



GEMEINDE ELMENHORST

GEMEINDE ELMENHORST

KREIS STORMARN



BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 18 -1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

BEGRÜNDUNG

zum
Bebauungsplan Nr. 18 – 1. Änderung und Ergänzung
der Gemeinde Elmenhorst

Gebiet: Schulstraße 20 einschließlich rückwärtiger Grundstücksteile

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite:</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf, Sonstiges	3 - 6
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung	7 - 8
3. Inhalt des Bebauungsplanes	9 - 11
4. Hinweise	
a) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen	12 - 16
b) Eingriffe.....	17
c) Artenschutzrechtliche Belange	18
d) Erschließungsmaßnahmen, Ver- und Entsorgung	19 - 21
e) Erschließungskosten	21
f) Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	21
g) Landschaftsschutzgebiet	22 - 23
5. Tabellarische Ermittlungen	
a) Flächenermittlung / Flächenverteilung	24
b) + c) Ermittlung der Eingriffe	24 - 25
d) Ausschnitt aus Bebauungsplan Nr. 18	26
6. Flächennutzungsplan – 19. Änderung – durch Berichtigung	27
Vermerk: Beschluss über die Begründung	28

1. Allgemeinesa) Verfahrensablauf, Sonstiges**Verfahrensablauf**

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 18 ist mit Bewirkung der Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung am 28. Juli 2000 in Kraft getreten.

Die Gemeindevertretung Elmenhorst hat in ihrer Sitzung am 07. Mai 2009 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 18 – 1. Änderung und Ergänzung - auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch gefasst, da er die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch erfüllt. Der Aufstellungsbeschluss ist unter Berücksichtigung der erforderlichen Hinweise ortsüblich bekannt gemacht am 09. Juli 2009 im Stormarner Tageblatt.

Gleichzeitig hat die Gemeindevertretung Elmenhorst beschlossen, das Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch als beschleunigtes Verfahren ohne Erstellung eines Umweltberichtes und ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch durchzuführen, da keine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich ist und keine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter gegeben sind.

Der Nachweis der Anforderungen zur Aufstellung nach § 13a Baugesetzbuch wird unter Ziffer 2 der Begründung aufgearbeitet.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 18 – 1. Änderung und Ergänzung wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

In der Sitzung der Gemeindevertretung Elmenhorst vom 02. Juli 2009 ist der Bebauungsplan Nr. 18 – 1. Änderung und Ergänzung als Entwurf beschlossen, zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch sowie zur Beteiligung der berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch bestimmt.

Mit Schreiben vom 07. Juli 2009 sind die Entwurfsbeteiligungsverfahren zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses sowie die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet worden, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 17. August 2009.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 17. Juli 2009 bis zum 17. August 2009 einschließlich. Dies ist entsprechend am 09. Juli 2009 im Stormarner Tageblatt bekannt gemacht.

Über die aus Anlass der Entwurfsbeteiligungsverfahren vorliegenden Stellungnahmen hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 22. Oktober 2009 beraten, abgewogen und entschieden.

Aufgrund der Abwägungsentscheidung hat die Gemeindevertretung den Bebauungsplan geändert und die zu überarbeitende und zu ergänzende Fassung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung hierzu nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch in ihrer Sitzung am 22. Oktober 2009 erneut als Entwurf beschlossen, mit der Maßgabe, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Mit Schreiben vom 11. November 2009 sind die erneuten Entwurfsbeteiligungsverfahren zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 2.9.11 des Verfahrenserlasses sowie der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch eingeleitet worden, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 11. Dezember 2009.

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 27. November 2009 bis zum 11. Dezember 2009 einschließlich. Dies ist entsprechend am 19. November 2009 im Stormarner Tageblatt bekannt gemacht.

Über die aus Anlass der erneuten Entwurfsbeteiligungsverfahren vorliegenden Stellungnahmen hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 03. Februar 2010 beraten, abgewogen und entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Aufgrund der Abwägungsentscheidungen hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 03. Februar 2010 den Bebauungsplan Nr. 18 - 1. Änderung und Ergänzung geändert, erneut als Entwurf beschlossen und gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch zur Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der von der Änderung und Ergänzung betroffenen Öffentlichkeit bestimmt.

Mit Schreiben vom 15. Februar 2010 sind die erneuten Entwurfsbeteiligungsverfahren zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 2.9.11 des Verfahrenserlasses sowie der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch eingeleitet worden, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 05. März 2010.

Aufgrund der nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch erneut durchgeführten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange liegen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen vor. Eine weitere Beschlussfassung ist somit nicht durchgeführt worden.

In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 03. Februar 2010 ist der Bebauungsplan Nr. 18 - 1. Änderung und Ergänzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde in der gleichen Sitzung der Gemeindevertretung abschließend gebilligt.

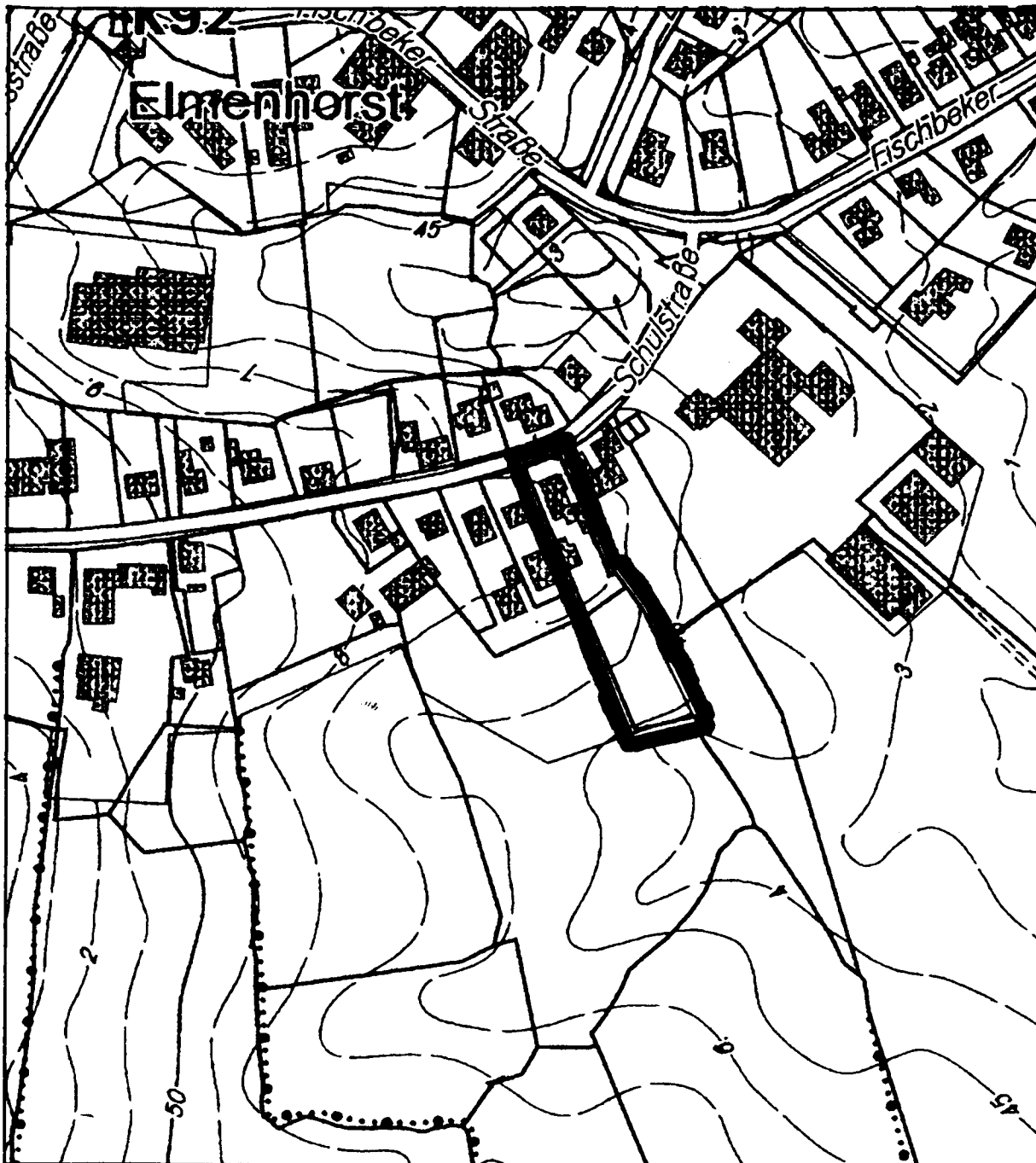
Sonstiges

Der Bebauungsplan Nr. 18 – 1. Änderung und Ergänzung - wird aufgestellt auf der Grundlage der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes. Bei der Darstellung des Flächennutzungsplanes und zur Sicherung des Entwicklungsgebotes ist festzustellen, dass die Bauflächen als Gemischte Bauflächen dargestellt sind. Dies entspricht zumindest teilweise dem grundlegenden Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes. Es sind jedoch Darstellungen der Bauflächen und die südlich abgrenzende Grünfläche ergänzend darzustellen. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist daher erforderlich.

Die Darstellungen des Landschaftsplanes für diesen Bereich stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen. Der Bereich ist als kurz- bis mittelfristige Siedlungserweiterung dargestellt. In ihm sind keine differenzierten Nutzungsvorgaben dargestellt.

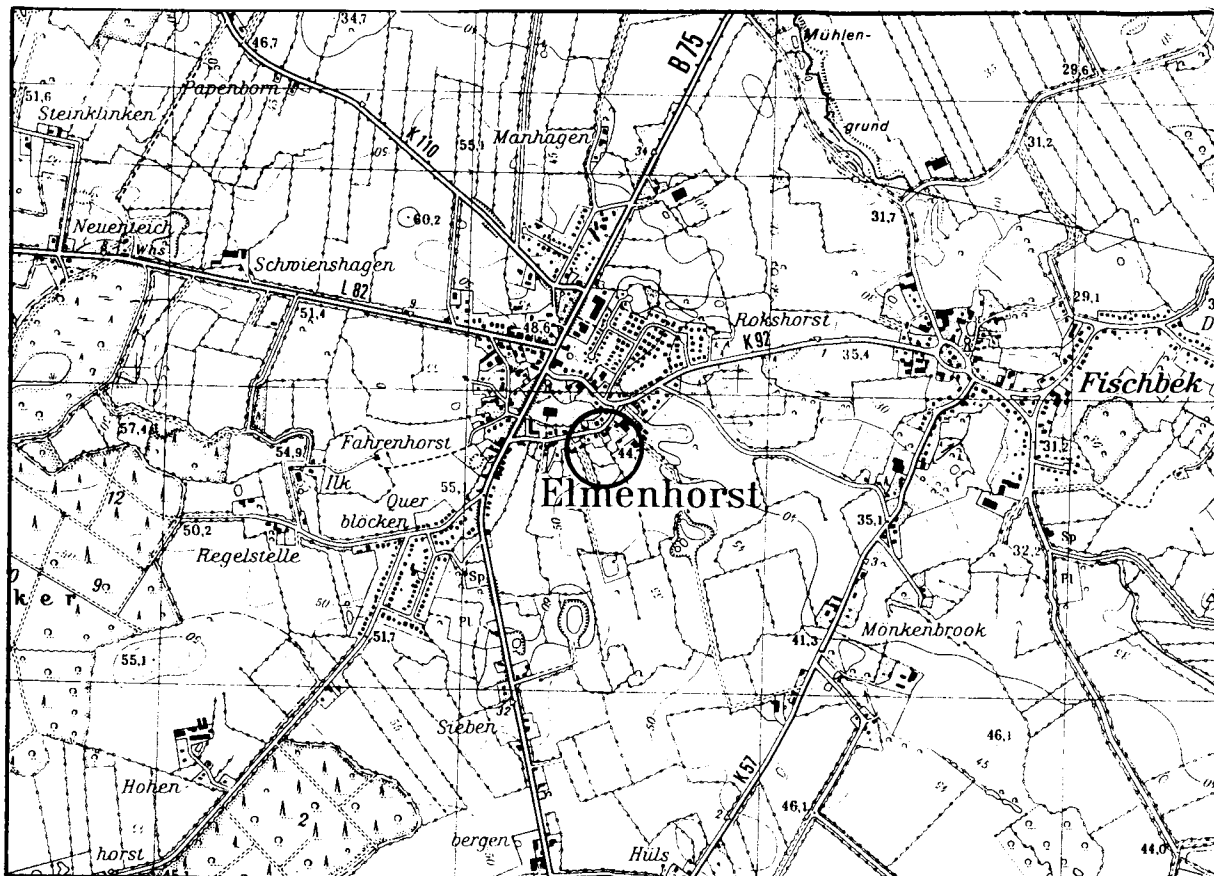
Als Kartengrundlage der Planzeichnung dient ein Ausschnitt aus dem amtlichen Liegenschaftskataster im Maßstab 1 : 500. Der Kartenausschnitt umfasst Teile der Flur 6 der Gemarkung Elmenhorst, er ist durch örtliche Aufmaße topographisch ergänzt.

Übersicht Plangeltungsbereich M 1 : 2.500



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

Übersicht im Maßstab 1 : 25.000



Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 18 – 1. Änderung und Ergänzung umfasst in der Gemarkung Elmenhorst, Flur 6, die Flurstücke 80/11 und 79/4 und hat eine Gesamtgröße von ca. 2.181 qm.

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

- Als Dorfgebiet (MD)	
mit einer Fläche von insgesamt ca.	1.525 qm
- Als private Grünfläche - Gartenanlage –	
mit einer Fläche von insgesamt ca.	<u>656 qm</u>
	2.181 qm

Als überlagernde Festsetzung die Privaterschließung in Form eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes:

GFL-Recht auf 80/11 = 163 qm

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung

Die Gemeinde Elmenhorst beabsichtigt mit dem Bebauungsplan Nr. 18 - 1. Änderung und Ergänzung - als Bebauungsplan der Innenentwicklung eine rückwärtige Bebauung zur Deckung bestehenden Eigenbedarfs der jetzigen Grundstückseigentümer wie bisher zu ermöglichen und die Bebaubarkeit der rückwärtigen Baufläche zu optimieren. Hierbei soll durch Verschiebung der Baufläche eine erhebliche Verbesserung der Bebauungssituation geschaffen werden. Bereits bisher ist eine zweite rückwärtige Bebaubarkeit des Grundstückes durch den Ursprungsbebauungsplan gegeben. Hierdurch kann auf einfache planungsrechtliche Weise auf dem bereits vorhandenen Baugrundstück eine angemessene bauliche Verdichtung mit einem rückwärtigen Baugrundstück geschaffen werden.

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch, um als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt zu werden. Die hierzu erforderliche Abprüfung wird nachfolgend dargelegt:

- Mit der festgelegten rückwärtigen Baufläche, geschlossen durch Baugrenzen umgrenzt, handelt es sich noch um Bauflächenbereiche die dem Innenbereich zuzuordnen sind. Mit den weiteren südlich befindlichen Grundstücksteilen werden teilweise Flächen des Außenbereichs in die Planung einbezogen. Dies ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um insbesondere auch in den verbleibenden südlichen Gartenbereich die Entwicklung erforderlicher Nebenanlagen für die Grundstücksnutzung planungsrechtlich festzulegen und zu begrenzen.
- Das Plangebiet setzt sich aus den Flurstücken 80/11 und 79/4 zusammen. Das nördlich liegende Flurstück 80/11 ist bisher als Dorfgebiet (MD) festgesetzt, das südlich liegende Flurstück 79/4 lag bisher außerhalb des Bebauungsplanes, gleichwohl es zu dem Grundstück Schulstraße 20 gehört.
Unter Berücksichtigung der betroffenen Flächenanteile beträgt die Gesamtgröße ca. 2.181 qm und liegt somit deutlich unter 20.000 qm als Schwellenwert. Auf den Bebauungsplan Nr. 18 – 1. Änderung und Ergänzung - treffen die Anforderungen zu Ziffer 1 und 2 des § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch zu.
- Mit der Änderung werden Flächen teilweise neu versiegelt. Dieser zusätzliche Flächenanteil der Neuordnung als Baufläche beträgt ca. 570 qm. Die Baufläche beträgt insgesamt 1.525 qm. Bei einer zugrunde gelegten GRZ von 0,3 bzw. einer GR von 170 qm und einer weiteren zulässigen GR für Nebenanlagen von 80 qm im Bereich der privaten Grünfläche ist somit insgesamt eine Grundfläche von 489 qm möglich. Der südliche Teil des Flurstückes 79/4 ist hierbei als private Grünfläche –Gartenanlage– entwickelt. Dies Ergebnis berührt gleichfalls nicht die Anforderungen nach § 13a Abs. 1 Ziffer 1 und 2 Baugesetzbuch.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b – Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes – bestehen nicht.

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

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

- Das Aufstellungsverfahren wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch durchgeführt.
- Da das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Darstellungsinhalt des Flächennutzungsplanes bei parzellenscharfer Betrachtung nicht gegeben sein wird, bedarf es einer Berichtigung. Sie erhält die Bezeichnung 19. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung und ist wiedergegeben unter Ziffer 6) dieser Begründung. Im Flächennutzungsplan ist die betreffende Fläche nur im nördlichen Teil als Gemischte Baufläche dargestellt.
- Zur Durchführung von Investitionsmaßnahmen und der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wird der Bebauungsplan aufgestellt.
- Die zu erwartenden Eingriffe durch die Plangebietserweiterung und durch die Veränderung der Oberflächenversiegelung gegenüber der bisher zulässigen Planung stellen sich wie folgt dar:
Dorfgebiet
Erweiterung der Baufläche um ca. 570 qm auf dann insgesamt 1.525 qm
Erhöhung der zusätzlichen Oberflächenversiegelung um ca. 202 qm Vollversiegelung auf insgesamt 488,5 qm für das Plangebiet
Erhöhung der zusätzlichen Oberflächenversiegelung durch Verlängerung des privaten GFL-Rechtes um ca. 39 qm
Erhöhung der zusätzlichen Oberflächenversiegelung für die zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ bzw. GR nach § 19 der Baunutzungsverordnung um ca. 163,1 qm.
Für die südlich liegende private Grünfläche –Garten– ergeben sich zusätzliche Eingriffe für Nebenanlagen usw. bis zur Gesamtgröße von 80 qm Grundfläche. Diese Nebenanlagen werden überwiegend bereits jetzt in der Gartenanlage entsprechend genutzt.

Die vorgenannten Eingriffe gelten, soweit sie durch die vorgesehene Planung begründet sind, als im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Innerhalb des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 18, den Bereich der Grundstücke südlich der Schulstraße und südlich des Fischbeker Weges bis hin zur Straße Hörsten umfassend, betrifft das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes das westlichst liegende Grundstück. Dies Grundstück Schulstraße Nr. 20 ist einschließlich seiner rückwärtigen Grundstücksteile Plangebiet. Hierbei werden vorhandene, intensiv genutzte Gartenbereiche des Baugrundstückes im südlichen Bereich mit einbezogen.

In der bisherigen Planung war eine südlich liegende weitere kleine Baufläche festgesetzt, die hier in einem sehr beengten Grundstücksbereich lag und nicht die vorhandenen Freiflächenbereiche des Gesamtgrundstückes berücksichtigt. Aus diesem Grunde ist es beabsichtigt, nunmehr den gesamten Bereich des Grundstückes Schulstraße 20, bestehend aus den Flurstücken 80/11 und 79/4, städtebaulich neu zu ordnen und durch Verschiebung der südlich liegenden zweiten Baufläche eine neue rückwärtige, großzügiger geschnittene Bebauung zu ermöglichen, die jedoch in ihrer südlichen Abgrenzung in etwa die südliche Baugrenze des Nachbargrundstückes Schulstraße Nr. 22 aufnimmt. Hierüber können die Anforderungen des § 13a Baugesetzbuch in erforderlichem Umfang sichergestellt werden.

Mit der vorliegenden Planung wird somit kein neues Baugrundstück geschaffen, sondern es handelt sich um die Neuordnung der überbaubaren Flächen von bereits durch den Ursprungsbebauungsplan festgesetzten, zweiten separaten Baufläche. Zum einfachen Nachvollzug der ursprünglichen Planungssituation wird auf die Ziffer 5d) der Begründung hingewiesen, in der ein Ausschnitt aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 18 wiedergegeben ist.

Für die neu zu ordnenden Bauflächen ist neben der deutlichen Trennung beider überbaubarer Flächen eine aus der Einbeziehung von weiteren Grundstücksteilen angemessene Nachverdichtung vorgesehen. Diese bereits bisher vorgesehene rückwärtige Baufläche wird in die südlich liegenden größeren und breiteren Grundstücksbereiche verlegt, um neben der Entwicklung des Baukörpers auch hinreichende Außenwohnbereiche zu ermöglichen.

Bei der nunmehr vorgesehenen rückwärtigen Nachverdichtung ergibt sich die Schaffung von weiterem Wohnraum durch die Einbeziehung von weiteren Grundstücksteilen.

Die Art der baulichen Nutzung ist wie bisher als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt und leitet sich ab aus der relativen Nähe zu dem großen landwirtschaftlichen Betrieb mit Intensivtierhaltung, östlich des Plangebietes gelegen. Dies ist vertretbar, weil es sich hier noch um einen deutlich landwirtschaftlich geprägten Bereich der Ortslage Elmenhorst handelt. Darüber hinaus ist dieser unmittelbare Umgebungsbereich an der Schulstraße neben Wohnnutzung auch von umfangreicher gewerblicher Nutzung geprägt.

Die Nutzung der Bauflächen ist in zulässig eingeschossiger, nur mit Einzel- und Doppelhäusern zu bebauenden Bauweise sowie mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 für das altbebaute Grundstück Nr. 1 und mit einer Grundfläche (GR) von 170 qm für den Bereich der rückwärtig liegenden Bauflächen des Grundstückes Nr. 2 festgesetzt. Darüber hinaus ist als weiteres Maß der baulichen Nutzung eine höchst zulässige Firsthöhe von 9,0 m über Erdgeschoss-Sockel festgesetzt. Die Zugrundelegung der Bezugshöhe auf Erdgeschoss-Sockel der baulichen Anlagen geschieht insbesondere auf Grund der Tatsache, dass sich für das Gesamtgrundstück der Baugrundstücke Höhenunterschiede von mehr als 3,0 m ergeben und allein im Bereich des Grundstückes Nr. 2 eine Höhendifferenz von mehr als 1,0 m besteht.

Für die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ von 0,3 bzw. die festgesetzte Grundfläche GR von 170 qm ist durch Text bestimmt, dass die zulässigen Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung um bis zu 75 vom Hundert zulässig sein sollen. Diese Erhöhung der zulässigen Überschreitung begründet sich in der Tatsache, dass mit der vorliegenden Planung eine zweite Baureihe entwickelt ist, wie sie bereits in der Ursprungsfassung vorgegeben war und zur Erschließung dieser zweiten Baureihe von der Schulstraße her Befestigungen als Oberflächenversiegelung für die Zufahrtnahme erforderlich sind. Die Regelung des § 19(4) BauNVO mit einer zulässigen Überschreitung mit 50 vom Hundert ist hierfür nicht ausreichend, um die hier vorgesehenen Nebenanlagen zu ermöglichen.

Für den Bereich der privaten Grünfläche –Garten- (Grundstück Nr. 3) ist eine durch Baugrenzen umgrenzte überbaubare Fläche nur für Nebenanlagen mit einer zulässigen Grundfläche von 80 qm festgesetzt, ohne jede weitere zulässige Überschreitung.

Weiter sind textliche Festsetzungen aufgenommen, die sich aus dem bisherigen Planinhalt des zugrunde gelegten Ursprungsbebauungsplanes Nr. 18 bzw. aus dem neuen Planinhalt ergeben. Auf eine Wiederholung an dieser Stelle wird verzichtet.

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen sind gleichfalls Festsetzungen getroffen.

Mit der Einbeziehung auch des südlichsten Teiles des Baugrundstückes (Grundstück Nr. 3), als private Grünfläche –Garten- festgesetzt, kann dieser gleichfalls baulich durch Nebenanlagen intensivst genutzte Grundstücksbereich planend gestaltet und die bereits begonnenen baulichen Entwicklungen entsprechend begrenzt werden. Da es sich bei diesen baulichen Anlagen um übliche Nutzungen im Gartenbereich handelt, ist davon auszugehen, dass das hier zulässige Bauvolumen der Nebenanlagen von dem Gesamtgrundstück städtebaulich getragen werden kann. Für den Bereich der baulichen Anlagen als Nebenanlagen sind zur Begrenzung Baugrenzen festgesetzt und durch Text weitergehende Regelungen getroffen.

Die das Plangebiet berührenden Lärmbeeinträchtigungen von der angrenzenden Erschließungsstraße Schulstraße sowie der abgesetzten Fischbeker Straße begründen kein Erfordernis von aktiven bzw. passiven Schallschutzmaßnahmen. Dies betrifft auch die deutlich westlich abgesetzt liegende Bundesstraße 75, für die unter Ziffer 4a) der Begründung eine einfache überschlägliche Ermittlung auf der Grundlage der DIN 18005 erstellt ist.

Östlich abgesetzt befindet sich ein größerer landwirtschaftlicher Betrieb mit Intensivtierhaltungen. Hierzu liegt eine gutachtliche Untersuchung bereits für die Ebene des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 18 vor. Hieraus ist abgeleitet, dass eine bauliche Entwicklung auch mit Wohnnutzung für das Plangebiet zulässig ist. Hierbei werden die Anforderungen bezüglich der Geruchswahrnehmungen für Dorfgebiete mit 15 % Jahresstundenrate der Geruchswahrnehmung zu Grunde gelegt.

Für den Bereich des Plangebietes sind durch textliche Festsetzungen bauliche Anlagen für die Telekommunikations-Dienstleistungseinrichtungen als Mobilfunksende- und -empfangsanlagen ausgeschlossen. Dies begründet sich zum einen in der Tatsache, dass die derzeitige Versorgung der Ortslage Elmenhorst über die bestehenden Mobilfunksende- und -empfangsanlagen in hinreichendem Umfang gesichert ist, aber auch im Hinblick auf die Tatsache, dass sich im Nahbereich in der Schulstraße eine Kindertagesstätte mit Elementargruppen und Kinderkrippen befindet, die zurzeit noch erweitert wird. Des Weiteren ist das Grundstück so schmal, als dass übliche Bauhöhen für solche Sendemasten die notwendigen Abstände zu den Nachbargrundstücken nicht einhalten würden.

Darüber hinaus stehen auch Gründe des Ortsbildes derartigen exponierten Mastanlagen entgegen, als dass in diesem altbebauten Bereich sämtliche bauliche Anlagen um bzw. unter ca. 15 m hoch sind.

In der Planzeichnung sind die bisherigen individuellen Querschnitte der Schulstraße markiert und dargestellt.

Nachfolgend sind die örtlich aufgenommenen Regelquerschnitte der Schulstraße westlich und östlich des Plangebietes wiedergegeben.

Regelquerschnitte

- a – a **vor Schulstraße Nr. 18 von Nord nach Süd**
1,5 m befestigter Randstreifen, 0,3 m Muldenrinne, 4,60 m Fahrbahn, 1,5 m Fußweg =
insgesamt 7,9 m

- b – b **vor Schulstraße Nr. 22 von Nordwest nach Südost**
1,2 m befestigter Randstreifen, 0,3 m Muldenrinne, 4,7 m Fahrbahn 1,5 m Fußweg =
insgesamt 7,7 m

4. Hinweisea) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen**Verkehrslärm**

Das Plangebiet wird an seiner Nordseite unmittelbar durch die Schulstraße berührt. Sie dient der Aufnahme des örtlichen Durchgangsverkehrs sowie vorrangig auch der Aufnahme des Ziel- und Quellverkehrs dieses Bereiches östlich der Bundesstraße 75. Des Weiteren führt nordöstlich abgesetzt die Fischbeker Straße von der Bundesstraße 75 her kommend in Richtung Ortsteil Fischbek vorbei. Auch diese Straße dient der Aufnahme des Ziel- und Quellverkehrs sowie insbesondere des örtlichen Durchgangsverkehrs von Elmenhorst nach Fischbek bzw. Bargtheide. Andere zu beachtende verkehrliche Belange, bezogen auf örtliche Straßen, sind nicht gegeben.

Abgesetzt führt auf der Westseite die Bundesstraße 75 als überregionaler Verkehrszug in einem Abstand von ca. 250 m bis über 300 m am Plangebiet vorbei. In einer einfachen schalltechnischen Ermittlung auf der Grundlage der DIN 18005 ist unter Berücksichtigung der Prognosebelastung der Bundesstraße 75 aus vorliegenden gutachtlichen Untersuchungen abgeprüft, inwieweit eine Immissionsbetroffenheit gegeben ist, die Schallschutzmaßnahmen erfordern.

Die Ermittlung stellt sich wie folgt dar:

DTV ₂₀₀₅	11.500 Kfz/Tag
Zuschlag für künftige Verkehrsentwicklung: + 10 %	1.150 Kfz/Tag
Zuschlag für innerörtlichen Ziel- und Quellverkehr: + 10 %	<u>1.150 Kfz/Tag</u>
<u>Zu erwartende Verkehrsbelastung DTV_(prog. 2020/2025)</u>	<u>13.800 Kfz/Tag</u>

$$p_T = p_N = 14 \%$$

$$DTV_{(prog.)} = 13.800 \text{ Kfz/Tag}$$

zwei- bzw. dreispurige Straße

Fahrbahnbelag Asphaltbeton

Zulässige Geschwindigkeit 50 km/h

Steigung der Straße unter 5 %

Der Abstand des nächstgelegenen Punktes des Plangebietes Bebauungsplan Nr. 18 – 1. Änderung und Ergänzung - zur Fahrbahnachse nach entsprechender Einzelfestlegung aus Grundkarte 1 : 5.000 beträgt 250 m.

$$L_T = L_{m,E} = \Delta L_{s,-} + \Delta L_k$$

$$\text{mit } L_{m,E} = L_m^{(25)} + \Delta L_{StrO} + \Delta L_v + \Delta L_{Stg}$$

Maßgebliche stündliche Verkehrsstärke M nach Tabelle 4 DIN 18005:

$$\text{tags: } 0,06 \times DTV = 0,06 \times 13.800 = 828 \text{ Kfz/Tag}$$

$$\text{nachts: } 0,011 \times DTV = 0,011 \times 13.800 = 152 \text{ Kfz/Tag}$$

Mittelungspegel für Straßenverkehr nach Bild 3 DIN 18005:

$$\text{tags: } L_{m,T}^{(25)} = 69,8 \text{ dB}$$

$$\text{nachts: } L_{m,N}^{(25)} = 62,3 \text{ dB}$$

Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen nach Tabelle 2, Zeile 2 der DIN 18005:

$$\Delta L_{StrO} = -0,5 \text{ dB}$$

Korrektur für unterschiedlich zulässige Höchstgeschwindigkeiten in Abhängigkeit vom LKW-Anteil bei $v = 50 \text{ km/h}$ und $p_{T,N} = 14 \%$ nach Bild 4 DIN 18005:

$$\Delta L_{vT/N} = - 3,8 \text{ dB}$$

Zuschlag für Steigungen nach Tabelle 2, Zeile 1 der DIN 18005:

$$\Delta L_{Stg} = \pm 0,0 \text{ dB}$$

Emissionspegel nach Gleichung 25 der DIN 18005:

$$L_{m,E,T} = 69,8 \text{ dB} - 0,5 \text{ dB} - 3,8 \text{ dB} - 0,0 \text{ dB} = 65,5 \text{ dB}$$

$$L_{m,E,N} = 62,3 \text{ dB} - 0,5 \text{ dB} - 3,8 \text{ dB} - 0,0 \text{ dB} = 58,0 \text{ dB}$$

Pegelminderung durch Berücksichtigung des Abstandes:

Der nächstgelegene Punkt des Bebauungsplanes Nr. 18 – 1. Änderung und Ergänzung - liegt mindestens 250 m von der Achse der Bundesstraße entfernt.

Die Rückrechnung über das Bild 19 der DIN 18005 ergibt folgendes Ergebnis bei freier Schallausbreitung für den nächstgelegenen Bereich des Plangebietes:

$$\text{tags: } 65,5 \text{ dB} - 14,3 \text{ dB} = 51,2 \text{ dB}$$

$$\text{nachts: } 58,0 \text{ dB} - 14,3 \text{ dB} = 43,7 \text{ dB}$$

Pegelminderung durch offene Bebauung für B 75/Schulstraße:

Zusätzliche Pegelminderung durch offene Bebauung nach Ziffer 5.5.2 der DIN 18005:

Formel 23:

$$\Delta L_G \approx 0,1 \times D \times s_G = \text{dB}$$

$$\Delta L_G \approx 0,1 \times 0,25 \times 250 \text{ m} = 6,2 \text{ dB}$$

Unter Berücksichtigung von Pegelminderungen durch vorhandene Bebauung ergibt sich folgendes Endergebnis für das Plangebiet zur Überlagerung B 75/Schulstraße:

$$\text{tags: } 51,2 \text{ dB} - 6,2 \text{ dB} = 45,0 \text{ dB}$$

$$\text{nachts: } 43,7 \text{ dB} - 6,2 \text{ dB} = 37,5 \text{ dB}$$

Beurteilung für B 75/Schulstraße:

Die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 sind nach Ziffer 1.1e für Dorfgebiete mit tags = 60,0 dB und nachts = 50,0 dB bzw. 45,0 dB zu berücksichtigen.

Die ermittelten Endergebnisse liegen jeweils deutlich unter den zulässigen Orientierungswerten für Dorfgebiete, selbst ohne Berücksichtigung vorbelasteter Bereiche. Es ist davon auszugehen, dass keine besonderen Maßnahmen des passiven Schallschutzes in Form der Festsetzung von einzuhaltenden Lärmpegelbereichen erforderlich sind.

Weiter sind auch keine Maßnahmen für schallgedämmte Lüftungen erforderlich, da die zu beachtenden Beurteilungspegel nachts mit ermittelten 37,5 dB deutlich unter dem zu beachtenden Wert von 45,0 dB (A) liegen.

Ein besonderer Schutz von Außenwohnbereichen, wie z.B. Terrassen, Balkone, Logien u.s.w. ist gleichfalls nicht erforderlich, da der ermittelte Wert tags von 45 dB gleichfalls deutlich unter dem zulässigen Wert von tags 60,0 dB liegt.

Es wird besonders darauf hingewiesen, dass es sich bei der vorstehenden Berechnung nicht um eine gutachtliche Ermittlung handelt, sondern nur um eine überschlägliche Abprüfung auf der Grundlage der DIN 18005, um die Annahme der Gemeinde zu bestätigen, dass keine besonderen Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet notwendig sind und auch keine besonderen Regelungen für die Anordnung von Außenwohnbereichen.

Geruchsimmissionen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 18 – 1. Änderung und Ergänzung wird an seiner Ostseite von einem landwirtschaftlichen Betrieb mit Intensivtierhaltung berührt bzw. beeinträchtigt. Hierzu liegen Gutachten des TÜV Nord, Gesellschaft für Umweltschutz, vom 19. November 1998 mit weiteren Ergänzungen vor.

Da für den Festsetzungsinhalt des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 18 bezüglich der Zulässigkeiten im Bereich des Intensivtierhaltungsbetriebes keine Veränderungen vorgenommen worden sind, wird dies Ergebnis des Gutachtens auch weiterhin für das Grundstück Schulstraße 20 zugrunde gelegt, d.h., dass für Dorfgebiete in Gemengelagen mit landwirtschaftlichen Betrieben 15 % der Jahresstunden als Geruchswahrnehmung zulässig sind. Dies trifft auf die vorliegende Plansituation zu.

Die zur Sicherung der nachbarschaftlichen Verträglichkeit notwendigen Maßnahmen der Geruchsminimierung bzw. Begrenzung der Tierhaltung sind in dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 18 im erforderlichen Umfang aufgearbeitet und weiterhin gesichert.

Auf weitere Ausführungen wird verzichtet, da das Gutachten auch für die vorliegende Planung uneingeschränkt anzuwenden ist.

In Auswertung der vorliegenden Gutachten mit seinen Ergänzungen ist festzustellen, dass für das Wohnhaus W8 (Schulstraße 22) und W9 (Schulstraße 20) die Geruchhäufigkeiten mit 14 % der Jahresstundenraten für Grundstück Schulstraße 22 und 11% der Jahresstundenraten für Grundstück Schulstraße 20 gutachtlich ermittelt worden sind. Dies liegt im zulässigen Bereich für Dorfgebiete in Gemengelagen.

Die Gutachten sind über den Ursprungsbebauungsplan Nr. 18 öffentlich zugänglich. Aus diesem Grunde wird auf der nachfolgenden Seite als Auszug aus dem Gutachten die Tabelle 2 mit der ermittelten Jahresstundenhäufigkeit für die verschiedenen Grundstücke und die Abbildung 1 mit Lage der landwirtschaftlichen Betriebe und der benachbarten Wohnhäuser wiedergegeben. Auf weitere Ausführungen hierzu wird verzichtet.

Lärm und Staub

Die Landwirtschaftskammer teilt in ihrer Stellungnahme vom 06. August 2009 mit, dass zeitlich begrenzt auftretende Immissionen bezüglich Lärm und Staub bei der Silagebergung des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes sowie die übrigen auftretenden Immissionen, insbesondere in der Erntezeit, auftreten.

Archäologische Denkmäler

Das Archäologische Landesamt S-H teilt in seiner Stellungnahme vom 13. August 2009 mit, dass in dem betroffenen Gebiet zurzeit keine archäologischen Denkmale bekannt sind, die durch die Planung beeinträchtigt werden und Auswirkungen auf Kulturgut sind nicht zu erkennen. Das Archäologische Landesamt stimmt der Planung zu, weist aber darauf hin, dass wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern ist. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Auszug Tabelle 2 – Häufigkeiten der Geruchsstunden

benachbarte Wohnhäuser entsprechend Abbildung 1	Überschreitungshäufigkeiten als gerundete relative Häufigkeiten der Geruchsstunde für 1 GE/m ³			
	Istzustand	Planzustand 1	Planzustand 2	Planzustand 3
W1	> 0,30	> 0,30	0,15	0,15
W2	0,07	0,10	0,05	0,05
W3	0,04	0,08	0,03	0,03
W4	0,05	0,09	0,04	0,05
W5	0,06	0,08	0,06	0,05
W6	0,06	0,11	0,06	0,06
W7	0,05	0,10	0,05	0,05
W8	0,10	0,14	0,08	0,08
W9	0,06	0,11	0,05	0,05
W10	0,04	0,08	0,04	0,04
W11	0,07	0,12	0,05	0,05
W12	0,05	0,09	0,04	0,04

Tabelle 2: Geruchsimmissionen als Kenngrößen der Gesamtbelastung an benachbarten Wohnhäusern (siehe Abbildung 1, Seite 8)

Abbildung 1 – Lage der landwirtschaftlichen Betriebe und Wohnhäuser

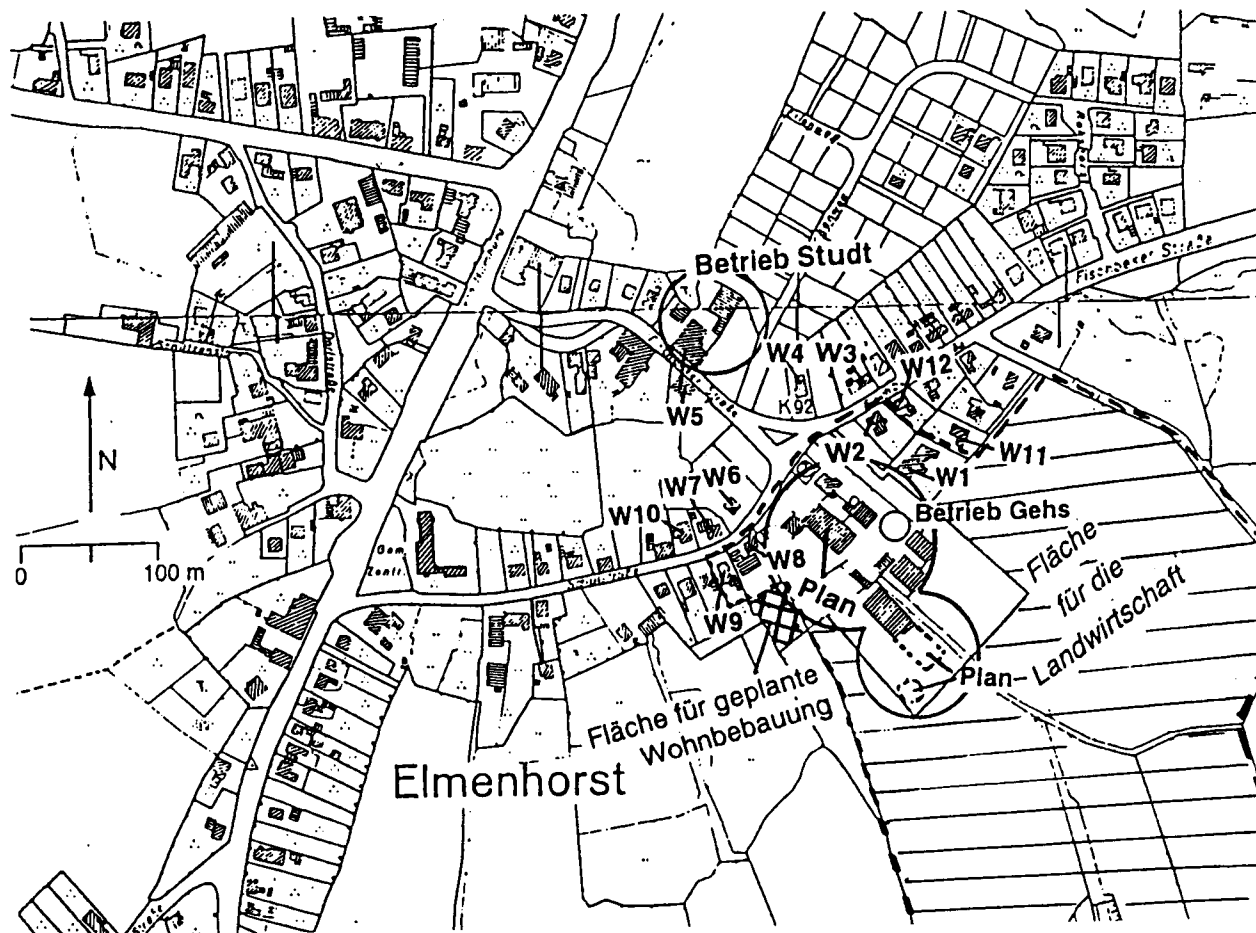


Abbildung 1: Lage der Betriebe Gehs und Studt, der benachbarten Wohnhäuser (W1 bis W12):

Plan:	geplanter Stall und Güllebehälter bzw. geplante Aufstockung im Rinderstall nach Gutachten vom 19.11.1998 /1/
-----:	Geltungsbereich des B-Planes Nr. 18
doppelt schraffiert:	Fläche für geplante Wohnbebauung
///////:	Fläche für die Landwirtschaft

•Gesellschaft für Umweltschutz TÜV Nord mbH •

4. Hinweiseb) Eingriffe

Mit der vorliegenden Planung ergeben sich folgende Veränderungen von Eingriffen in das Schutzgut Boden bzw. in vorhandenem Grünbereich.

Der bisherigen Flächenanteil der Baufläche, festgesetzt als Dorfgebiet, von 955 qm ist mit einer GFZ von 0,3 bei einer zulässig eingeschossigen Bebauung festgesetzt. Hieraus ergibt sich eine bisher zulässige Versiegelung von $955 \text{ qm} \times 0,3 = 286,5 \text{ qm}$ zuzüglich der Versiegelungsfläche des festgesetzten GFL-Rechts mit 115 qm. Hiernach ergibt sich einschließlich der zulässigen Überschreitung der Oberflächenversiegelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO eine gesamt zulässige Vollversiegelung von ca. 545 qm.

Das vorliegende Plangebiet mit seiner Baufläche als Dorfgebiet wird durch die Neuplanung angepasst an die vorhandenen Abgrenzungen der tatsächlichen Zuschnitte auf dem Grundstück. Hieraus ergibt sich eine Zunahme der Baufläche als Dorfgebiet um ca. 570 qm. Bei Berücksichtigung der jetzt zulässigen Grundflächenzahl von GRZ 0,3 für das altbebaute Grundstück und einer festgesetzten zulässigen Grundfläche (GR) für das rückwärtig liegende Baugrundstück Nr. 2 mit 170 qm ist somit künftig eine Grundfläche von 408,5 qm möglich. Bei Berücksichtigung der nunmehr vorgesehenen zulässigen Überschreitung von 75 % nach § 19(4) BauNVO für den Bereich der beiden Baugrundstücke beträgt diese zulässige Überschreitung künftig ca. 306,4 qm. Unter Berücksichtigung des geringfügig verlängerten GFL-Rechtes ist auch hierfür eine Versiegelungsfläche von 163 qm zusätzlich zu berücksichtigen. Für den Bereich der privaten Grünfläche –Garten- ist für Nebenanlagen eine zulässige Grundfläche von 80 qm festgesetzt, ohne jegliche Überschreitungen. Mit der Neuplanung ergibt sich somit eine künftig gesamt zulässige Oberflächenversiegelung aus GRZ und GR, zulässigen Überschreitungen und GFL-Recht-Flächen von ca. 957,9 qm

Des Weiteren ergibt sich eine Reduzierung des bisherigen Grün- und Freiflächenanteiles durch die vorliegende Neuplanung. Dies betrifft auch die durch die Plangebietserweiterung vorgenommene Einbeziehung vorhandener Grundstücksteile als privater Gartenbereich. Auch hier ergeben sich durch die weitere bauliche Entwicklung Eingriffe in die hier vorhandenen Vegetationsflächen. Eingriffe in den Baum- und Strauchbestand sind durch die Neuplanung gegeben. Erhaltenswerte bzw. prägende Einzelbäume sind jedoch nicht betroffen.

Die vorgenannten Eingriffe gelten, soweit sie durch die vorgesehene Planung begründet sind, als im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Die AG 29 weist in ihrer Stellungnahme vom 04. August 2009 darauf hin, dass bei der Umsetzung der Planung umwelt- und naturschutzfachliche Standards einzuhalten sind. Der Grundstückseigentümer wird dies entsprechend beachten.

4. Hinweise

c) Artenschutzrechtliche Belange

Im Plangebiet sowie im Umgebungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich alt bebaute Bereiche, die in unterschiedlichen Tiefen als intensiv genutzte Grundstücksbereiche bewertet werden können. Dies bezieht auch vorhandene Gartenbereiche mit ein. Hier befindet sich einzelner Laubbaumbestand, vorwiegend als Einzelbäume, sowie in Teilbereichen strauchartiger flächenhafter Bewuchs, insbesondere als Grundstücksabgrenzungen. Zur Sicherung des Artenschutzrechtes nach den §§ 42, 43 und 62 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist eine artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan nicht durchgeführt, weil dies aufgrund der Kleinräumigkeit als nicht erforderlich angesehen wird.

Zur Abschätzung artenschutzrechtlicher Belange werden jedoch vorliegende artenschutzrechtliche Prüfungen zu ähnlich strukturierten kleinteiligen Bebauungsplangebietten herangezogen. Hierin sind die potenziellen Konflikte zu Vogelarten und Fledermäusen dargestellt und die hieraus abzuleitenden Genehmigungsvoraussetzungen aufgezeigt, wie sie auch für das Plangebiet zu beachten sind. Ein Erfordernis bzw. eine Befreiung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist als Fazit des Vergleichs der vorliegenden Untersuchungen nicht gegeben.

Aufgrund örtlicher Begehungen und unter Berücksichtigung der strukturellen Ausprägung der vor Ort befindlichen Tierlebensräume sowie unter Berücksichtigung der besonderen Vorbelastungen aus den vorhandenen Nutzungen als Altbaugrundstücke sowie Freiflächen und Gartennutzungen bis hin zu intensiv genutzten landwirtschaftlichen Hof- und Gebäudeflächen ist abgeschätzt, dass aus artenschutzrechtlicher Sicht neben den potenziellen Vorkommen von Vogelarten auch mögliche Vorkommen von Fledermäusen gegeben sein können. Eine Betroffenheit anderer geschützter Arten ist nicht gegeben.

Es ist darauf hinzuweisen, dass Nistplätze und Nahrungsräume von weit verbreiteten anspruchlosen Vögeln durch die vorliegende Planung entfallen können. Für anspruchsvollere Arten sind keine erforderlichen Strukturen gegeben. Es sind jedoch im unmittelbaren Umgebungsbereich hinreichend ähnliche strukturierte Lebensräume vorhanden, sodass ein Ausweichen der verbreiteten anspruchlosen Vögel ohne Weiteres möglich ist.

Bei Fledermäusen ist davon auszugehen, dass sie höchstens in alt bebauten Bereichen des umgebenden Quartiers vorhanden sein können. Durch die Flächenumwandlung dieses kleinen Teilgrundstückes kommt es jedoch nicht zu einem zu bewertenden Verlust von Nahrungsflächen, weil die Gesamtstruktur des alt bebauten Ortsrandes weiterhin erhalten bleibt.

Beeinträchtigungen weiterer europäisch oder streng geschützter Arten sind nicht zu erwarten.

Es sind nachfolgende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten:

Eingriffe in die Gehölzbestände als Einzelbaum bzw. Strauchbestand sind demnach außerhalb der Brutzeit vorzunehmen. Nach § 27a Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010 sowie § 39(5)2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.01.2010 sind aus Gründen des Artenschutzes Rodungsarbeiten nur vom 01. Oktober bis letzten Februartag zulässig. Es gelten die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind aufgrund des geringen Gehölzverlustes nicht erforderlich, zumal davon auszugehen ist, dass die verbleibenden Freiflächenbereiche des Grundstückes weiterhin als Frei- und Gartenfläche genutzt und angelegt wird.

4. Hinweise

d) Erschließungsmaßnahmen, Ver- und Entsorgung

Der Bereich des Plangebietes ist bereits erschlossen durch die nördlich vorbeiführende Schulstraße mit ihren Verkehrsflächen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Aus diesem Grunde werden zu den einzelnen Belangen der Ver- und Entsorgung nur grundsätzliche Ausführungen aufgenommen. Notwendige Ergänzungen dieser bereits bestehenden Erschließungen im öffentlichen wie auch im privaten Bereich sind mit den jeweiligen Versorgungs- und Entsorgungsträgern einvernehmlich abzustimmen. Die für die jeweiligen Belange erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen sind zuvor einzuholen.

Trink- und Brauchwasser

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

Löschwasserversorgung/Brandschutz

Zur Sicherung der Versorgung mit Löschwasser sind hinreichend dimensionierte Trink- und Brauchwasserleitungen mit Anordnung von Hydranten im gebietsbezogenen erforderlichen Umfang in der Schulstraße vorhanden. Andere Notversorgungseinrichtungen für Löschwasser, wie z.B. Regenwasserrückhaltebecken, sind im unmittelbaren Nahbereich des Plangebietes nicht gegeben.

Die erforderliche Löschwassermenge aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung und/oder eine andere ausreichende Löschwasserverfügbarkeit in einem Radius von 300 m Umkreis – der Grundschutz – ist unter Angabe der Ergiebigkeit gem. Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 –IV 334- 166.701.400 im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten und sicherzustellen.

Die Flächen für die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte müssen den Anforderungen der „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr – Fassung Februar 2007“ genügen. Insbesondere ist bezüglich der erforderlichen Breiten der Punkt 2 dieser Richtlinien zu beachten:

„Die lichte Breite der Zu- oder Durchfahrten muss mindestens 3 m, die lichte Höhe mindestens 3,50 m betragen. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrten ist senkrecht zur Fahrbahn zu messen. Wird eine Zu- oder Durchfahrt auf einer Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile, wie Wände oder Pfeiler, begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,50 m betragen. Wände und Decken von Durchfahrten müssen feuerbeständig sein.“

Eine Breite von 3,00 m kann demnach nur zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass auf eine Länge von 12,00 m die Zufahrt nicht beidseitig durch Bauteile begrenzt ist und auch zukünftig, z.B. durch die Nachbarbebauung, nicht begrenzt wird.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5 Abs. 1) und der DIN 14090 genügen und sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Dies ist bei der Umsetzung der Planung im erforderlichen Umfang sicher zu stellen.

Elektrische Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers E.ON HANSE AG, Netzcenter Ahrensburg, sichergestellt.

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

Erdgas

Die Versorgung mit Erdgas ist durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers E.ON HANSE AG in den bereits vorhandenen Straßenzügen sichergestellt.

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

Telekommunikation (Mobil- und Festnetz)

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

Bei Bedarf ist für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger die Deutsche Telekom AG, PTI – Bauherrenabteilung, Fackenburger Allee 40 – 42 in 23566 Lübeck, Telefon (0451) 488 – 4770 bzw. in Bad Oldesloe, Telefon (04531) 1765 – 27, so früh wie möglich über Beginn und Ablauf der Erschließungsleitungen im Planbereich zu informieren.

Erforderliche Leitungsführungen der Telekommunikation sind wie bisher nur unterirdisch vorzunehmen. Dies ist entsprechend festgesetzt.

Es bestehen weiter hinreichend Versorgungsmöglichkeiten anderer Telekommunikationseinrichtungen, z.B. vom Sendemast am Weg Manhagen, nordöstlich abgesetzt des Plangebietes.

Television

Die Kabel Deutschland ist für den Ausbau des Kabelfernsehnetzes zuständig. Für die rechtzeitige Planung und Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungs- und Erschließungsträger ist die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG in 20097 Hamburg, Süderstraße 32b, Telefon (040) 63 66-0 über den Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten frühzeitig zu informieren, nach Möglichkeit 2 Monate vor Baubeginn.

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

Abfallentsorgung

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

Die Abfallbeseitigung ist durch die ABFALLWIRTSCHAFT SÜDHOLSTEIN GmbH (AWSH) sichergestellt und wird durch beauftragte Unternehmen durchgeführt. Bei Bedarf ist sie unter der Service-Telefonnummer: 0800/2974001 zu erreichen.

Für das südlich liegende Grundstück Nr. 2 ist an der Schulstraße im Zufahrtbereich an geeigneter Stelle ein Müllgefäßstandplatz in erforderlicher Größe anzuordnen. Dies ist durch Text entsprechend festgesetzt und zu sichern.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss an die bestehende zentrale Ortsentwässerung der Gemeinde über den Entsorgungsträger AMT BARGTHEIDE-LAND zum Klärwerk in Bargtheide gesichert.

Oberflächenentwässerung

Die anfallenden Oberflächenwasser für den Bereich des Plangebietes werden bereits jetzt in hinreichendem Umfang gefasst und über vorhandene Regenwasserleitungssysteme abgeleitet nach vorheriger Einleitung in bestehende Reinigungs- und Rückhaltesysteme. Hiernach geschieht die Ableitung über Verbandsgewässer des Gewässerpflegeverbandes Norderbeste.

Die geringfügige Erhöhung der versiegelten Flächen führt zu keiner zu berücksichtigenden Abflussverschärfung in den Regenwasserleitungen bzw. dem Vorflutsystem der Verbandsgewässer.

Die Ableitung anfallenden Oberflächenwassers für die südlich liegende Baufläche soll gleichfalls in das vorhandene Regenwasserleitungssystem der Schulstraße geschehen.

Ein Einleiten anfallenden Oberflächenwassers in die südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist somit nicht vorgesehen.

4. Hinweise**e) Erschließungskosten**

Das Plangebiet ist bereits vollständig im öffentlichen wie auch privaten Bereich für das vorderliegende Baugrundstück erschlossen. Es ergeben sich somit keine zusätzlichen Erschließungskosten im öffentlichen Bereich.

Die privaten Erschließungsmaßnahmen zur Ver- und Entsorgung bzw. verkehrlichen Anbindung der rückwärtig neu entwickelten Baufläche sind allein private Erschließungskosten. Eine Ermittlung hierzu erfolgt nicht.

4. Hinweise**f) Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

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

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

Die bodenordnenden Maßnahmen sind im Zuge der Erschließung des Gesamtgebietes durchgeführt. Für den Bereich der Schulstraße sind keine weiteren Maßnahmen erkennbar.

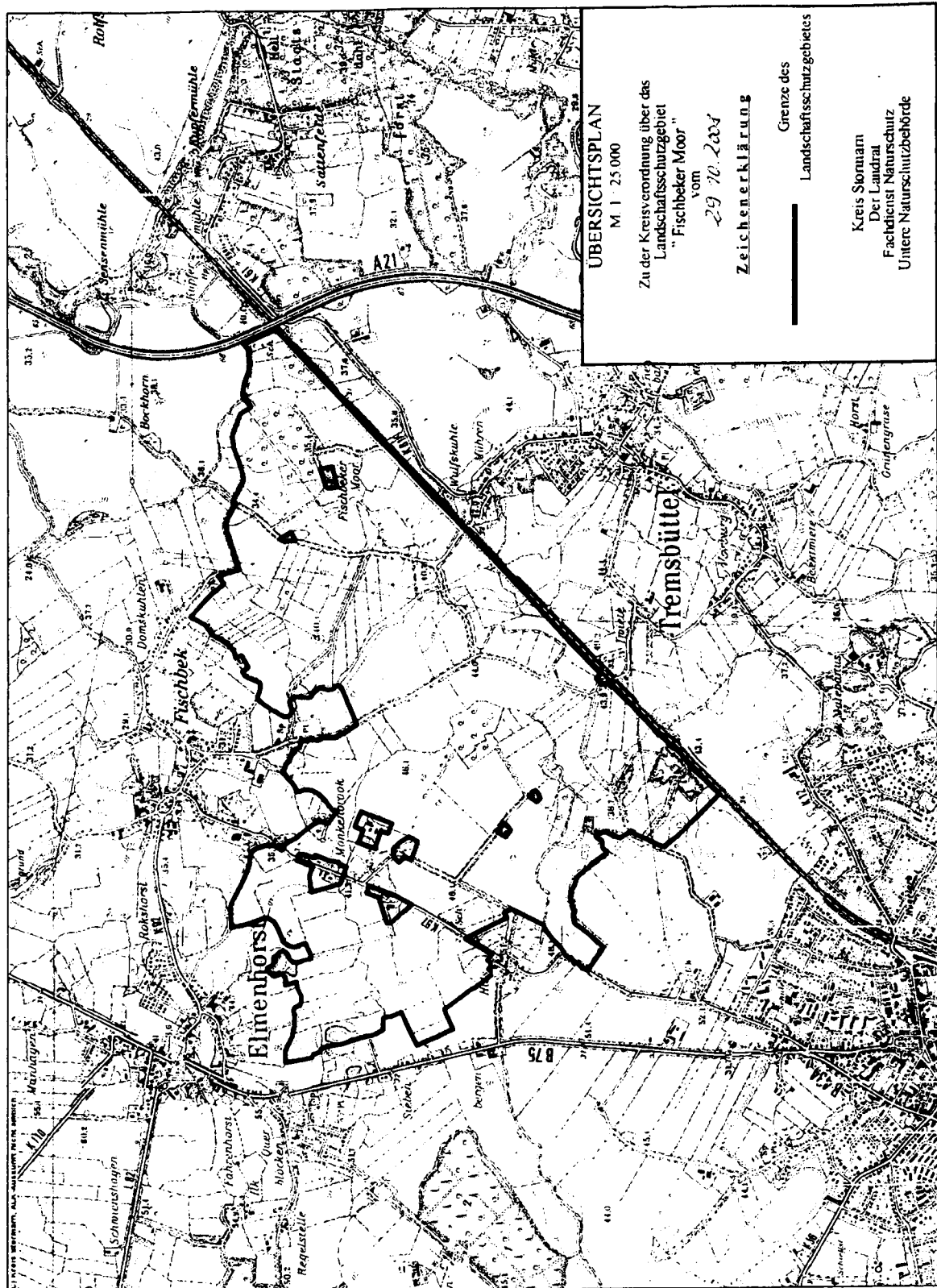
4. Hinweise**g) Landschaftsschutzgebiet**

In dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 18 sind die seinerzeitigen Grenzen des Landschaftsschutzgebietes Elmenhorst dargestellt. Sie führten ortsnah am Siedlungsrand entlang. Diese Landschaftsschutzverordnung gilt nicht mehr.

Zwischenzeitig sind neue Kreisverordnungen zum Landschaftsschutz erlassen. Die für das Plangebiet nächstgelegene ist die „Kreisverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Fischbeker Moor“ vom 29. Oktober 2008“.

Zum Nachvollzug wird auf der nachfolgenden Seite ein Ausschnitt dieser Kreisverordnung als Übersicht wiedergegeben, aus dem abzuleiten ist, dass dieses Landschaftsschutzgebiet in seiner Abgrenzung mit deutlichem Abstand nach Südosten liegt.

Ausschnitt aus der „Kreisverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Fischbeker Moor“



5. Tabellarische Ermittlungena) Flächenermittlung /Flächenverteilungb) + c) Ermittlung der Eingriffea) Flächenermittlung/Flächenverteilung

Flurstück	Größe im Plangebiet	MD I ED 0,3	private Grünfläche -Gartenanlage-	Gesamt
80/11	955 qm	955 qm	--	955 qm
79/4	1.226 qm	570 qm	656 qm	1.226 qm
gesamt	2.181 qm	1.525 qm	656 qm	2.181 qm

b) Ermittlung der Eingriffe - bisherige Planung – Bebauungsplan Nr. 18

Flurstück	Größe im Plangebiet	Art und Nutzung	zulässige GR vollversiegelt	zulässige Überschreitung vollversiegelt 50 %	Gesamt vollversiegelt
80/11	955 qm	MD/GRZ 0,3 955 qm GFL-Recht 115 qm	286,5 qm	143,3 qm	429,8 qm 115 qm
79/4	1.226 qm	außerhalb Gartennutzung	--	--	--
gesamt	2.181 qm		286,5 qm	143,3 qm	544,8 qm

c) Ermittlung der Eingriffe - neue Planung – Bebauungsplan Nr. 18 – 1. Änderung und Ergänzung

Flurstück	Größe im Plangebiet	Art und Nutzung	zulässige GR vollversiegelt	zulässige Überschreitung vollversiegelt 75 %	Gesamt vollversiegelt
80/11 tlw.	955 qm (795 qm)	MD/GRZ 0,3 795 qm GFL-Recht – überlagernd: 163 qm	238,5 qm	178,9 qm	417,4 qm 163 qm
80/11 tlw. 79/4 tlw.	(160 qm) 1.226 qm (570 qm)	MD/GR 170 qm auf 730 qm	170,0 qm	127,5 qm	297,5 qm
79/4 tlw.	(656 qm)	priv. Grünfläche GR 80 qm	80,0 qm	--	80,0 qm
gesamt	2.181 qm		488,5 qm	306,4 qm	957,9 qm

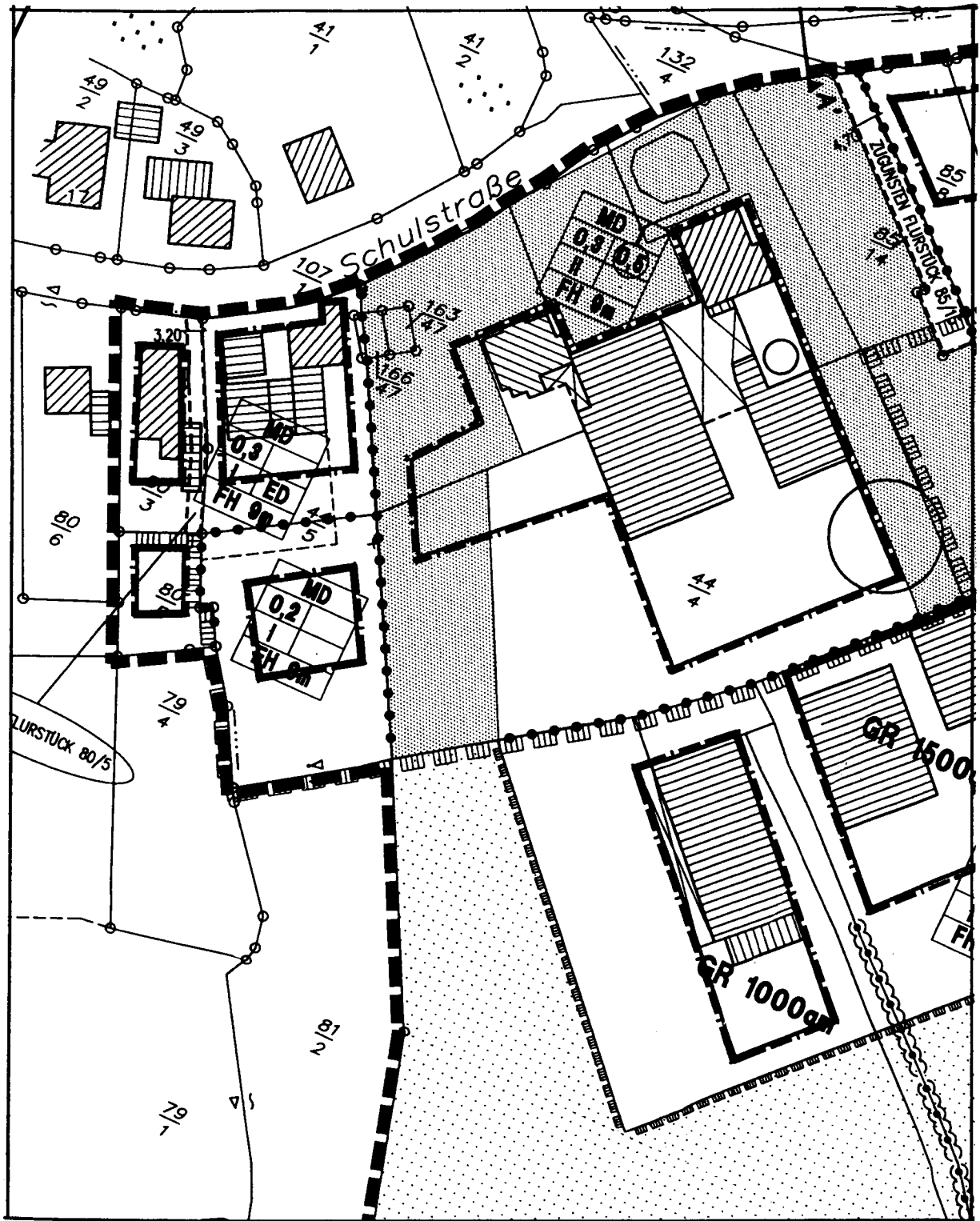
In Gegenüberstellung der bisher zulässigen Bodenversiegelung aus dem Bebauungsplan Nr. 18 zur vorliegenden neuen Planung des Bebauungsplanes Nr. 18 – 1. Änderung und Ergänzung ergibt sich folgendes Ergebnis zu den Eingriffen in das Schutzgut Boden:

künftige gesamt zulässige Vollversiegelung:	957,9 qm
bisherige gesamt zulässige Vollversiegelung:	<u>./ 544,8 qm</u>
zusätzlich entstehende Vollversiegelung	<u>413,1 qm</u>

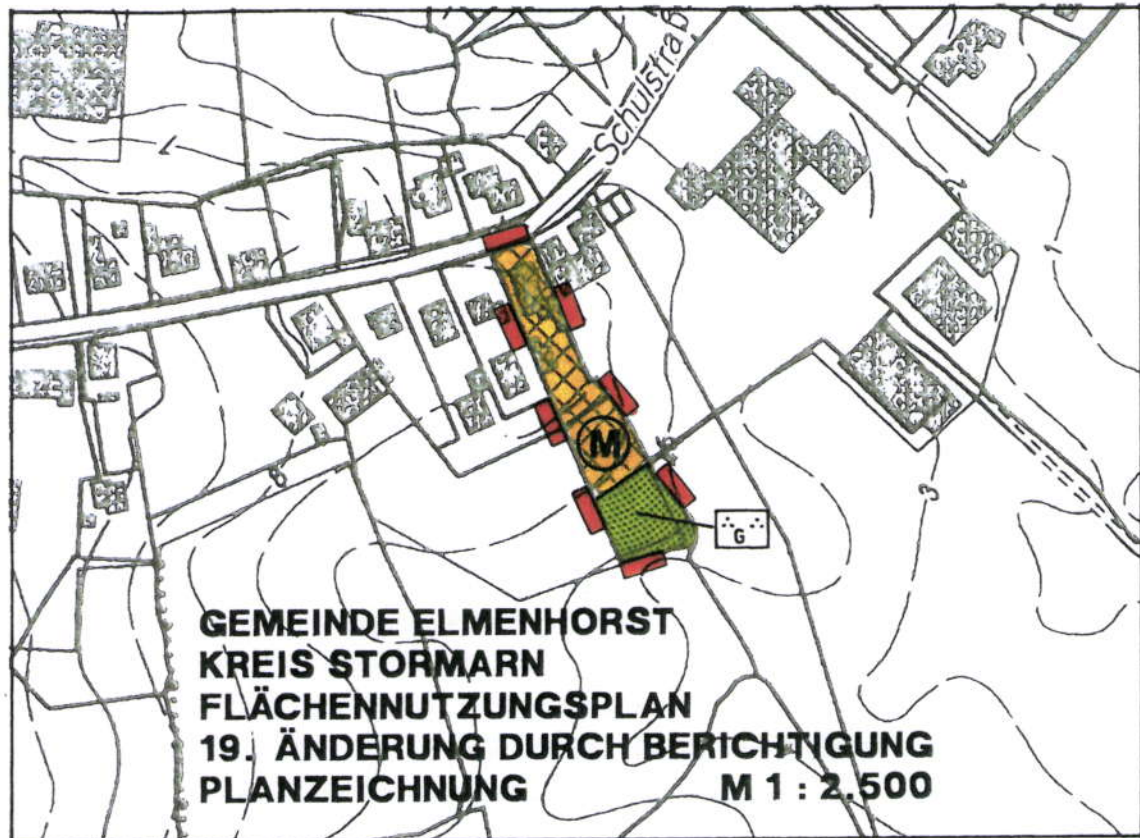
rein rechnerischer Ausgleichsbedarf aus Vollversiegelung: $413,1 \text{ qm} \times 0,5 = 206,6 \text{ qm}$

Auf Grund des § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB erfolgt kein Ausgleich für die zusätzlich entstehende Oberflächenversiegelung von insgesamt 413,1 qm.


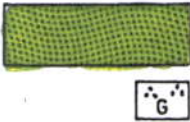

5d) Ausschnitt aus Bebauungsplan Nr. 18



6. Flächennutzungsplan – 19. Änderung – durch Berichtigung

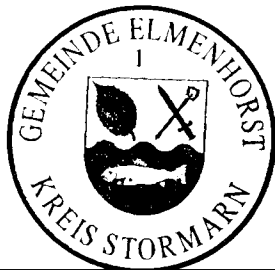


ZEICHENERKLÄRUNG

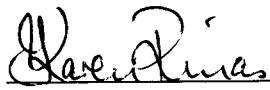
Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<u>I. DARSTELLUNGEN</u>		
	BAUFLÄCHEN Gemischte Bauflächen (M) gemäß § 1(1)2 der Baunutzungsverordnung	§5(2)1 BauGB
	GRÜNFLÄCHEN Grünfläche Garten	§5(2)5 BauGB
	Umgrenzung des Bereiches der Berichtigung	

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18 – 1. Änderung und Ergänzung, Gebiet: Schulstraße 20 einschließlich rückwärtiger Grundstücksteile, der Gemeinde Elmenhorst wurde von der Gemeindevertretung Elmenhorst gebilligt in ihrer Sitzung am 03. Februar 2010.



Elmenhorst, den 16. MRZ. 2010


(Bürgermeisterin)

Stand der Begründung: Juli 2009; September 2009; November 2009; Februar 2010; März 2010