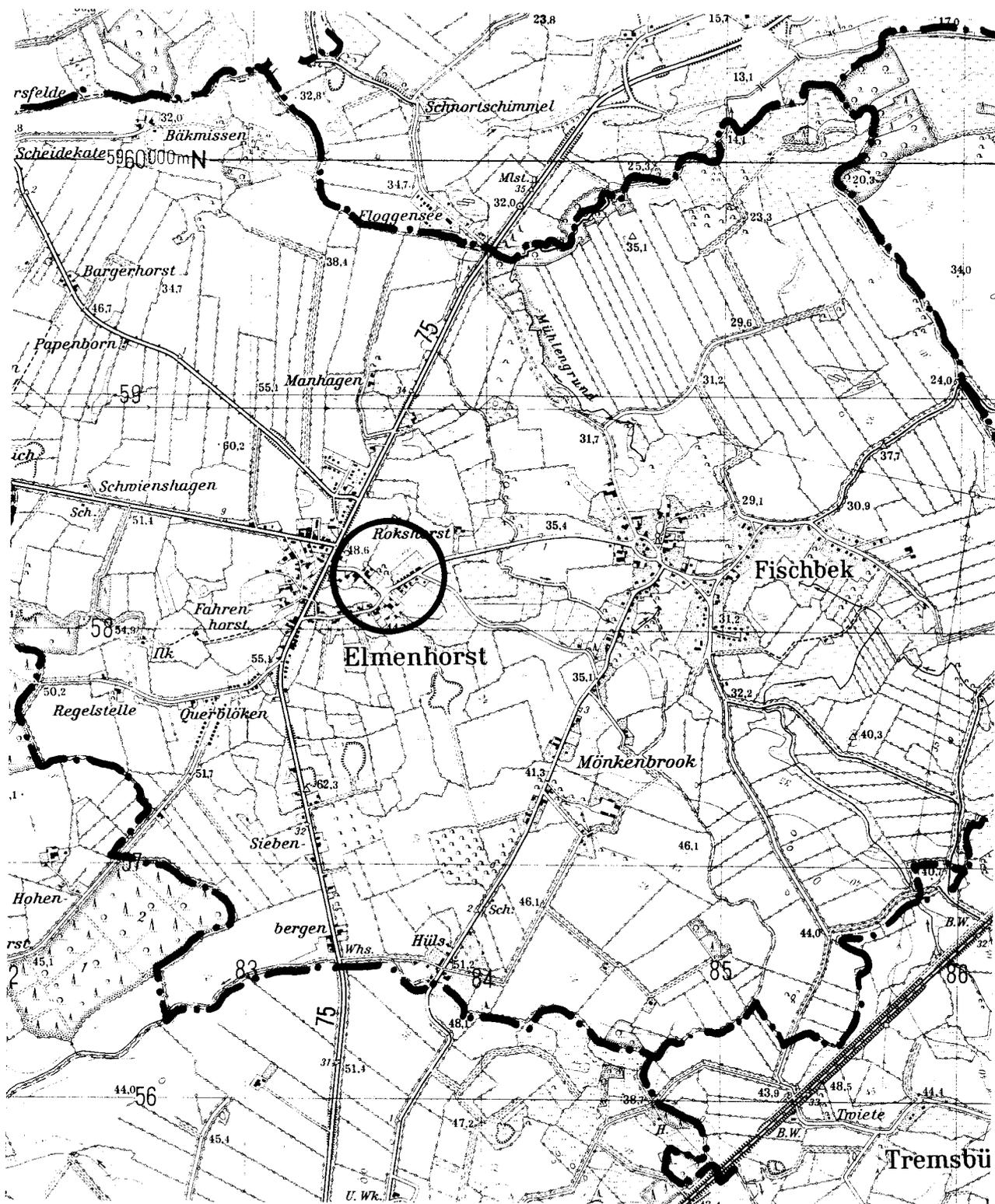


Gebiet: beiderseits Eichenweg, nördlich Fischbeker Straße,  
südlich des Bebauungsplangebietes Nr. 17

## BEGRÜNDUNG

Planstand: 2. Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



## Inhalt:

### 1. Planungsgrundlagen

- a. Planungsanlaß
- b. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- c. Plangebiet

### 2. Planinhalt

- a. Städtebau
- b. Naturschutz und Landschaftspflege
- c. Erschließung
- d. Immissionen

### 3. Ver- und Entsorgung

### 4. Billigung der Begründung

# 1. Planungsgrundlagen

## a. Planungsanlaß

Die Gemeinde Elmenhorst hat 1993 einen Rahmenplan über die zukünftige Siedlungsentwicklung östlich der B 75 und nördlich der Fischbeker Straße aufgestellt. Diese Rahmenplanung wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 bereits zum Teil umgesetzt. Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 17 ist erschlossen und zum größten Teil bebaut. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17A soll nun ein weiterer kleiner Teilbereich des Gesamtkonzeptes im Anschluß an den B-Plan 17 umgesetzt werden. Gegen diese Planungsabsicht der Gemeinde bestehen seitens der Landesplanungsbehörde keine Bedenken (Bekanntgabe der Ziele der Raumordnung und Landesplanung vom 29.03.1996).

## b. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet gilt der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Elmenhorst mit seinen Änderungen. Das Plangebiet liegt im Bereich der 12. Flächennutzungsplanänderung. Aufgrund der Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht dieser Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB.

## c. Plangebiet

Das Plangebiet liegt nördlich der Fischbeker Straße beiderseits des Eichenweges. Es wird begrenzt:

im Norden:	südliche Grenze der Flurstücke 71/30, 71/41, 71/51 71/52;
im Osten:	östliche Grenze der Flurstücke 71/42, 71/43, 71/44, 71/46, 71/50;
im Süden:	nördliche Straßenbegrenzungslinie der Fischbeker Straße, nördliche Grenze des Flurstücks 35/7;
im Westen:	östliche Grenze der Flurstücke 75/8, 35/7, 35/8.

Die Flächen des Plangebietes sind bereits parzelliert und für die Bebauung vorbereitet. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1,16 ha.

# 2. Planinhalt

## a. Städtebau

Das Bebauungsgebiet ist ein Teilgebiet des Rahmenplans der Gemeinde Elmenhorst für eine Neubebauung östlich der B 75. Von diesem Rahmenplan wurde über den Bebauungsplan Nr. 17 bereits ein umfangreiches Gebiet für eine Wohnbebauung erschlossen und realisiert. Mit dem Bebauungsplan Nr. 17A werden in Fortführung der Konzeption des B-Plans 17 in südlicher Richtung nochmals 16 Baugrundstücke geschaffen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17A orientieren sich am Rahmenplan und an den Regelungen des B-Planes Nr. 17. Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet entsprechend der Zielsetzung der Gemeinde zur Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken. Das festgesetzte

Maß der baulichen Nutzung bleibt mit einer Grundflächenzahl von 0,3 unter dem Höchstmaß des § 17 BauNVO und setzt die lockere Bebauung des nördlich angrenzenden Bereichs des B-Plans Nr. 17 fort. Um bei zulässigen Einzel- und Doppelhäusern die Unterbringung von Stellplätzen und Garagen mit Zufahrten und von anderen zulässigen Nebenanlagen unter Berücksichtigung eines angemessenen Gestaltungsspielraums für den Eigentümer zu ermöglichen, wird entsprechend § 19 (4) BauNVO eine Überschreitung der zulässigen GRZ um 75 % festgesetzt. Damit kann dem gestalterischen Ziel der Freihaltung der Vorgärten von Gebäuden Rechnung getragen werden. Etwaigen Auswirkungen auf die Bodenversiegelung wird durch eine Festsetzung der Oberflächenbeschaffenheit von Stellplätzen und Zufahrten in wasserdurchlässiger Ausführung begegnet.

Es werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, um den Charakter einer aufgelockerten Bebauung zu unterstreichen. Einer baugebietsuntypischen Verdichtung wirkt außerdem die Festsetzung von max. 2 Wohnungen je Wohngebäude entgegen. Mehrfamilienhäuser würden den vorgegebenen Rahmen durch die bestehende Bebauung übersteigen.

Die Gemeinde verfolgt das Ziel, die Wohnbauentwicklung in der Ortsrandlage auch gestalterisch zu steuern. Das Baugebiet soll in seiner städtebaulichen Erscheinung orientiert an den Festsetzungen des B-Planes Nr. 17 einem gestalterischen Rahmen folgen und Rücksicht auf das Landschaftsbild nehmen.

Hierzu wurde die Dachform der Hauptbaukörper als Sattel- oder Walmdach mit einer Neigung von 25 bis 51 Grad festgesetzt. Giebelwalme sind mit einer Neigung von max. 65 Grad zulässig. Garagen, Anbauten und Nebengebäude sind hierbei der Gestaltung der Hauptbaukörper anzupassen. Sie sind auch mit Flachdächern zulässig. Die zulässige Sockelhöhe beträgt 0,50 m, bezogen auf die zugehörige Straßenverkehrsfläche, bei entfernter liegenden Grundstücken bezogen auf das mittlere gewachsene Geländeniveau. Zum gesamtheitlichen Erscheinungsbild tragen auch die Einfriedungen bei, die in ihrer Höhe entlang der Verkehrsfläche auf 1,20 m begrenzt werden.

## **b. Naturschutz und Landschaftspflege**

### **Übergeordnete Planungen**

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum I (Entwurf, März 1996) hat für den Bereich des Plangebietes keine landschaftsplanerischen Zieldarstellungen. Die Ortslage Elmenhorsts wird allseitig von einem bestehenden Landschaftsschutzgebiet umgeben. Der landschaftsökologische Beitrag zur Landschaftsrahmenplanung, die Karte „Entwicklungsräume für Vorrangflächen für den Naturschutz -Biotopverbundsystem-“ weist für das Plangebiet und die nähere Umgebung keine Vorrangflächen aus.

Der **Rahmenplan** der Gemeinde Elmenhorst für den Bereich östlich der B 75, nördlich des Fischbeker Weges bzw. der Fischbeker Straße weist für das Plangebiet des B-Planes 17A ganzflächig ein allgemeines Wohngebiet aus.

Der **Landschaftsplan** der Gemeinde Elmenhorst befindet sich zur Zeit in Aufstellung. Für das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche existiert der Entwurf eines **Teillandschaftsplanes** (Februar 1993). Für die Fläche des Plangebietes ist im Bestand Ackerfläche und die Zugehörigkeit zu einem Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Der Entwicklungsplan zeigt für die Fläche flächendeckend ein Allgemeines Wohngebiet, Flächen für den Ausgleich sind ca. 200 m weiter nordöstlich ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der Aussagen des Teillandschaftsplanes widerspricht die geplante Bebauung mit Einzelhäusern den Zielen des Naturschutzes an dieser Stelle grundsätzlich nicht.

Auf eine formelle Aufstellung eines Grünordnungsplanes kann verzichtet werden, da es sich bei der Eingriffsfläche um eine ehemals intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche (Acker) handelt, die zudem schon voll erschlossen ist und keine erwähnenswerten Vegetationsstrukturen im Plangebiet vorliegen. Der Eingriffsbereich ist außerdem mit etwa 11.500 qm relativ klein, hinzu kommt, daß für den Bereich des B-Planes Nr. 17 (direkt nördlich angrenzend) schon ein GOP aufgestellt worden ist, dessen Aussagen weitgehend auch auf den Bereich des B-Planes Nr. 17A zutreffen. Umfangreiche Maßnahmen zur Grünordnung innerhalb des Plangebietes sind aufgrund der Flächengröße und schon vollständig vollzogenen Parzellierung der ehemals homogenen Ackerfläche nicht erforderlich. Auf den an der westlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Knick wird entsprechend seiner Schutzwürdigkeit Rücksicht genommen. Eine qualifizierte Bewertung der Belange von Natur und Landschaft erfolgt deshalb im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes.

### **Bestand**

Das Plangebiet umfaßt eine ehemals landwirtschaftliche Nutzfläche direkt nördlich der Bebauung an der „Fischbeker Straße“. Angrenzende Nutzungen sind im Norden die durch den B-Plan Nr. 17 ermöglichte Wohnbebauung, im Osten und Süden die vorhandene Wohnbebauung nördlich entlang der Fischbeker Straße und im Westen Ackerflächen, die im Teillandschaftsplan schon als Mischgebiet ausgewiesen sind. Der Bereich der geplanten Ausgleichsflächen für die B-Pläne Nr. 16 und 17 liegt zwischen 200 und 250 m nordöstlich der geplanten Bebauung, die Ausgleichsflächen sind derart dimensioniert, daß sie die gesamte anfallende Ausgleichsflächenforderung der B-Pläne 17 und 17A aufnehmen können.

Biotope nach § 15a LNatSchG kommen im Plangebiet nicht vor, nach § 15b LNatSchG unter Schutz stehende Knicks kommen im Plangebiet selbst auch nicht vor, es grenzt jedoch ein Knick westlich an das Plangebiet an. Dieser weist unterdurchschnittlich viele Überhälter, zumeist Stiel-eichen, auf und wurde im Teillandschaftsplan als hochwertig eingestuft.

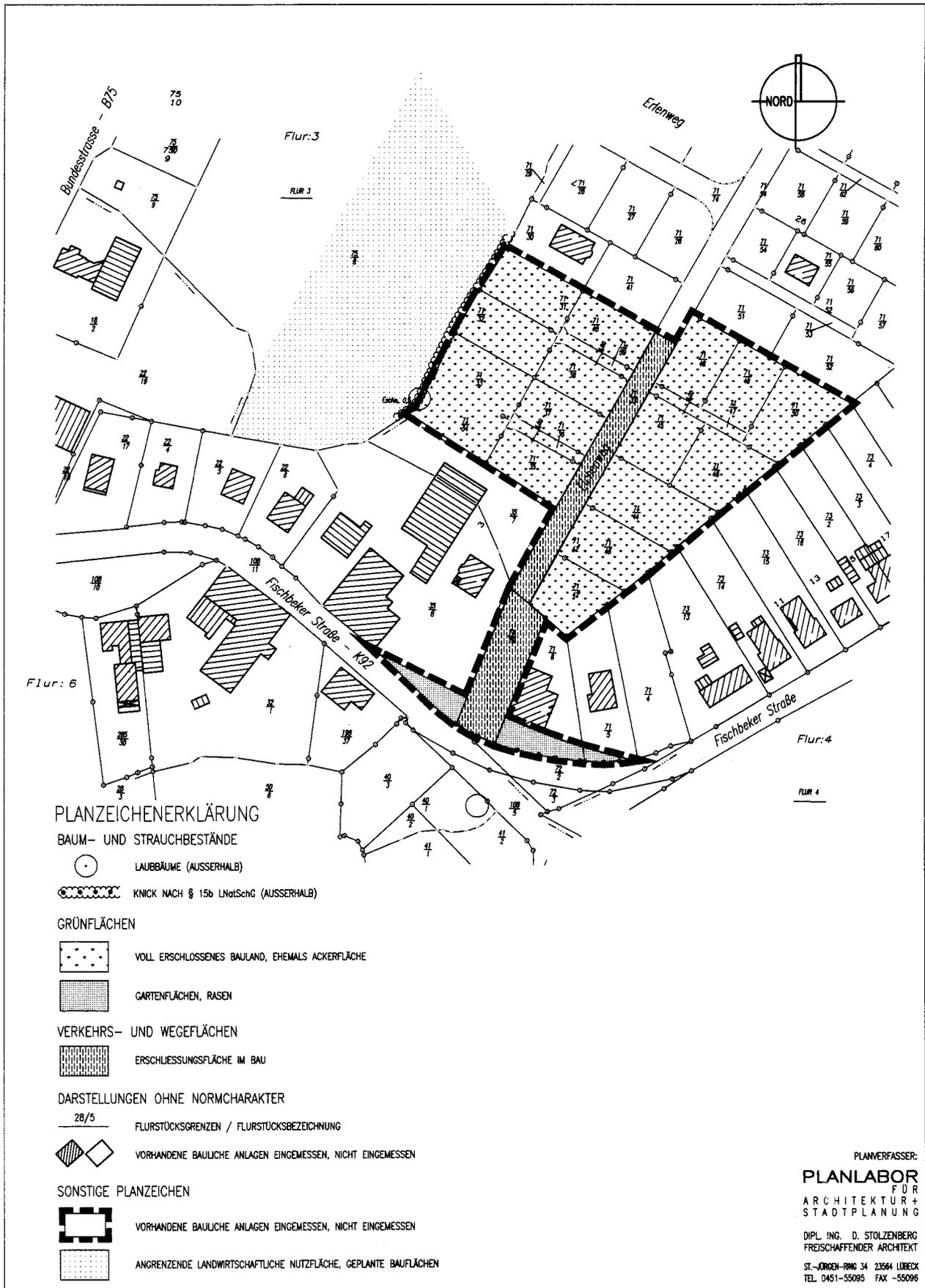
Extensive Bereiche finden sich im Plangebiet nur ansatzweise im Randbereich des Knicks, die verbleibenden Flächen sind aufgrund ihrer Nutzungen nach den Hinweisen der Ministerin für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein (MNU) zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung<sup>1</sup> als solche ohne eine besondere Bedeutung für den Naturschutz einzustufen.

Im gesamten Plangebiet ist von wirtschaftsbedingten Vorbelastungen hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser und Arten und Lebensgemeinschaften durch Bodenverdichtung und Düngung sowie Biozideinsatz auszugehen.

Gehölzflächen und Großgehölze kommen im Plangebiet selbst nicht vor.

Im Plangebiet finden sich keine Historischen Kulturlandschaftsteile nach § 2 Abs. 1 Nr. 13 BNatSchG und § 1 Abs. 2 Nr. 17 LNatSchG.

<sup>1</sup> Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung und in Satzungsgebieten nach § 4 Abs. 2a und § 7 BauGB MaßnahmenG, Anlage zum gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 8.11.1994



### **Darstellung des Eingriffs**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17A der Gemeinde Elmenhorst wird ein Eingriff nach § 8a BNatSchG vorbereitet, es ist mit Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu rechnen, die im Rahmen der Eingriffsbilanzierung nach § 8 bzw. 8a LNatSchG voll auszugleichen sind. Der Bebauungsplan Nr. 17A richtet sich in Art und Maß der Nutzung am jüngeren Bestand, die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes richtet sich in der Intensität der Bebauung durch die Festsetzung der GRZ von 0,3 nach den Erfordernissen der Ortsrandlage und versucht, mit gestalterischen Vorgaben den Eingriff soweit wie möglich zu minimieren. Der direkt vom Eingriff betroffene Raum umfaßt ca. 9.500 qm. Die geplante Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern stellen für Naturhaushalt und Landschaftsbild einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff dar. Die Erschließung erfolgt über die schon im Bebauungsplan Nr. 17 geplante und heute im Bau befindliche Erschließungsstraße (Eichenweg, ca. 1.700 qm) zwischen dem Plangebiet des B-Plan 17 und der Fischbeker Straße. Hinsichtlich der Eingriffsrelevanz wird angemerkt, daß die Erschließungsstraße schon im B-Plan Nr. 17 mit einem Ausgleich von 1.240 qm bilanziert worden ist.

Bezüglich der zu untersuchenden Schutzgüter wird entsprechend den Hinweisen der Ministerin für Natur und Umwelt davon ausgegangen, daß kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Klima/Luft** auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in der Regel nicht mehr vorliegen, da Flächen mit für Klima und Luft wichtigen Funktionen bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist demnach nicht notwendig, zumal auch kleinklimatisch betrachtet der geplante Eingriff nicht relevant ist.

Bezogen auf den Bereich **Arten und Biotope** handelt es sich bei der vom Eingriff betroffenen Fläche um ehemals intensiv genutzte Ackerflächen, die nach den Hinweisen der MNU als Fläche ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz einzustufen sind. Eine Parzellierung und vollständige Erschließung hat bereits stattgefunden. Auf solchen Flächen sind in der Regel keine erheblichen oder nachhaltigen und damit auszugleichenden Beeinträchtigungen zu erwarten. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist hier also nur für betroffene Landschaftsbestandteile, wie wertvolle Einzelbäume oder Knicks, durchzuführen. Die erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung ist vor allem in den Bereichen **Boden** und **Wasser** durch die Versiegelung und im Bereich **Arten und Lebensgemeinschaften** durch das Heranrücken der Bebauung an den bestehenden Knick zu erwarten. Das **Landschaftsbild** ist bereits geprägt durch fast allseits angrenzende Bauflächen, ein erheblicher oder nachhaltiger Eingriff ist unter o.g. Rahmenbedingungen nicht anzunehmen.

Der Schwerpunkt der landschaftsplanerischen Begleitplanung zum B-Plan 17A der Gemeinde Elmenhorst liegt aufgrund der Gebietseigenschaften und der Bestandessituation in der Eingriffsbilanzierung und hier besonders im Bereich der Schutzgüter **Boden, Wasser und Arten und Lebensgemeinschaften**.

### **Boden**

Die vom Eingriff betroffenen Flächen sind vollständig unversiegelt, die Nutzung der Flächen ist als ehemals intensiv landwirtschaftlich einzustufen, d. h., daß von einer nutzungsbedingten Beeinträchtigung des Bodens durch Verdichtung und Nähr- und Schadstoffeinträge in unbekanntem Umfang ausgegangen werden muß und der Boden diesbezüglich zum Teil erheblich vorbelastet ist. Durch die Erschließungsmaßnahmen ist das Bodengefüge zudem in Abschnitten gestört.

Die geplante Bebauung führt durch die Überbauung und die damit verbundene zusätzliche Versiegelung zu einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden.

Die Bodenfauna wird in den versiegelten Bereichen vernichtet, die Bodenatmung und Oberflächenwasserversickerung wird stark behindert und die Flächen verlieren ihre Funktion als Vegetationsstandort.

Zur Minimierung des Eingriffs wurde wesentlich durch die Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 und einer damit einhergehenden maximalen Versiegelung von rund 45% beigetragen. Erschließungsflächen, in diesem Fall die vom Eichenweg ausgehenden GFL-Rechte, werden durch die Minimierung der Breite (4,0 m) gering gehalten. Neben der flächenhaften Begrenzung der Versiegelung ist durch Festsetzungen zu zulässigen Oberflächenmaterialien auf den Baugrundstücken dafür Sorge zu tragen, daß der Eingriff durch die zusätzliche Versiegelung weiterhin minimiert wird. So sind Stellplätze und Wege mit wasserdurchlässigem Unterbau und als großfugig verlegte Pflasterung, wassergebundene Decke oder ähnlich herzustellen.

Eine Beeinträchtigung des Oberbodens kann durch einen schonenden Umgang während der Bauphase (Abtrag, Zwischenlagerung) weitgehend vermieden werden.

Auch unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs ist von einer nachhaltigen Veränderung des Bodenhaushaltes auszugehen, so daß die Festsetzung von Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen notwendig ist. Ein Ausgleich ist nur durch Maßnahmen zur Entsigelung bzw. die Wiederherstellung der Bodenfunktionen möglich und daher innerhalb des Plangebietes nicht zu realisieren, weshalb der Eingriff über Ersatzmaßnahmen kompensiert werden muß.

Die Hinweise der MNU sehen als Ersatz für einen Eingriff in das Schutzgut Boden die Anlage eines naturnahen Biotops auf ehemals intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche vor. Dabei sind versiegelte Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge in einem Verhältnis von mind. 1 : 0,3 und wasserdurchlässige Oberflächenbeläge von mind. 1 : 0,2 auszugleichen.

Entsprechend ergäbe sich folgender Bedarf an Ausgleichsfläche:

	VERHÄLTNIS 1 : 0,3 ANZURECHNENDE m <sup>2</sup>	VERHÄLTNIS 1 : 0,2 ANZURECHNENDE m <sup>2</sup>	BENÖTIGTE FLÄCHE IN m <sup>2</sup>
Überbauung	2.700	–	810
zusätzliche Versiegelung	–	1.350	270
GFL-Rechte	400	–	120
<b>SUMME</b>	<b>3.100</b>	<b>1.350</b>	<b>1.200</b>

**Durch die Ausweisung einer mindestens 1.200 qm großen, intensiv genutzten Fläche, die in einem räumlichen Bezug zu dem Plangebiet steht, und die Anlage eines naturnahen Biotops auf dieser Fläche ist ausreichend Ersatz geleistet.**

#### **Wasser**

Der Boden in dem vom Eingriff betroffenen Raum ist heute unversiegelt und überwiegend versickerungsfähig. Die Grundwasserneubildung durch Niederschlagswasser ist demnach weitgehend gewährleistet. Aufgrund der bis vor kurzem stattgefundenen Nutzung im Bestand ist von

Nähr- und Schadstoffeinträgen auszugehen, die die Gewässergüte, bezogen auf das Boden- und Grundwasser, beeinträchtigt haben. Durch die geplante Überbauung und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung wird die versickerungsfähige Oberfläche erheblich verringert.

Durch die im B-Plan festgesetzte geringe GRZ von 0,3 und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung von weiteren 15% der Grundstücksfläche wird die mögliche Versiegelung begrenzt und der Eingriff minimiert. Zusätzlich tragen Festsetzungen zur Verwendung von wasser-durchlässigen Oberflächenmaterialien zu einer Minimierung der Beeinträchtigung bei.

Auch ist von einer Ausgestaltung der Freiflächen auf den Baugrundstücken auszugehen, so daß in diesen Bereichen die Bedingungen für den Wasserkreislauf günstiger werden, als dies bei der ehemaligen Nutzung der Fall gewesen sein dürfte.

Inwieweit eine Gefährdung des Boden- und Grundwassers durch die Pflege der Hausgärten und die damit in Zusammenhang stehenden Düngemittelgaben oder Biozideinsätze zu erwarten ist, hängt maßgeblich von der Einstellung der neuen Eigentümer zur Natur und der Informationsarbeit der Gemeinde ab. Im Vergleich zur intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist von geringeren Stoffeinträgen bei Hausgärten unter normalen Nutzungsbedingungen auszugehen.

**Unter Berücksichtigung der angesprochenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung ist eine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes nicht zu erwarten.**

#### **Landschaftsbild**

Der vom Eingriff betroffene Raum grenzt nur im Westen an die freie Landschaft, eine Überplanung dieser westlich angrenzenden Bereiche bis hin zur B 75 ist jedoch im Rahmenplan der Gemeinde Elmenhorst vorgesehen. Die übrigen Seiten werden von bereits bestehender Bebauung umschlossen. Das Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung beeinträchtigt, vor dem Hintergrund der bestehenden Bebauung ist jedoch nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung dieses Schutzgutes auszugehen.

Die vergleichsweise geringe Grundflächenzahl und verschiedene gestalterische Festsetzungen des Bebauungsplanes, wie zulässige Dachformen und Dachneigungen, sorgen für eine Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild.

Im Westen sorgt der nach § 15b LNatSchG geschützte Knick für eine Abschirmung der Bebauung bzw. eine Abgrenzung zwischen geplantem Mischgebiet westlich des Plangebietes und der geplanten Wohnbebauung.

**Die angesprochenen Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung kompensieren den geplanten Eingriff in das Landschaftsbild weitestgehend, weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.**

#### **Arten und Lebensgemeinschaften**

Wie schon zu Beginn erläutert, handelt es sich bei dem vom Eingriff betroffenen Raum um **Flächen ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz**. Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sind hier, bezogen auf die Fläche an sich, nicht zu erwarten.

Nach § 15b LNatSchG unter Schutz stehende Knicks kommen an den Plangebietsgrenzen direkt an das Plangebiet angrenzend vor. Durch die geplante Bebauung verliert der Knick zumindest im östlichen Bereich seinen Bezug zur freien Landschaft, Beeinträchtigungen durch die direkt heranrückenden Hausgärten sind nicht auszuschließen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist ein Knickschutzstreifen mit einer Breite von 3 m ausgewiesen worden. Auf den Knickschutzstreifen soll sich eine nährstoffreduzierte Gras- und Krautflur entwickeln, hierfür ist der Schutzstreifen einmal jährlich im Herbst mit Abtransport des Mähgutes zu mähen. Kleinere Flächen sind von der Mahd auszunehmen und jeweils drei Wochen später zu mähen. Eine Sicherung dieser Flächen muß zur Bebauung hin durch einen einfachen Weidezaun erfolgen. Den Knickschutzstreifen kommt auch eine ausgleichende Funktion zu, da sich die Situation hinsichtlich landwirtschaftlicher Beeinträchtigungen durch Düngemittel und Biozide oder zu dichtes Heranpflügen an den Knick verbessert.

Die Pflege des Knicks sollte in die Hände der Gemeinde gelegt werden, da so eine einheitliche und sachgerechte Knickpflege gewährleistet werden kann. Der Knickschutzstreifen kann für Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen genutzt werden.

### **Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften durch das Heranrücken der Bebauung kann durch die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kompensiert werden**

#### **Klima**

In den Hinweisen der MNU wird angenommen, daß kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in der Regel nicht mehr vorliegen. Davon abweichend sollen hier die gebietsbezogenen kleinklimatischen Beeinträchtigungen berücksichtigt werden.

Die ehemalige landwirtschaftliche Fläche (Grünland, Acker) stellt kleinklimatisch betrachtet eine Kaltluftquelle dar. Ähnliches gilt für die Randstreifen der Knicks, die Knicks selbst sind vor allem für die Bindung von Stäuben von Bedeutung.

Durch den B-Plan wird die Fläche als Kaltluftquelle vollständig mit Baugrundstücken überplant. Es kann aber davon ausgegangen werden, daß die später, auch ohne planungsrechtliche Festsetzungen, auf den Baugrundstücken stattfindenden Anpflanzungen (Hausgärten) die kleinklimatischen Funktionen der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzflächen weitgehend übernehmen können.

Bei den festgesetzten Grundflächenzahlen (0,3) verbleiben 70% als Freiflächen, von denen 15% mit wasserdurchlässigen Materialien versiegelt werden können. Im Bereich der Erschließungsstraße sind Anpflanzungen von *Acer platanoides* „Cleveland“ (Spitzahorn) vorgesehen, die ebenfalls positiv auf das Mikroklima wirken.

### **Von einem Eingriff in das Schutzgut Klima ist nicht auszugehen, weitere Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung oder zum Ausgleich sind nicht erforderlich.**

#### Allgemeine Maßnahmen zur Grünordnung

Während sich die Maßnahmen, die sich aus der Eingriffsregelung im Rahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben, auf den vom Eingriff betroffenen Raum beschränken, sind

grünordnerische Maßnahmen allgemein für den gesamten Geltungsbereich relevant. Im vorliegenden Fall ist der Eingriffsbereich mit dem Plangebiet nahezu identisch. Durch die geplanten Maßnahmen, die im Rahmen von Festsetzungen in den Bebauungsplan eingehen, wird die Grünordnung für dieses relativ kleine Plangebiet vollständig abgedeckt. Darüber hinausgehende grünordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich, zumal eine Parzellierung der Fläche bereits stattgefunden hat und das Plangebiet im Zusammenhang mit dem Plangebiet des B-Plan Nr. 17 zu sehen ist, für den im Norden bereits eine umfassende Grünordnung mit entsprechendem Erholungswert und einer Ortsbildgestaltung stattgefunden hat.

#### **Ausgleichsfläche:**

Die Gemeinde Elmenhorst beabsichtigt, die sich aus der Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ergebende Ausgleichsfläche von mindestens 1.200 qm nicht zu verwirklichen, da nur westlich Freiflächen vorhanden sind und diese für die weitere bauliche Entwicklung Elmenhorsts vorgesehen sind. Vor dem Hintergrund des großzügig bemessenen Ausgleichs für den B-Plan Nr. 17 direkt nördlich des Plangebietes, der nach aktueller Rechtslage weit über dem heutigen Standard liegt, möchte die Gemeinde bei dem B-Plan Nr. 17A gem. des Runderlasses des Innenministers und der MNU vom 8. November 1994, Ziffer 1.1 auf einen Ausgleich **ausnahmsweise** ganz verzichten.

**Es wird noch einmal darauf hingewiesen, daß die Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes schon in der Ausgleichsbilanz des B-Plan Nr. 17 erscheint, der erbrachte Ausgleich hierfür in Höhe von 1.240 qm liegt um ein mehrfaches höher, als die gesetzliche Mindestforderung von etwa 390 qm (ca. 1.300 qm Versiegelung x 0,3).**

Grünordnerische Festsetzungen werden wie folgt getroffen:

#### **Planzeichnung:**

- Maßnahmenfläche (Knickschutzstreifen) (nach § 9(1) 20 BauGB)

#### **Text:**

- Gestaltung der Zufahrten/Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag;
- Erhaltung von Vegetationselementen
- Begrünung der Straßenverkehrsfläche mit Einzelbäumen
- Ausweisung eines Knickschutzstreifens als Maßnahmenfläche
- Festsetzung einer Dachbegrünung für Garagen und Carports mit Flachdächern
- Festsetzung von Wandbegrünungen für Garagen und Carports

Die geplanten Bauflächen liegen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Im Bebauungsplan sind keine Standorte für Anpflanzungen im Bereich der Straßenverkehrsfläche festgesetzt da es für die Straßenausgestaltung bereits eine Detailplanung gibt, in der Baumstandorte festgelegt worden sind. Zu verwendende Pflanzenarten und Pflanzqualitäten werden festgesetzt, diese Festsetzungen sind unter Berücksichtigung des § 1 (5) Nr. 4 BauGB für die Einbindung des Plangebietes in die Landschaft und für die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes getroffen worden. Die Vorgabe der Pflanzqualitäten bzw. der Baumgrößen ist erforderlich, da mit Wuchshöhe und Kronenvolumen die Wirkung der Pflanzen steigt und somit eine schnellere Eingrünung der Bebauung erreicht wird. Damit trägt die Vorgabe der Baumgrößen erheblich zur Strukturierung und Gestaltung des Baugebietes bei.

### **c. Erschließung**

Das Gebiet wird über die Straße Eichenweg mit davon abgehenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erschlossen. Um eine Teilung des Bebauungsplanes Nr. 17 in zwei Hälften beidseitig des Eichenwegs zu vermeiden, wird die bereits im B-Plan Nr. 17 festgesetzte Verkehrsfläche im Bebauungsplan Nr. 17A unter Beibehaltung der Festsetzungen überplant. Für den Eichenweg existiert eine Ausbauplanung dergestalt, daß im Bebauungsplan Nr. 17A nur eine Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung -Verkehrsberuhigter Bereich- festgesetzt wird.

### **d. Immissionen**

Südlich an das Plangebiet angrenzend liegt der landwirtschaftliche Betrieb Studt. Im Zuge der Aufstellung der Rahmenplanung wurde eine gutachterliche Untersuchung bezüglich der Immissionen vorgenommen. Selbst bei Anwendung des reduzierten Abstandes würden zwei Baugrundstücke innerhalb des Immissionsbereiches verbleiben. Nach Auskunft des Landwirtes ist jedoch beabsichtigt, die Viehhaltung binnen 2 Jahren aufzugeben, so daß keine Maßnahmen erforderlich sind. Bezüglich des Betriebes Gehs ist anzumerken, daß die Erweiterungsabsichten bereits gutachterlich untersucht wurden und das Plangebiet nicht beeinträchtigt wird.

Südlich des Plangebiets verläuft die Fischbeker Straße. Eine überschlägliche Ermittlung der Beurteilungspegel der DIN 18005 hat ergeben, daß Maßnahmen aufgrund des Abstandes von mind. 60 m zur nächstgelegenen Baugrenze nicht erforderlich sind.

## **3. Ver- und Entsorgung**

### **a. Abwasser**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die bestehenden Anlagen der Gemeinde Elmenhorst und den Anschluß an das Entsorgungsnetz des Klärwerkes Bargteheide.

### **b. Oberflächenentwässerung**

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über Rohrleitungen in eine Regenklärung und Regenrückhaltung im nördlichen Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 17.

### **c. Trinkwasser**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die zentralen Versorgungseinrichtungen der Gemeinde Elmenhorst.

### **d. Gas**

Das Gebiet wird von den Hamburger Gaswerken mit Erdgas versorgt.

### **e. Elektrizität**

Die Stromversorgung des Gemeindegebietes wird durch die Schleswig AG gesichert. Im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger wird der Standort einer ggf. erforderlichen Transformatorstation festgesetzt.

#### f. Müll

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt. An den Einmündungen der Geh- Fahr- und Leitungsrechte wurden Flächen von 10 qm als Fläche für das vorübergehende Abstellen von Müllgefäßen festgesetzt. Ein Einfahren der Fahrzeuge in die Wohnwege ist nicht erforderlich.

#### g. Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde Elmenhorst ist an das Telefonnetz der Telekom in Bargteheide angeschlossen.

### 4. Billigung der Begründung

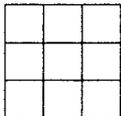
Die Begründung zum B-Plan Nr. 17A der Gemeinde Elmenhorst wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 29.01.1998 gebilligt.

Elmenhorst, 16. APR. 1998



Bürgermeister

Planverfasser:



PLANLABOR  
FÜR  
ARCHITEKTUR +  
STADTPLANUNG  
DIPL.-ING.  
DETLEM STOLZENBERG  
FREISCHAFFENDER ARCHITEKT