qm
Flurstück 59/4	0 qm
Flurstück 18/2	69 qm
Flurstück 22/19 teilweise	1.981 qm
Flurstück 22/18	<u>0 qm</u>
	<u>43.976 qm</u>

Für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ergibt sich somit eine Fläche von 43.976 qm.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft – Eingriffs- und Ausgleichsregelungen
zum Bebauungsplan Nr. 16 – Ortsteil Elmenhorst – der Gemeinde Elmenhorst

Blatt 4 – Seite 2

Der auf der vorherigen Seite genannte Bereich des Plangebietes mit den reduzierten Flächenanteilen durch Nichtberücksichtigung des Bereiches der Bundesstraße 75 und den bereits bestehenden Baugrundstücksbereichen in der Südwestecke des Plangebietes mit 43.976 qm gliedert sich nach den Vorgaben der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 16 – Ortsteil Elmenhorst – (Stand Juni 1999) in folgende Flächenanteile:

Straßen- und Wegeflächen mit ihren Wendeanlagen (ohne Bundesstraße 75)	2.908 qm
Bauflächen als Gewerbegebiet	11.626 qm
Bauflächen als Mischgebiet mit gesamt davon mit GRZ 0,3 = 2.587 qm und mit GRZ 0,4 = 1.670 qm	4.422 qm
Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet	14.903 qm
Regenwasserkläranlage	1.400 qm
Knicks vorhanden innerhalb des Plangebietes	1.140 qm
Knickrandstreifen an vorhandene Knicks	1.660 qm
Extensivgründland als Fläche noch mit teilweise überlagernder Streuobstwiese und Baumgruppen	4.160 qm
Knick neu	704 qm
Knickrandstreifen an Knick neu	784 qm
Teich	<u>269 qm</u>
	<u>43.976 qm</u>

Auswirkungen auf Natur und Landschaft – Eingriffs- und Ausgleichsregelungen
zum Bebauungsplan Nr. 16 – Ortsteil Elmenhorst – der Gemeinde Elmenhorst

Blatt 4 – Seite 3

Auflistung der Eingriffsflächen

1) Straßen- und Wegeflächen mit ihren Wendeanlagen (ohne Bundesstraße 75) – 100 % Versiegelung	2.512 qm
1a) Wegefläche Fuß- und Radweg – 62,5 % Versiegelung	396 qm
2) Bauflächen als Gewerbegebiet – 90 % Versiegelung	11.626 qm
3) Bauflächen als Mischgebiet – 70 % Versiegelung	1.835 qm
3a) Bauflächen als Mischgebiet – 52,5 % Versiegelung	2.587 qm
3b) GFL-Recht im Mischgebiet mit GRZ 0,4 – 100 % Versiegelung	130 qm
4) Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet – 52,5 % Versiegelung	14.903 qm
5) Regenwasserkläranlage – 100 % Eingriff	<u>1.400 qm</u>
Summe der Eingriffsflächen	<u>35.389 qm</u>

Es wird darauf hingewiesen, daß es sich unter der Ziffer 3b) um eine überlagernde Festsetzung handelt.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft – Eingriffs- und Ausgleichsregelungen
zum Bebauungsplan Nr. 16 – Ortsteil Elmenhorst – der Gemeinde Elmenhorst

Blatt 4 – Seite 4

Erforderliche Ausgleichsleistungen

1) Straßen- und Wegeflächen mit ihren Wendeanlagen (ohne Bundesstraße 75) – 100 % Versiegelung $2.512 \text{ qm} \times 1,0 \times 0,5 =$	1.256,0 qm
1a) Wegefläche Fuß- und Radweg – 62,5 % Versiegelung $396 \text{ qm} \times 0,625 \times 0,5 =$	123,8 qm
2) Bauflächen als Gewerbegebiet – 90 % Versiegelung $11.626 \text{ qm} \times 0,6 \times 0,5 =$ $11.626 \text{ qm} \times 0,3 \times 0,3 =$	3.487,8 qm 1.046,3 qm
3) Baufläche als Mischgebiet – 70 % Versiegelung $1.835 \text{ qm} \times 0,4 \times 0,5 =$ $1.835 \text{ qm} \times 0,3 \times 0,3 =$	367,0 qm 165,2 qm
3a) Bauflächen als Mischgebiet – 52,5 % Versiegelung $2.587 \text{ qm} \times 0,3 \times 0,5 =$ $2.587 \text{ qm} \times 0,225 \times 0,3 =$	388,1 qm 174,6 qm
3b) GFL-Recht in Mischgebiet – 100 % Versiegelung $130 \text{ qm} \times 1,0 \times 0,5 =$	65,0 qm
4) Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet – 52,5 % Versiegelung $14.903 \text{ qm} \times 0,3 \times 0,5 =$ $14.903 \text{ qm} \times 0,225 \times 0,3 =$	2.235,5 qm 1.006,0 qm
5) Regenwasserkläranlage – 100 % Eingriff $1.400 \times 1,0 \times 0,3 =$	<u>420,0 qm</u>
Summe der erforderlichen Ausgleichsleistungen	<u>10.735,3 qm</u>

Die gesamte erforderliche Ausgleichsleistung beträgt für das Schutzgut „Boden“ 10.735,3 qm.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft – Eingriffs- und Ausgleichsregelungen
zum Bebauungsplan Nr. 16 – Ortsteil Elmenhorst – der Gemeinde Elmenhorst

Blatt 4 – Seite 5

**Erbrachte Ausgleichsleistung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 16 – Ortsteil
Elmenhorst-**

a) Knickrandstreifen an vorhandene Knicks ohne Knickfläche (3,0 m Breit)	1.660,0 qm
b) Extensivgrünland als Fläche noch mit teilweise überlagernder Streuobstwiese und Baumgruppen	4.160,0 qm
c) Knickrandstreifen an Knick neu	<u>784,0 qm</u>
Summe der erbrachten Ausgleichsleistung	<u>6.604,0 qm</u>

Es ergibt sich somit eine erbrachte Ausgleichsleistung für das Schutzgut „Boden“ von 6.604,0 qm.

Bei Gegenüberstellung des Ausgleichserfordernisses und der Ausgleichsleistung ergibt sich somit ein Ausgleichsdefizit für das Schutzgut „Boden“ von 4.131,3 qm.

Die Gemeinde wird das Ausgleichsdefizit von 4.131,3 qm für das Schutzgut Boden an anderer Stelle innerhalb des Gemeindegebietes erbringen und langfristig sichern. Hierzu steht der Gemeinde eine eigene Fläche in der Gemarkung Fischbek Flur 1 Flurstück 59/1 mit einer Gesamtgröße von 14.549 qm zur Verfügung. Zu diesem Gesamtbereich gehört eine weitere Fläche in der Nachbargemeinde Neritz in der Gemarkung Neritz Flur 5 Flurstück 25 mit einer Gesamtgröße von 4.975 qm an der Nordseite des Mühlenbaches gelegen.

Nach Ortsbesichtigung und Abstimmung der Gemeinde mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn ist ein entsprechender Ausgleichsbereich innerhalb des Flurstückes 59/1 als Ausgleichsfläche bestimmt.

Aufgrund der Wertigkeit dieses Bereiches –als Mähwiese- genutztes Dauergrünland ist vereinbart, daß die erforderliche Ausgleichsleistung hier im Verhältnis 1 : 2 zu erbringen ist. Die zu sichernde Ausgleichsfläche beträgt somit $4.131,3 \text{ qm} \times 2 = 8.262,6 \text{ qm}$. Es besteht Einvernehmen, die mit ca. 8.300 qm festgelegte Ausgleichsfläche vom Westteil her beginnend innerhalb dieses Flurstückes vorzuhalten und zu sichern.

Aufgrund dieser Regelungen kann die gesamte erforderliche Ausgleichsleistung für das Schutzgut „Boden“ für den Bebauungsplan Nr. 16 – Ortsteil Elmenhorst- erbracht werden. Hiernach bleibt kein Defizit bestehen.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft – Eingriffs- und Ausgleichsregelungen
zum Bebauungsplan Nr. 16 – Ortsteil Elmenhorst – der Gemeinde Elmenhorst

Blatt 4 – Seite 6

Mit der Erweiterung der Straße Erlenweg in das Plangebiet ist mit einem vorzunehmenden Knickdurchbruch für die Straßenbreite von 8,5 m ein Entfernen des Knicks auf einer Länge von maximal ca. 12,0 m erforderlich.

Diese zu entfernenden Knickteile sollen umgesetzt und in dem neu entstehenden Knick zwischen dem Gewerbegebiet und dem Allgemeinen Wohngebiet eingebaut werden.

Hiernach ergibt sich eine erforderliche Ausgleichsleistung durch das Neuanpflanzen eines Knicks von

$$12,0 \text{ m} \times 1,5 = 18,0 \text{ m}$$

Mit der geplanten Neuanpflanzung des Knicks zwischen dem Gewerbegebiet und dem Allgemeinen Wohngebiet bzw. dem Mischgebiet und dem Allgemeinen Wohngebiet steht eine Länge von 176,0 m als Knick in Grünfläche – Knickrandstreifen - und 55 m als Knick auf Baufläche –Allgemeines Wohngebiet- bzw. –Mischgebiet- zur Verfügung. Hiernach ergibt sich eine Gesamtlänge von 231 m.

Hiernach verbleibt ein Ausgleichsüberschuß von

$$176,0 \text{ m} + 55,0 \text{ m} - 18 \text{ m} = 213 \text{ m}$$

Zur Schaffung von Grundstückszufahrten zu den Gewerbegebietsflächen von der Bundesstraße 75 her ist ein Durchbruch des hier vorhandenen Böschungsbewuches erforderlich.

Der Böschungsbewuchs ist als von geringer Qualität zu bezeichnen. Ein Ausgleichsverhältnis von 1,0 m Böschungsbewuchsentfernung durch 2,5 m Knickneuanpflanzung wird als vertretbar angesehen. Hierdurch können weitere 85,2 m Böschungsbewuchs entfernt werden. Bei Berücksichtigung der durch Text festgesetzten Maßnahmen ist der Ausgleich in erforderlichem Umfang vorzuhalten.

Durch die ergänzende Festsetzung einer weiteren Knickneuanpflanzung ergibt sich eine günstigere Ausgleichsbilanz.