

Inhalt:

1. Planungsgrundlagen

- a. Planungsanlaß
- b. Übergeordnete Planungsvorgaben
- c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- d. Plangebiet

2. Planinhalt

- a. Städtebau
- c. Erschließung
- c. Immissionen

3. Ver- und Entsorgung

4. Naturschutz und Landschaftspflege

5. Billigung der Begründung

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlaß

In Elmenhorst befindet sich an der Schulstraße der landwirtschaftliche Betrieb Gehs. Der Standort wird seit Jahrzehnten als landwirtschaftliche Hofstelle genutzt und hat sich zeitgemäß entwickelt. Neben einem großflächigen Ackerbau werden auf der Hofstelle Rinder und Schweine gehalten. Auf den direkt angrenzenden Grundstücken sind Wohnnutzungen vorhanden. In jüngster Zeit sind in der Ortslage von Elmenhorst einige Wohngebiete (B-Pläne 17 und 17A) nördlich der Fischbeker Straße entstanden.

Der Betrieb Gehs hegt konkrete Erweiterungsabsichten. Im April 1996 wurde ein Antrag nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz für die Errichtung eines Sauen- und Mastschweinstalls und eines Güllebehälters gestellt. Geplant ist demnach eine Erweiterung der Schweinehaltung von 19 Großvieheinheiten (entsprechend ca. 400 Sauen, Ebern und Ferkeln) auf 103,2 Großvieheinheiten (entsprechend ca. 400 Sauen, Ebern, Ferkeln und 700 Mastschweinen). Weiterhin ist an eine Aufstockung des Rinderbestandes sowie an eine Erweiterung der Gebäude für den Maschinenpark gedacht.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden vom landwirtschaftlichen Betrieb weitere langfristige Entwicklungsziele vorgestellt. Diese Entwicklungen sind betriebswirtschaftlich sinnvoll. Nach Abstimmungen mit dem Landwirt, ist ein etwas abgesetzter Standort für größere Entwicklungen vorgesehen worden. Hierzu liegen jedoch noch keine konkreten Anträge vor.

Aufgrund der bestehenden Geruchsbelästigungen durch die Intensivtierhaltungen an diesem Standort befürchtet die Gemeinde eine Verstärkung der Konfliktsituation, wenn die Tierhaltung in der beabsichtigten Größenordnung direkt auf der Hofstelle realisiert wird. Durch die betriebene Bauleitplanung wird sichergestellt, daß die unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange zutreffend bewertet und im Rahmen der gemeindlichen Abwägung ordnungsgemäß abgearbeitet werden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse stellen für die Gemeinde wichtige Planungsziele dar.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere hinsichtlich der Immissionen von den Intensivtierhaltungen, hat die Gemeinde eine Veränderungssperre für das Plangebiet erlassen.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes möchte die Gemeinde die Betriebsentwicklung an diesem Standort steuern, um die Immissionssituation der angrenzenden Wohnnutzungen und der neu entstandenen Wohngebiete nicht zu verschlechtern. Gleichzeitig sind die mittel- bis langfristigen Siedlungsentwicklungen in die Planungsüberlegungen einzustellen, die durch eine zu starke Intensivtierhaltung auf der bestehenden Hofstelle nicht blockiert werden sollen.

b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die Gemeinde Elmenhorst ist in der Neufassung des Regionalplanes für den Planungsraum I in den Achsenraum der Achse Hamburg-Bad Oldesloe aufgenommen worden. Die Gemeinde verfügt über ausreichende Flächenpotentiale mit guter verkehrlicher Anbindung sowie guter Zuordnung zu den zentralen Orten Ahrensburg, Bad Oldesloe und Bargteheide. Ausreichende Wohnbauflächen sind demnach auszuweisen. Im Rahmen einer Regionalplanerischen Entwicklungsstudie „Stormarn-Mitte“ aus dem Jahr 1996 (Freie Planungsgruppe Berlin) werden Entwick-

lungsmöglichkeiten für Wohnbebauung sowohl für den Zeitraum bis 2010 als auch mittel- bis längerfristig aufgezeigt.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (September 1998) hat für den Bereich des Plangebietes keine landschaftsplanerischen Zielerstellungen. Das Plangebiet liegt zu einem Großteil mit seinen Flächen für die Landwirtschaft und einem Teil der bereits bestehenden Betriebsgebäude in einem Landschaftsschutzgebiet. Die Entlassung der Teilflächen aus dem Landschaftsschutz wird rechtzeitig beantragt.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Elmenhorst befindet sich zur Zeit in Aufstellung. Die konkrete Entwicklung der Gemeinde wird zur Zeit vor dem Hintergrund der neuerlichen Achsenzugehörigkeit geprüft. Eine landschaftsplanerische Vorab-Stellungnahme vom Frühjahr 1998 für eine flächenhaft bedeutsame Siedlungserweiterung südlich und östlich des Plangebietes existiert. Bedenken aus landschaftsplanerischer Sicht gegen die Planungsabsichten bestehen demnach nicht.

c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet gilt der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Elmenhorst mit seinen Änderungen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es Abweichungen zur Tiefe der Dorfgebietsdarstellungen. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 3 BauGB zu genügen, betreibt die Gemeinde die Aufstellung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes. Für das B-Plangebiet ist die Angleichung der Baugebietsabgrenzung beabsichtigt.

Diese Änderung des Flächennutzungsplanes umfaßt jedoch einen weit größeren Teil der Ortslage. Neben der angemessenen Betriebserweiterung ist die Entwicklung des Gemeindezentrums sowie die mittel- bis langfristige Wohnbauentwicklung des Bereiches südlich der Schulstraße Gegenstand dieser Bauleitplanung. Für die Flächennutzungsplanänderung wurde inzwischen der abschließende Beschluß gefaßt.

d. Plangebiet

Das Plangebiet umfaßt rund 12,7 ha, von denen etwa 10,3 ha landwirtschaftliche Nutzfläche sind. Der straßennahe Bereich wird durch den landwirtschaftlichen Betrieb bestimmt. In der Nachbarschaft befindet sich überwiegend Wohnbebauung mit kleineren gewerblichen Ansätzen. Dieser Bereich umfaßt rund 2,4 ha. Der rückwärtige Hofbereich ist von drei großen Stallgebäuden bestanden.

Der straßennahe Bereich wird intensiv durch Hausgärten bzw. die überwiegend versiegelte Hoffläche des landwirtschaftlichen Betriebes bestimmt. Naturnahe Strukturen, wertvolle Landschaftsbestandteile oder Flächen mit einer besonderen Bedeutung für den Naturschutz finden sich hier, mit Ausnahme eines Zierteichs an der Schulstraße, nicht. Die weiten Grünlandflächen sind intensiv genutzt und sind als Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz anzusprechen. Lediglich im äußersten Nordosten an der Straße Hörsten sind zeitweise feuchte Bereiche auszumachen. Ein von den Stallgebäuden Richtung Südosten führender Weg wird durch einen Knick gem. § 15b LNatSchG nordöstlich begleitet. Insgesamt handelt es sich bei den Flächen des Plangebietes um Flächen ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz. Großgehölze kommen im Plangebiet nur innerhalb des Knicks als Überhälter vor. Biotop nach § 15a LNatSchG und extensive Bereiche kommen im Plangebiet nicht vor. Im gesamten Plangebiet ist von wirtschaftsbedingten Vorbelastungen hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser sowie Ar-

ten und Lebensgemeinschaften durch Bodenverdichtung und Düngung sowie Biozideinsatz auszuweichen. Im Plangebiet finden sich keine Historischen Kulturlandschaftsteile nach § 2 Abs. 1 Nr. 13 BNatSchG und § 1 Abs. 2 Nr. 17 LNatSchG.

Durch den Bebauungsplan Nr. 18 wird ein Gebiet südöstlich der Schulstraße und südlich der Fischbeker Straße erfaßt. Die Plangebietsgrenzen werden wie folgt gebildet:

- im Norden: südliche Straßenbegrenzungslinie von Schulstraße und Fischbeker Straße, nordwestliche Grenze des Flurstücks 85/16, nordöstliche Grenze der Flurstücke 85/15 und 85/7;
- im Osten: westliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Hörsten, östliche Grenze der Flurstücke 85/16 und 103;
- im Süden: Teilungslinie durch die Flurstücke 83/3, 104 und 103;
- im Westen: westliche Grenze der Flurstücke 83/3, 44/5, 80/5 und 80/3.

Die Flächen des Plangebietes setzen sich aus Bauflächen (Dorfgebiet, ca. 2,4 ha) und Fläche für die Landwirtschaft (ca. 10,3 ha) zusammen.

2. Planinhalt

a. Städtebau

Ziel der Planung ist die Berücksichtigung von immissionsverträglichen Erweiterungsmöglichkeiten für den landwirtschaftlichen Betrieb. Dazu wurden intensive Abstimmungen mit dem betroffenen Landwirt vorgenommen. Die Gemeinde hat im November 1998 vom TÜV Nord, Gesellschaft für Umweltschutz ein Gutachten zur Frage der Geruchsemissionen und -immissionen erarbeiten lassen. Das Gutachten basiert auf der in Schleswig-Holstein seit dem 1.10.1998 zur Probe eingeführten Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL). Die Ergebnisse dieses Gutachtens werden maßgeblich für die Überlegungen zur Immissionsverträglichkeit des Betriebes mit der benachbarten Wohnnutzung herangezogen.

Für den Ist-Zustand des Betriebes ergeben sich an einem benachbarten Wohnhaus (Flurstück 85/15) bereits heute erhebliche Geruchsbelästigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Selbst bei optimalen Verbesserungen der Betriebsausstattung können die angestrebten Erweiterungen an diesem Standort nicht in vollem Umfang verwirklicht werden. Die Gemeinde trifft deshalb in diesem Bebauungsplan Festsetzungen, die für die Nachbarschaft verträgliche Belastungen gewährleisten und dem Betrieb Erweiterungsmöglichkeiten aufzeigen.

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Bestand als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Die Gemeinde trägt der speziellen Situation des Gebietes mit den Bedürfnissen der Landwirtschaft Rechnung. Durch die Planung wird auf die Belange des landwirtschaftlichen Betriebes einschließlich Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht genommen. Eine Eingrenzung des Entwicklungsspielraumes erfolgt durch die im Detail ermittelten Immissionswerte der benachbarten Wohnbaugrundstücke. Für Einzelhandelsbetriebe wird festgesetzt, daß nur der Verkauf selbst produzierter Waren zulässig ist, um bei Umnutzungen Großbetriebe mit entsprechendem Verkehrsaufkommen in diesem Teil der Ortslage zu vermeiden. Tankstellen werden wegen ihrer negativen Gestaltung und der damit verbundenen Verkehrsmengen ausgeschlossen.

Für das Betriebsgrundstück des Landwirts erfolgt eine Gliederung dergestalt, daß auf dem südlichen Teil zur freien Landschaft hin nur landwirtschaftliche Betriebsnutzungen zulässig sind. Diese Fläche dient der Erweiterung des Gebäudebestandes, andere Nutzungen sollen in der straßenabgewandten Lage am Ortsrand nicht entstehen. Wegen der Immissionsproblematik sind auf dem Betriebsgrundstück selbst lediglich betriebszugehörige Wohnungen zulässig.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise beschreiben den Gebäudebestand und lassen angemessene Erweiterungen zu. Für das Grundstück des Betriebs werden im rückwärtigen Bereich im Anschluß an vorhandene Gebäude Erweiterungen nach geäußerten Betriebswünschen geschaffen. Die Erweiterungsmöglichkeiten sind jedoch in Verbindung mit den Aussagen des Gutachtens auf der direkten Hofstelle auf ein realistisches Maß begrenzt.

Um den Gebäudebestand am Ortsrand zu konkretisieren, Konflikte mit benachbarten Wohnnutzungen auszuschließen und eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden, sind bauliche Anlagen auf den festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft in Nähe der Ortslage unzulässig. Im Süden des Bebauungsplangebietes ist auf der Fläche für die Landwirtschaft eine großzügige überbaubare Fläche festgesetzt. Innerhalb dieser überbaubaren Fläche können Vorhaben nach § 35 BauGB errichtet werden. Ein ausreichender Abstand zur Ortslage und zur künftigen Siedlungsentwicklungsfläche der Gemeinde erscheint sinnvoll, da hier insbesondere Stallanlagen mit einer Intensivtierhaltung (als Teilaussiedlung) errichtet werden sollen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen sich bewußt auf die zur Konfliktbewältigung wesentlichen Maßnahmen beschränken. Gestaltungsregelungen und grünorderische Maßnahmen am Ortsrand erscheinen aufgrund der bestehenden Bebauungsvielfalt und des weit größeren Bebauungszusammenhanges an der Fischbeker- und der Schulstraße nicht zwingend erforderlich. Maßnahmen zum Ausgleich und zur Eingrünung der Bauvorhaben sind für die nach § 35 zu beurteilenden Vorhaben im Rahmen des Bauantragsverfahren vorzusehen. Dies erscheint sinnvoll, da heute noch nicht die konkrete Realisierung und Abschnittsbildung dieser Teilaussiedlung absehbar ist.

b. Erschließung

Das Gebiet ist über die Schulstraße und die Fischbeker Straße erschlossen. Für die Flurstücke 85/15 und 80/5 sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger festgesetzt. Die Zuwegung zur rückwärtigen Bebauung auf dem Flurstück 44/5 wird nicht festgelegt, da es sich um ein Grundstück / Flurstück handelt und die Festlegung der Lage und Gestaltung der Zufahrt nicht erforderlich erscheint. Bei einer Bebauung bzw. Teilung des Grundstücks sind entsprechende Baulasten einzutragen. Weitergehender Erschließungsaufwand besteht nicht.

c. Immissionen

Geruchsbelastung Landwirtschaft

Zur Ermittlung der Immissionsbelastung hat die Gemeinde ein Gutachten beim TÜV Nord, Gesellschaft für Umweltschutz in Auftrag gegeben. In diesem Gutachten wird zunächst der Ist-Zustand ermittelt. Daran anschließend werden die geplanten Betriebserweiterungen betrachtet sowie zwei mögliche Planbeispiele mit Einhaltung der Immissionswerte aufgezeigt. Das Gutachten kann neben der Begründung eingesehen werden.

Wesentliches Ergebnis der Untersuchung ist die Feststellung, daß an einem benachbarten Wohngebäude (Flurstück 85/15) bereits heute erhebliche Geruchsbelästigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vorliegen. Im weiteren wird festgestellt, daß die geplanten Betriebserweiterungen in vollem Umfang an diesem Standort nicht realisiert werden können, da selbst bei Verbesserungsmaßnahmen an bestehenden Anlagen die Immissionswerte nicht eingehalten werden können. In den beiden Planbeispielen werden durchzuführende Maßnahmen benannt, nach deren Durchführung der Tierbestand in geringerem Umfang als vom Betriebsinhaber beabsichtigt, erweitert werden kann.

Das Gutachten geht bei den Berechnungen von einem Immissionswert von 0,15 aus, ab dessen Überschreitung von erheblichen Belästigungen auszugehen ist. Diese erhöhte Geruchsbelastung wird den benachbarten Wohngrundstücken zugemutet, der landwirtschaftliche Betrieb in Verbindung mit dem gegenüberliegenden Betrieb Studt diesen Teil der Ortslage Elmenhorsts prägt und eine Dorfgebietfestsetzung sinnvoll erscheint. In diesem Gebietstypus ist auf die Belange der Landwirtschaft besonders Rücksicht zu nehmen.

Bei einer Vergrößerung des Rinderbestandes um zusätzlich 30 Kühe und 30 Kopf Jungvieh sowie eine Aufstockung der Schweinehaltung um 100 Vormastschweine und 200 Mastschweine kann in Verbindung mit den genannten Verbesserungsmaßnahmen der Immissionswert von 0,15 am nächstgelegenen Wohnhaus eingehalten werden. Die Maßnahmen umfassen hauptsächlich geänderte Lüftungen sowie die Entfernung von Silagemieten und Festmiststapeln von ihrem jetzigen Standort und entsprechen im wesentlichen auch den geruchsmindernden Maßnahmen aus dem im April 1996 gestellten Antrag nach Bundes-Immissionsschutzgesetz.

Nach dem heutigen Stand der Technik sind die vom Betrieb Gehs 1996 beantragten Erweiterungen auf der bestehenden Hofstelle in diesem Umfang nicht möglich. Die im Gutachten aufgezeigten Planzustände ermöglichen dem Landwirt eine Vergrößerung des Tierbestands in der Schweinehaltung von 19 Großvieheinheiten auf ca. 60 Großvieheinheiten. Sofern damit in Verbindung emissionsmindernde Maßnahmen durchgeführt werden, können für die Wohnbebauung dort, wo die Belastungsgrenzen bereits überschritten sind, zukünftig die Geruchsrichtwerte eingehalten werden.

Die im Gutachten genannten Planbeispiele sind für den landwirtschaftlichen Betrieb mit Rindern und Schweinen an diesem Standort wegen der angrenzenden Wohnbebauung beschränkt. Entwicklungsmöglichkeiten bestehen auf der abgesetzten Fläche. Dies ist mit dem Landwirt erörtert worden. Die überbaubaren Flächen sind mit dem Landwirt abgestimmt worden. Die Lage wird durch notwendige Abstandsflächen bestimmt. Dabei ist auf die bestehende Wohnnutzung Rücksicht genommen worden. Auf landwirtschaftliche Betriebe ist im Dorfgebiet zwar vorrangig Rücksicht zu nehmen, die Vergrößerung der Tierhaltung insbesondere bei Schweinemast und -zucht unter gleichzeitiger Erweiterung der Stallbauten verpflichtet den Inhaber der Wirtschaftsstelle jedoch vermehrt zur gegenseitigen Rücksichtnahme im Rahmen des wirtschaftlich Vertretbaren auf das Umfeld seines Betriebes. Bei Entwicklungsmaßnahmen mit Geruchsbeeinträchtigungen, die über die zumutbaren Belästigungen hinausgehen, ist der Betriebsinhaber daher verpflichtet, zur Verbesserung des Nachbarschutzes beizutragen.

Im Bebauungsplan werden die aufgezeigten Maßnahmen für die Planzustände 2 und 3 als Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt. Es handelt sich im wesentlichen um geänderte Lüftungsanlagen und Schwimmdecken für die Güllebehälter. Außerdem wird zur bebauten Ortslage hin und zu den Nachbargrundstücken im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes eine Fläche zum Ausschluß geruchsintensiver Nebenanlagen (Dunggruben, Güllebehälter, Festmiststapel, Silagemieten) festgesetzt. Aufgrund der Größe des Betriebsgrundstücks lassen sich diese Einrichtungen an anderer, weniger belastender Stelle auf dem Grundstück unterbringen. Ausnahmsweise können andere Vorkehrungen zugelassen wer-

den, die ebenso die Geruchsemission verringern. Im Rahmen des Bauantrages zur Erweiterung der Tierhaltung auf dem Betriebsgrundstück ist mit einer Sonderbeurteilung nachzuweisen, daß die Immissionswerte in der Nachbarschaft eingehalten werden.

Die getroffenen Festsetzungen berücksichtigen den derzeitigen Gebäudebestand mit seinen Nutzungen. Werden andere landwirtschaftliche Nutzungen geplant oder der vorhandene Gebäudebestand zur Disposition gestellt, wird die Gemeinde nach Rücksprache mit dem Betriebsinhaber die Festsetzungen anpassen oder entsprechende Befreiungen von den Festsetzungen unterstützen, sofern die Immissionswerte in der Nachbarschaft eingehalten werden.

Mit der Festsetzung der im Gutachten genannten Maßnahmen wird der Gemeinde außerdem ermöglicht, auf den südwestlich gelegenen, für eine Siedlungsentwicklung geeigneten Flächen eine Siedlungserweiterung vorzunehmen. Die in den Planbeispielen des Gutachtens zugrundegelegten Tierzahlen entsprechen in Verbindung mit dem vorhandenen Tierbestand ca. 60 Großvieheinheiten. Nach der VDI Richtlinie 3471 beträgt der Abstand zu Wohnbebauung bei diesem Besatz und angenommenen 100 Punkten, die durch die festgesetzten Maßnahmen auch erreicht wären, ca. 200 m.

Größere Erweiterungen des Tierbestandes sind aufgrund der Konfliktsituation nur in abgesetzter Lage möglich. Auch hier bedarf die konkrete Anordnung von Tierintensivhaltungen einer gutachterlichen Bewertung. Aufgrund des vorgesehenen Abstandes, der auch gleichzeitig noch eine vertretbare Entfernung zur Hofstelle berücksichtigt, kann ein störungsfreies Nebeneinander von Wohnen und Landwirtschaft gewährleistet werden.

Verkehrsbelastung Fischbeker Straße

Im Rahmen der Aufstellung des Rahmenplanes wurde eine Immissionsuntersuchung vorgenommen. Die für MD-Gebiete anzuwendenden Beurteilungspegel werden nicht erreicht. Die Verkehrsmengen entsprechen den Prognosewerten.

3. Ver- und Entsorgung

a. Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die bestehenden Anlagen des Amtes Bargteheide-Land mit Anschluß an das Entsorgungsnetz des Klärwerkes Bargteheide.

b. Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die bestehenden Entsorgungseinrichtungen.

c. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die zentralen Versorgungseinrichtungen des Amtes Bargteheide-Land.

d. Gas

Im Plangebiet ist eine Gasversorgung vorhanden. Vor Aufnahme von Bauarbeiten ist mit dem zuständigen Versorgungsträger Heingas Kontakt aufzunehmen.

e. Elektrizität

Die Stromversorgung des Gemeindegebietes wird durch die Schlesweg AG gesichert. Vor dem Beginn von Tiefbaumaßnahmen ist die genaue Kabellage zu erfragen.

f. Müll

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt.

g. Fernmeldeeinrichtungen

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

4. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Planungsabsicht beinhaltet eine Erweiterungsoption für den landwirtschaftlichen Betrieb und führt nur im rückwärtigen Hofbereich zu einem Eingriff in den Naturhaushalt. Die Erweiterungsoptionen im straßennahen Bereich liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage und wurden bisher nach § 34 BauGB beurteilt. Sie stellen somit keinen Eingriff gem. § 8 BNatSchG dar. Der Eingriffsbereich (rückwärtiger Hofbereich) ist bereits durch drei große Stallgebäude bebaut. Die durch den B-Plan ermöglichten Erweiterungen an dieser Stelle verursachen eine Eingriffssituation, die naturschutzfachlich im Rahmen der Planung zu begleiten ist.

Die durch den Bebauungsplan im südöstlichen Plangeltungsbereich aufgezeigten Betriebserweiterungsflächen bereiten grundsätzlich einen Eingriff vor. Dieser ist allerdings erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bilanzierbar, da es sich um eine Rahmenvorgabe handelt und das Ausmaß der Erweiterungsabsichten nicht feststeht. Es muß jedoch davon ausgegangen werden, daß weitreichende Maßnahmen zur Einbindung in die Landschaft erforderlich sind und der Ausgleich für die Bodenversiegelung aufgrund der angrenzenden Biotopstrukturen zu verdoppeln ist. Die betreffende Fläche wird in der weiteren Eingriffsbilanzierung nicht mehr behandelt, es wird auf das Bauantragsverfahren verwiesen.

Unter Berücksichtigung übergeordneter Aussagen, der Entwicklungsstudie und der Vorab-Stellungnahme des Landschaftsplanes widerspricht die geplante Erweiterung der Stallanlagen im MD-2-Bereich den Zielen des Naturschutzes vom Grundsatz her nicht.

Von der formellen Aufstellung eines Grünordnungsplanes kann abgesehen werden, da das Plangebiet zum Großteil Fläche für die Landwirtschaft festsetzt, der bebaute Bereich überwiegend nach § 34 BauGB beurteilt wurde, der Eingriffsbereich mit rund 0,7 ha vergleichsweise klein ist und keine unter naturschutzfachlicher Sicht besonders bedeutsame Situation vorliegt. Hinzu kommt die Tatsache, daß es sich lediglich um eine Erweiterung einer landwirtschaftlichen Nutzung handelt. Eine qualifizierte Bewertung der Belange von Natur und Landschaft erfolgt daher im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Darstellung des Eingriffs

Durch die Neuauftellung des Bebauungsplanes wird im rückwärtigen Hofbereich des landwirtschaftlichen Betriebes 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 direkt vom Eingriff betroffene Raum umfaßt ca. 7.200 qm. Die geplante Erweiterung der Stallanlagen stellt für den Naturhaushalt einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff dar, das Landschaftsbild wird aufgrund der bereits bestehenden Gebäude nicht schwerer als bislang beeinträchtigt. Die Erschließung ist bereits existent.

Im weiteren wird nur der Eingriffsbereich betrachtet, auch wird die Eingriffsbilanzierung auf ein dem Eingriff angepaßtes Maß reduziert.

Bezüglich der zu untersuchenden Schutzgüter wird entsprechend den Hinweisen der Ministerin für Natur und Umwelt¹ 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 intensiv genutzte Flächen, die nach den Hinweisen der MNU als Fläche ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz einzustufen sind. Auf solchen Flächen sind in der Regel keine erheblichen oder nachhaltigen und damit auszugleichenden Beeinträchtigungen zu erwarten. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wäre hier also nur für betroffene Landschaftsbestandteile, wie wertvolle Einzelbäume oder Knicks, durchzuführen. Die erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung ist daher vor allem in den Bereichen **Boden** und **Wasser** durch die Versiegelung zu erwarten. Das **Landschaftsbild** ist bereits geprägt durch die bestehenden Stallanlagen, ein erheblicher oder nachhaltiger Eingriff ist unter den o. g. Rahmenbedingungen nicht anzunehmen.

Der Schwerpunkt der landschaftsplanerischen Begleitplanung zum B-Plan liegt aufgrund der beschriebenen Besonderheiten in der Eingriffsbilanzierung bezüglich der Schutzgüter **Boden** und **Wasser**.

Boden

Die vom Eingriff betroffene Fläche ist mit Ställen bebaut, Wege und Lagerflächen sind verfestigt, die Randbereiche sind unversiegelt. Die Nutzung der Flächen ist als 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.

Die geplante Erweiterungsoption führt durch die Überbauung und die damit verbundene zusätzliche Versiegelung zu einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Die Bodenfauna, sofern noch vorhanden, 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 überbaubaren Grundfläche auf 1.500 und 1.000 qm beigetragen. Im ersten Fall werden die beiden nordöstlich liegenden Ställe in einem Baufenster zusammengefaßt, im zweiten Fall der große Stall im Südwesten. Für das erste Baufenster bedeutet dies eine Erhöhung der Vollversiegelung um 800 qm, für das zweite eine um 300 qm. Die Erweiterung umfaßt folglich 1.100 qm Vollversiegelung.

Auch unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs durch die Begrenzung der überbaubaren Fläche 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 Entsiegelung bzw. die Wiederherstellung der Bodenfunktionen möglich und daher innerhalb des Plangebietes nicht zu realisieren, weshalb der Eingriff über Ersatzmaßnahmen kompensiert werden muß.

¹ 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

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 im Rahmen der zusätzlich möglichen Versiegelung in einem Verhältnis von mind. 1 : 0,3 auszugleichen.

Entsprechend ergäbe sich folgender Bedarf an Ausgleichsfläche:

	VERHÄLTNIS 1 : 0,3 ANZURECHNENDE m ²	BENÖTIGTE FLÄCHE IN m ²
Überbauung	1.100	330
zusätzliche Versiegelung	550	165
SUMME	1.650	495

Durch die Ausweisung einer rund 500 qm großen, intensiv genutzten Fläche und die Anlage eines naturnahen Biotops auf dieser Fläche ist ausreichend Ersatz geleistet.

Wasser

Der Boden in dem vom Eingriff betroffenen Raum ist heute nur zum Teil unversiegelt und versickerungsfähig. Die Grundwasserneubildung durch Niederschlagswasser ist bereits gestört. Aufgrund der Nutzung im Bestand ist von Nähr- und Schadstoffeinträgen auszugehen, die die Gewässergüte, bezogen auf das Boden- und Grundwasser, beeinträchtigen. Durch die geplante Überbauung und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung wird die versickerungsfähige Oberfläche weiter verringert.

Durch die im B-Plan festgesetzten überbaubaren Grundflächen wird der Eingriff minimiert. Aufgrund der Lage des Eingriffsbereiches und der Tatsache, daß freie Landschaft auch weiterhin an drei von vier Seiten angrenzt, wird davon ausgegangen, daß ausreichend große versickerungsfähige Freiflächen bestehen bleiben und der Boden- und Grundwasserhaushalt nicht erheblich beeinträchtigt wird. Das unbelastete Oberflächenwasser wird dem an der nordöstlichen Plan- gebietsgrenze verlaufenden Graben zugeführt.

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

Landschaftsbild

Der vom Eingriff betroffene Bereich ragt in die freie Landschaft hinein. Das Landschaftsbild wird durch die bereits bestehenden Stallgebäude beeinträchtigt. Vor diesem Hintergrund ist durch die im B-Plan ermöglichten Erweiterungsoptionen nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung dieses Schutzgutes auszugehen, auch wenn eine Eingrünung bzw. Abschirmung wünschenswert wäre.

Eine Eingriffssituation wird durch den B-Plan mit seinen Festsetzungen im Vergleich zur Bestandssituation nicht geschaffen, Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht begründet.

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 Beeinträch-

tigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sind hier, bezogen auf die Fläche an sich, nicht zu erwarten.

Nach § 15b LNatSchG unter Schutz stehende Knicks kommen vor, sie werden durch den B-Plan jedoch nicht weiter berührt. Biotope und schützenswerte Landschaftsbestandteile werden ebenfalls nicht berührt.

Es findet kein Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften durch die Neuaufstellung des B-Planes Nr. 18 statt, Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

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. Aufgrund der Eingriffsgröße sind vertiefende Betrachtungen nicht notwendig.

Von einem Eingriff in das Schutzgut Klima ist nicht auszugehen.

Allgemeine Maßnahmen zur Grünordnung

Aufgrund der bereits voll ausgestalteten Flächen und der Nutzungsansprüche der Zukunft im Bereich des landwirtschaftlichen Betriebes und der landwirtschaftlichen Nutzflächen ergibt sich kein Handlungserfordernis für die allgemeinen Maßnahmen zur Grünordnung. Erforderliche Bepflanzungen und Begrünungen sind nach Vorlage konkreter Bauanträge im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu regeln.

Ausgleichsfläche:

Die Gemeinde Elmenhorst beabsichtigt, die Herstellung der sich aus der Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ergebenden Ausgleichsfläche von rund 500 qm in die Gestaltungsfreiheit des Grundstückseigentümers zu belassen. Deshalb wird lediglich der Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahme bestimmt und dem Eingriff zugeordnet. Da die landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Plangebietes aufgrund ihrer Nähe zur Hofstelle besonders wertvoll sind, kann der Ausgleich an anderer Stelle innerhalb des Gemeindegebietes verwirklicht werden.

Eine geeignete Ausgleichsmaßnahme ist im Rahmen des Bauantrages in Höhe des aufgezeigten Erfordernisses bereitzustellen und die Durchführung der Maßnahmen entsprechend im Rahmen von Nebenbestimmungen zum Bauantrag zu sichern.

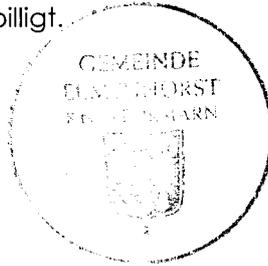
Die zu erwartenden Kosten für einen Ausgleich betragen erfahrungsgemäß für Bodenerwerb etwa 2 - 3 DM/qm, die Kosten für die einmalige Herrichtung eines Biotops stehen in starker Abhängigkeit von der Art des Biotops, durchschnittlich sind zwischen 5 und 10 DM/qm zu kalkulieren, der Mittelwert liegt etwa bei rd. 8 DM/qm. Beides addiert ergibt ca. 10 DM/qm für den Ausgleich. Bei einem Mindestausgleich von 500 qm entspricht dies rund 5.000,- DM.

Im Rahmen der B-Planaufstellung wird eine Verlegung der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes vorgenommen. Dies erscheint aufgrund der Bestandssituation angemessen. Im Verlauf des weiteren Verfahrens wird sobald als möglich die Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragt, diese wurde in Aussicht gestellt.

5. Billigung der Begründung

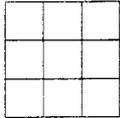
Die Begründung zum B-Plan Nr. 18 der Gemeinde Elmenhorst wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 26.08.1999 gebilligt.

Elmenhorst, 26.07.2000



M. Br.
Bürgermeister

Planverfasser:



PLANLABOR STOLZENBERG
ARCHITEKTUR - STÄDTEBAU - LANDSCHAFT

Stolzberg
DIPL. ING.
DETLEW. STOLZENBERG
FREISCHAFFENDER ARCHITEKT