



GEMEINDE ELMENHORST

# GEMEINDE ELMENHORST

KREIS STORMARN



## BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 19 - 2. ÄNDERUNG

**BEGRÜNDUNG**

zum  
Bebauungsplan Nr. 19 – 2. Änderung  
der Gemeinde Elmenhorst

Gebiet: Ortsteil Elmenhorst, zwischen B 75, Schulstraße und Fischbeker Straße

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite:</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf .....	5 - 6
b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz .....	7 - 8
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung .....	9 - 10
3. Inhalt des Bebauungsplanes .....	11 - 14
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr .....	15 - 16
b) Ver- und Entsorgung .....	17 - 19
5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen .....	20 - 27
6. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildes	
a) Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildes .....	28
b) Artenschutzrechtliche Belange .....	29 – 31
7. Bodenschutz	
a) Vorsorgender Bodenschutz .....	32 - 35
b) Nachsorgender Bodenschutz .....	36
8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens .....	37
9. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten .....	38
10. Hinweise .....	39 - 40
11. Tabellarische Zusammenstellungen	
a) Flächenermittlung / Flächenverteilung .....	41
b) Bisherige Planung .....	42
c) Neue Planung .....	43 - 44
 Vermerk: Beschluss über die Begründung .....	 45

Anlage: Schalltechnische Untersuchung  
für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19  
der Gemeinde Elmenhorst  
Stand: 29. November 2011

Lairm Consult GmbH  
Hauptstraße 45  
22941 Hammoor

--

Gemeinde Elmenhorst  
Bebauungsplan Nr. 19 – 2. Änderung  
Artenschutzrechtliche Prüfung  
Stand: 01. Dezember 2011

BBS Büro Greuner-Pönicke  
Russeer Weg 54  
24111 Kiel

--

Geruchsimmissionen  
Gutachten zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19  
In der Gemeinde Elmenhorst  
Stand: 21. März 2012

Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg  
Osterende 68  
21734 Oederquart

**1. Allgemeines****a) Verfahrensablauf**

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 19 ist mit Bewirkung der Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung am 04. Mai 2001 in Kraft getreten.

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 ist mit Bewirkung der Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung am 04. April 2008 in Kraft getreten.

Die Gemeindevertretung Elmenhorst hat in ihrer Sitzung am 25. August 2011 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 19 – 2. Änderung 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 15. Dezember 2011.

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

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 19 – 2. Änderung wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erlenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Die Gemeindevertretung Elmenhorst hat in ihrer Sitzung am 25. August 2011 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 Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter gegeben sind.

Gleichzeitig ist der Bebauungsplan Nr. 19 – 2. Änderung als Entwurf beschlossen, zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und zur Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch bestimmt.

Mit Schreiben vom 08. Dezember 2011 sind die Entwurfsbeteiligungsverfahren zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 2.9.11 Verfahrenserlasses sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet worden, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 24. Januar 2012.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 23. Dezember 2011 bis zum 24. Januar 2012 einschließlich. Dies ist entsprechend am 15. Dezember 2011 im Stormarner Tageblatt bekannt gemacht.

Über die aus Anlass der Entwurfsbeteiligungsverfahren vorliegenden Stellungnahmen hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 16. Februar 2012 beraten, abgewogen und entschieden.

Aufgrund der Abwägungsentscheidung hat die Gemeindevertretung die zu überarbeitende und zu ergänzende Fassung des Bebauungsplanes Nr. 19 – 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung hierzu nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch in ihrer Sitzung am 16. Februar 2012 erneut als Entwurf beschlossen, mit der Maßgabe, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.

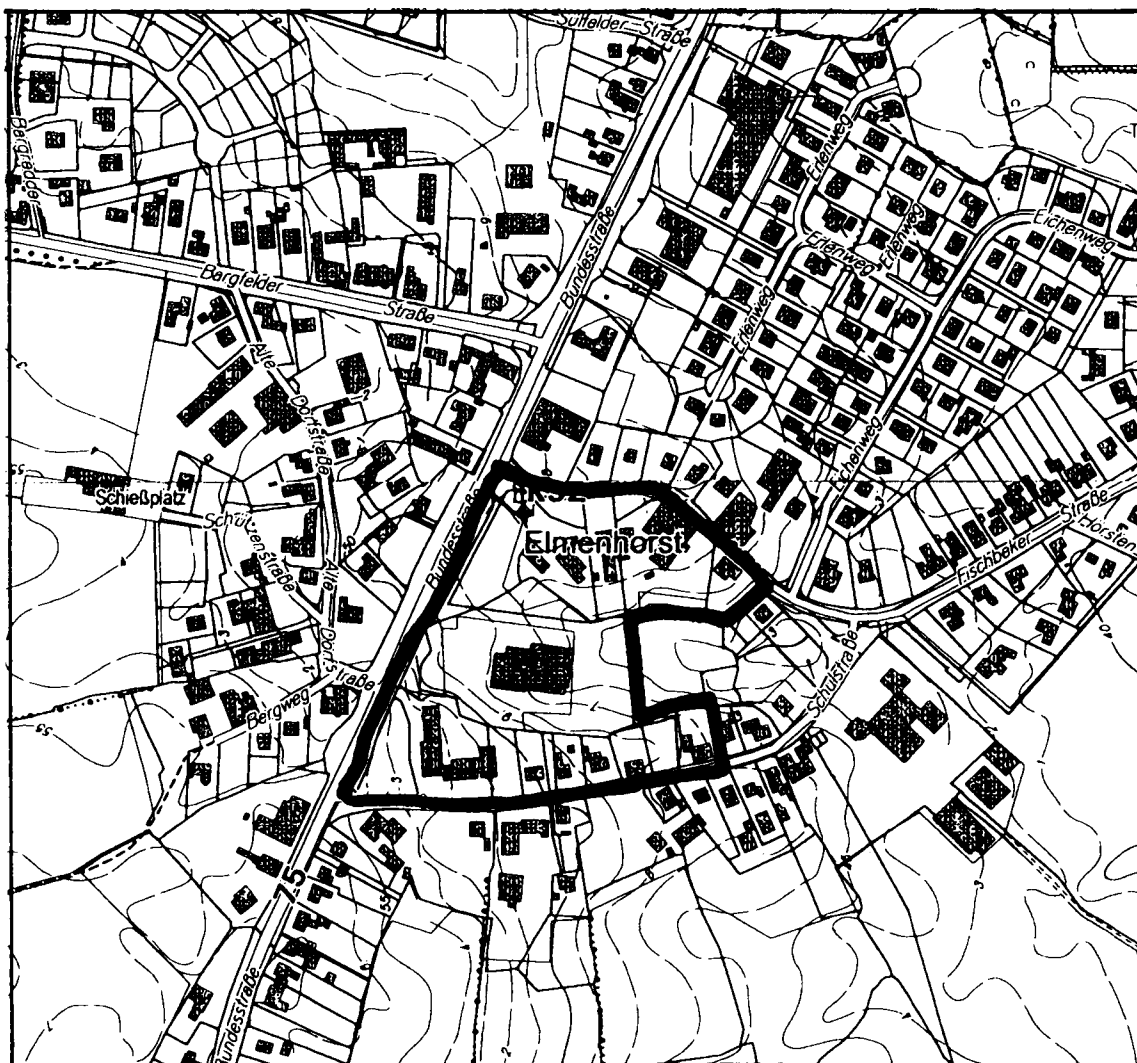
Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 13. April 2012 bis zum 27. April 2012 einschließlich. Dies ist am 05. April 2012 im Stormarner Tageblatt bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom 29. März 2012 sind die erneuten Entwurfsbeteiligungsverfahren zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 2.9.11 des Verfahrenserlasses sowie die erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch eingeleitet, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 27. April 2012.

Über die aus Anlass der erneuten Entwurfsbeteiligungsverfahren vorliegenden Stellungnahmen hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 21. Mai 2012 beraten, abgewogen und entschieden.

In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 21. Mai 2012 ist der Bebauungsplan Nr. 19 – 2. Änderung, 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.

Nachfolgend wird eine Übersicht mit Umgrenzung des Plangebiets wiedergegeben.



**1. Allgemeines****b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz**

Der Bebauungsplan Nr. 19 – 2. Änderung wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes und hier insbesondere seiner 17. Änderung. Unter Berücksichtigung älterer bereits durchgeführter Flächennutzungsplanänderungen besteht für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes kein Erfordernis für eine Berichtigung bzw. Anpassung.

Die in der Entwurfsfassung, Dezember 2011, bezeichnete 21. Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

Darstellungen des Landschaftsplanes stehen der Planung nicht entgegen.

Als Kartengrundlage der Planzeichnung des Bebauungsplanes dient ein Ausschnitt aus dem amtlichen Liegenschaftskataster im Maßstab 1 : 1.000, der durch örtliches Aufmaß umfangreich ergänzt wurde.

Zur Lageverdeutlichung ist auf der folgenden Seite im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes dargestellt.

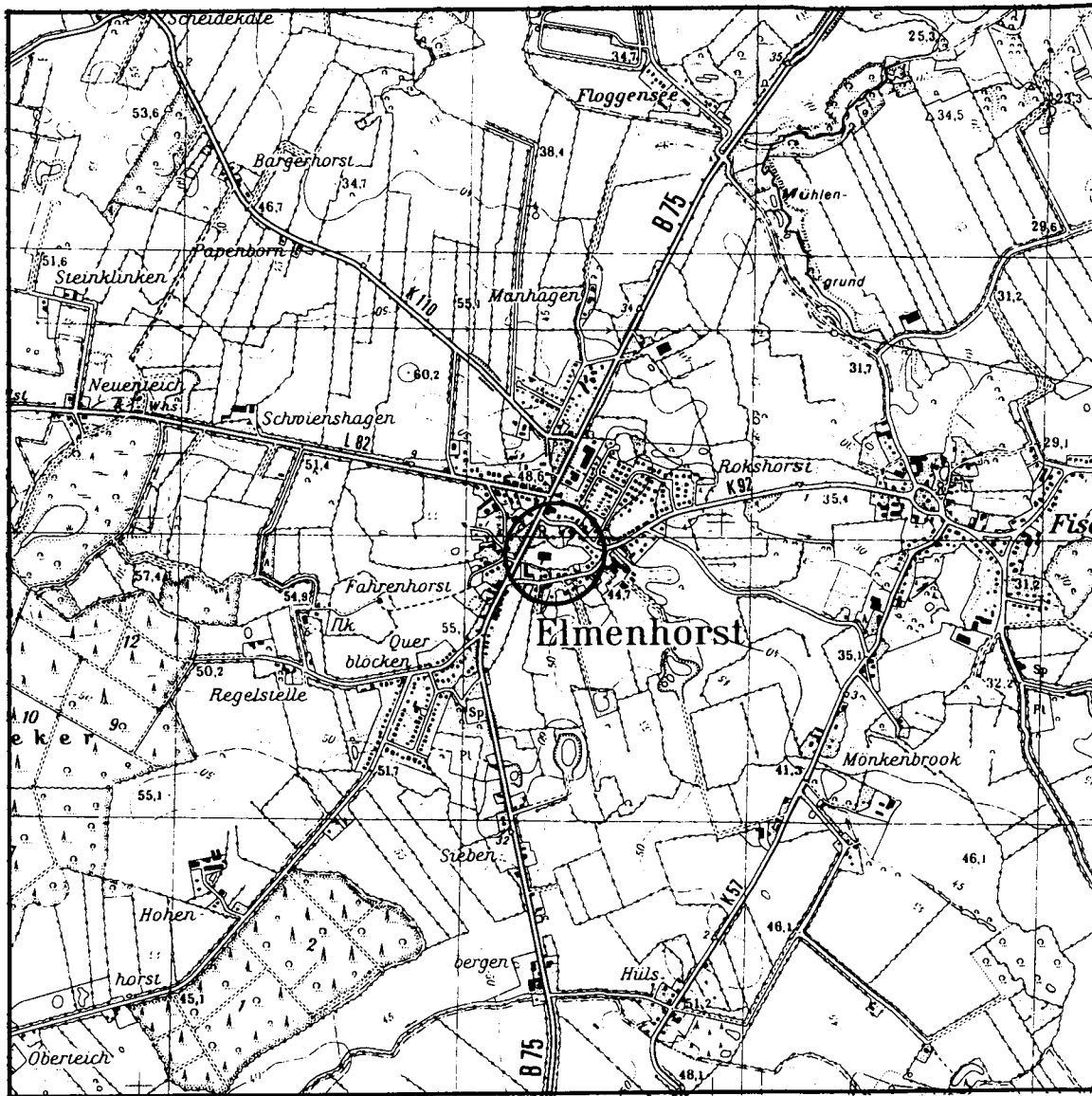
Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 – 2. Änderung der Gemeinde Elmenhorst umfasst in der Gemarkung Elmenhorst, Flur 6, diverse Flurstücke, die unter Ziffer 11 a. Flächenermittlung/Flächenverteilung aufgelistet sind.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 34.227 qm und gliedert sich in folgende Teilbereiche mit nachfolgend beschriebenen Flächenanteilen:

- **Als Dorfgebiet (MD)**  
GRZ 0,3 II E/D  
mit einer Fläche von ca. 15.527 qm
  
- **Als Fläche für Gemeinbedarf**  
Gemeindezentrum, Mehrzweckhalle, Kindergarten/-hort,  
Feuerwehr GR= 4.000 qm  
mit einer Fläche von ca. 16.060 qm
  
- **als öffentliche Grünfläche**  
-Parkanlage-  
mit einer Fläche von ca. 210 qm
  
- **als private Grünfläche**  
-Park- und Gartenanlage-  
mit einer Fläche von ca. 2.430 qm  
34.227 qm

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

Übersicht im Maßstab 1 : 25.000



## 2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Gemeinde beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich der Altbebauung eine angemessene innerörtliche Nachverdichtung zu entwickeln, bei der das Maß der baulichen Nutzung bezüglich der Grundflächen- und Geschossflächenzahl angehoben und eine Zweigeschossigkeit zugelassen werden soll. Hierbei sind, soweit vertretbar, auch die Baugrenzen angemessen zu erweitern. Neben der teilweisen Neuordnung der Bauflächen erfolgt auch eine bedarfsgerechte Entwicklung erforderlicher Infrastruktureinrichtungen insbesondere für den Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf.

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch, um als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt zu werden. Es wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich auf den Entwurf des Einführungserlasses zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte, -IV 649 510.2.2.1-, Ziffer 2.1.2.1 hingewiesen.

Das Plangebiet ist bereits durch den Ursprungsbebauungsplan Nr. 19 und dessen 1. vereinfachte Änderung verbindlich überplant. Lediglich für den Bereich Fischbeker Straße 8 ergibt sich eine Wiedernutzbarmachung von Bauflächen nach Abriss eines ehemaligen Bauernhofes mit Gaststättenbetrieb. Der Abriss erfolgte vor einigen Jahren. Das Baugrundstück soll nunmehr einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Ansonsten erfolgt eine grundstücksbezogene Nachverdichtung.

Unter der Annahme, dass die Anforderungen des Erlasses eingehalten werden, wird hierzu die erforderliche Abprüfung nachfolgend dargelegt.

- Das Plangebiet setzt sich aus diversen Flurstücken zusammen und hat eine Gesamtgröße von ca. 34.227 qm, die sich gemäß der Flächenermittlung/Flächenverteilung unter Ziffer 11a der Begründung aus 15.527 qm Dorfgebiet und 16.060 qm Fläche für Gemeinbedarf sowie 2.640 qm Grünfläche zusammensetzt.
- Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 werden die Bauflächen neu geordnet, wobei die Grundstruktur der verkehrlichen Erschließung beibehalten wird. Ein Anheben bzw. eine Nivellierung der zulässigen Grundflächen wird mit der Planung durchgeführt. Für den Bereich der privaten Baugrundstücke wird eine Zweigeschossigkeit zugelassen mit entsprechender Festlegung der Geschossflächenzahl. Somit ergibt sich eine Gleichbehandlung aller privaten Bauflächen. Der Flächenanteil der künftig zulässigen Grundfläche des Dorfgebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,3 beträgt ca. 4.658,1 qm und für die Fläche für den Gemeinbedarf beträgt die zulässige Grundfläche insgesamt 4.000 qm, also insgesamt ca. 8.658,1 qm. Dieses Ergebnis liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 qm zulässiger Grundfläche. Auf den Bebauungsplan Nr. 19 – 2. Änderung treffen somit die Anforderungen zu Ziffer 1 und 2 des § 13a Abs. 1 BauGB zu.
- 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.



Zu den bestehenden und gemeldeten FFH-Gebieten sowie europäischen Vogelschutzgebieten ist festzustellen, dass das Plangebiet ca. 2,3 km südlich deutlich abgesetzt des FFH-Gebietes 2227-356 „Sülfelder Tannen“ und das FFH-Gebiet 2227-304 „Neunteich und Binnenhorster Teiche“ liegt ca. 3,5 km nordwestlich des Plangebietes. Aufgrund der vorgesehenen kleinteiligen Umnutzung und Verdichtung der Bauflächen im Plangebiet ist eine Betroffenheit der vorgenannten nächstgelegenen FFH-Gebiete nicht gegeben. Die übrigen vorhandenen FFH-Gebiete liegen mehr als 5 km entfernt.

Von daher ist die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung vorgesehen. Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 19 sowie seine 1. vereinfachte Änderung sind bereits seit langem im öffentlichen Bereich erschlossen, so dass hier kein zusätzlicher Erschließungsaufwand erforderlich ist. Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf, wie auch den privaten Baugrundstücken, ergeben sich im begrenzten Umfang zusätzliche private Erschließungsaufwendungen im Zusammenhang mit den hier vorgesehenen Nachverdichtungen.

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 für den Bebauungsplan aus dem Darstellungsinhalt des Flächennutzungsplanes und seiner Änderungen vollständig gegeben ist, bedarf es keiner Anpassung bzw. Berichtigung. Im Flächennutzungsplan – 17. Änderung sind die überwiegenden Flächen bisher als Gemischte Baufläche, Fläche für den Gemeinbedarf mit entsprechenden Zweckbestimmungen sowie Grünflächen –Parkanlage- dargestellt. In älteren Änderungen des Flächennutzungsplanes ist auch der südlich der Fischbeker Straße gelegene Bereich als Gemischte Baufläche bzw. Dorfgebiet dargestellt.
- Zur Durchführung von Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wird der Bebauungsplan aufgestellt.
- Die zu erwartenden Eingriffe durch die Veränderung der Oberflächenversiegelung gegenüber der bisher zulässigen Planung sind in den Tabellen 11b und 11c aufgearbeitet. Hierzu ist festzustellen, dass über die bisherige Planung insgesamt eine Fläche von ca. 12.480,3 qm voll versiegelt werden konnte. Mit der Neuplanung durch die vorliegende 2. Änderung ergibt sich eine künftig zulässige Vollversiegelung von ca. 16.328,3 qm, sowohl für die Bauflächen, die Fläche für den Gemeinbedarf, als auch die betroffenen Verkehrsflächen und sonstigen Infrastrukturflächen.

Es ergibt sich ein Verlust von 5 Einzelbäumen, 4 befinden sich auf der gemeindlichen Fläche für den Gemeinbedarf und ein Einzelbaum auf einem privaten Baugrundstück.

Durch die teilweise erweiterten Bauflächen ergibt sich im Umkehrschluss eine Reduzierung der bisherigen sonstigen Vegetationsflächen.

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

### 3. Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 – 2. Änderung ist der zentrale innere Bereich der Ortslagenmitte Elmenhorst. Er ist randlich entlang der Schulstraße und der Fischbeker Straße altbebaut. In der Südwestecke ist eine umfangreiche Gemeinbedarfsfläche mit verschiedensten gemeindlichen Nutzungen entwickelt, die aktuell erweitert wird und darüber hinaus auf zukünftige Entwicklungen durch die vorliegende Planung ausgerichtet wird. Der Bereich einer zwischenzeitig abgebrochenen ehemaligen Hofstelle an der Fischbeker Straße soll durch die vorliegende Planung baulich neu strukturiert werden.

Aus dem Entwurfsbeteiligungsverfahren hat sich herauskristallisiert, dass dieser zentrale innerörtliche Bereich nach wie vor überwiegend dörflich geprägt ist und im angrenzenden Bereich landwirtschaftliche Betriebe vorhanden sind, die teilweise im erheblichen Umfang Intensivtierhaltung betreiben. Hierzu lag keine aus heutiger Sicht bewertbare gutachtliche Untersuchung zu den landwirtschaftlichen Betrieben vor. Aus diesem Grunde ist zwischenzeitig ein Fachgutachten zu diesen 3 landwirtschaftlichen Betrieben erstellt, das mit Datum von 21. März 2012 vorliegt. Vorsorglich hat die GV bereits im Zuge der Abwägungsentscheidungen und der damit verbundenen erneuten Beschlussfassung einen Teil des bisherigen Plangebietes in der Südostecke an der Schulstraße/Fischbeker Straße aus dem Plangebiet herausgenommen.

Für den verbleibenden Plangeltungsbereich erfolgt mit der Neustrukturierung der baulichen Nutzungen der privaten Baugrundstücke das Beibehalten der bisherigen Festsetzung eines Dorfgebietes. Die übrigen Festsetzungen mit einer deutlich höheren baulichen Ausnutzung sowohl bezüglich der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) als auch bezüglich der Geschossigkeit werden beibehalten. Es wird jedoch auf die Festsetzung von Firsthöhen bzw. Bauhöhen verzichtet. Lediglich für den Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf verbleibt es bei der Festsetzung einer zulässigen Firsthöhe als Höchstgrenze. Hierüber soll im zentralen innerörtlichen Bereich eine bauliche Nachverdichtungsmöglichkeit gesichert werden.

Für den aus dem Plangebiet herausgenommen Eckbereich an der Schulstraße/Fischbeker Straße soll zu gg. Zeit geprüft werden, inwieweit auch hier eine Nutzungsverträglichkeit als Dorfgebiet gesichert werden kann. Bei einem positiven Ergebnis soll hierfür die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 aufgestellt werden. Hierdurch würde dann auch für diesen Bereich eine Nachverdichtung möglich sein und es würde gleichzeitig eine neue städtebauliche Rechtsgrundlage geschaffen.

Das Plangebiet wird randlich außerhalb durch die vorhandenen Straßen der Bundesstraße (B 75), der Fischbeker Straße (K 92) und der Schulstraße eingefasst. Da für diese bereits ausgebauten Straßenzüge derzeit kein weiterer Ausbau erforderlich ist, wird auf die Einbeziehung dieser Verkehrsflächen in das Plangebiet verzichtet. Für diese Straßen gelten keine Geschwindigkeitsreduzierungen, auch sind hier keine öffentlichen Parkplätze angeordnet.

Für den Bereich der gemeindlichen Einrichtungen in der Südwestecke des Plangebietes besteht bereits jetzt ein relativ hohes Angebot an Stellplätzen, die durch die vorliegende Planung, besonders im Bereich der Kindertagesstätte, erheblich erweitert werden sollen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Knickstrukturen. Randlich entlang des nördlichen Bereiches an der Bundesstraße befindet sich außerhalb des Plangebietes ein größerer Straßenböschungsbereich, der mit Einzelbäumen bestockt ist. Innerhalb des Plangebietes befinden sich in verschiedenen Bereichen in unterschiedlicher Dichte erhaltenswerte Einzelbäume, die auch weiterhin erhalten werden sollen. Im Bereich der vorgesehenen Erweiterung der Stellplatzanlage führt es jedoch zu einem erforderlichen Verlust

von insgesamt 4 Einzelbäumen. Darüber hinaus entfällt im Bereich der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle an der Fischbeker Straße ein weiterer Einzelbaum. Zwischenzeitig ist im Osten die öffentliche Parkanlage „Elmenhorster Garten“ entstanden, die nunmehr zentraler Freibereich der Gemeinde ist. Da hier keine städtebaulichen Veränderungen vorgesehen sind wird auf die Einbeziehung dieser Parkanlage verzichtet.

Die B 75 entlang des westlichen Randes des Plangebietes dient dem Grundsatz nach nicht zur Erschließung von Grundstücken. Lediglich in der Südwestecke im Bereich der vorhandenen Busbuchten und der Ampel gesicherten Querung der B 75 besteht ein fußläufiger Zugang zum Gemeindezentrum. Für mögliche Einfriedigungen entlang der B 75 sind analog den Festsetzungen im nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 16 Festsetzungen zu Grundstückseinfriedigungen getroffen, die auch höhere Einfriedigungen zulassen, als sie nach der Landesbauordnung möglich sind. Dies wird als vertretbar angesehen, da die Grundstücke gegenüber der tatsächlichen Fahrbahnrandhöhe der B 75 aufgrund der hier vorhandenen Böschungssituationen deutlich tiefer liegen.

Nachfolgend werden Ausführungen zu den Bauflächen des Dorfgebietes und zu der Fläche für den Gemeinbedarf wiedergeben, bezogen auf die Nutzungen und Gliederungen mit ergänzenden Ausführungen und den Erschließungsanlagen und weitergehenden Maßnahmen des Schallschutzes und der Grünordnung.

#### **Dorfgebiet**

Für den Bereich der privaten Baugrundstücke nördlich der Schulstraße sowie südlich der Fischbeker Straße wird die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Bauflächenfestsetzung erfolgt in unterschiedlichen Bautiefen teilweise auch mit der Entwicklung von zwei hintereinander liegenden Bauzeilen. Darüber hinaus sind Gliederungen und Nutzungseinschränkungen zu den Regelungen des § 5 der BauNVO festgesetzt, die bestimmen, dass die nachfolgenden Nutzungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Die ausnahmsweise zulässige Nutzung „Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2“ der BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Für den Bereich der Bauflächen des Dorfgebietes ist nach § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO die Anlage von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen und weitergehend Ausnahmen zu Einzelhandelsbetrieben festgesetzt, die dem Grunde nach sicherstellen, dass nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs gehandelt wird, sondern die Einzelhandelseinrichtung in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit anderen Nutzungen stehen muss. Auf eine Wiederholung der textlichen Festsetzung wird an dieser Stelle verzichtet.

Die Festsetzung als „Dorfgebiet“ bezieht sich dem Grunde nach auf die unmittelbare Nachbarschaft zu den in der Ortslage befindlichen landwirtschaftlichen Betrieben mit teilweiser Intensivtierhaltung. Darüber hinaus sind auch die Bauflächen des Plangebietes dorfgbietstypisch mit vielfältigen Nutzungen durchmisch,

Für die Baugrundstücke des Dorfgebietes sind grundstücksübergreifende Bauflächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt.

Die Bauweise ist als nur mit Einzel- und Doppelhäusern zu bebauende Bauweise festgesetzt. Des Weiteren sind zwei Vollgeschosse zulässig mit einem weiteren Geschoss, das nicht Vollgeschoss ist.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 0,6 festgesetzt. Hiermit erfolgt eine Vereinheitlichung der Nutzungsvorgaben für den Bereich der privaten Baugrundstücke. Die festgesetzte GRZ von 0,3 darf für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 der BauNVO um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden. Diese Regelung begründet sich im zusätzlichen Flächenbedarf insbesondere für Stellplätze bzw. Garagen mit ihren Zufahrten.

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen sind im begrenzten Festsetzungen getroffen. Auf eine Wiederholung wird verzichtet.

Es sind passive Schallschutzmaßnahmen und Festsetzungen zur Grundstücksgestaltung getroffen, die sich auf die vorliegende schalltechnische Untersuchung beziehen und somit eine Nutzungsverträglichkeit aus Sicht des Immissionsschutzes vor den verschiedenen Arten der Lärmbelastung sichern.

Für bestehende Immissionsbelastungen aus Gerüchen von den landwirtschaftlichen Betrieben an der Schulstraße bzw. der Fischbeker Straße sind die festgesetzten Bauflächen des Dorfgebietes nicht unvertretbar beeinträchtigt. Es ist hier überwiegend mit bis zu 10 % der Jahresstunden der Geruchswahrnehmung zu rechnen. Lediglich für die Südseite der Fläche für den Gemeinbedarf und des angrenzendes Grundstück Schulstraße 5 sowie der südöstliche Bereich des Grundstückes Schulstraße 15 und der östliche Bereich des Grundstückes Fischbeker Straße 10 ist gutachtlich eine Geruchswahrnehmung mit 11 % der Jahresstunden ermittelt. Dies liegt aufgrund der hier unzweifelhaft vorhandenen dörflichen Struktur mit angrenzender Durchmischung durch landwirtschaftliche Betriebe im zulässigen und vertretbaren Bereich, als dass für derartig gelegene Grundstücke auch Jahresstundenraten der Geruchswahrnehmung von bis zu 15 % der Jahresstunden zulässig sind. Hierbei wird sich auf das vorliegende aktuelle Gutachten bezogen. In diesem Gutachten sind darüber hinaus ausdrücklich Beurteilungsempfehlungen für die Gemeinde aufgeführt.

Für die Wiedernutzbarmachung des Bereiches Fischbecker Straße 8 ist darauf hinzuweisen, dass auf der Grundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung ein flächenhaftes artenschutzrechtliches Ausgleichserfordernis besteht, das im erforderlichen Umfang zu sichern ist. Es wird hierzu auf das in der Anlage beigefügte Gutachten und des Weiteren hier auf die Ziffern 6a und 6b verwiesen.

#### **Fläche für den Gemeinbedarf**

Für den südwestlichen Teil des Plangebietes mit den bestehenden vielfältigen gemeindlichen Einrichtungen wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen – Gemeindezentrum / Mehrzweckhalle / Kindertagesstätten/-hort / Feuerwehr – festgesetzt

Für die Fläche für den Gemeinbedarf ist eine überbaubare Fläche durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt. Sie umfasst den gesamten bisherigen Baubestand einschließlich der Bereiche, für die die künftigen Erweiterungen zulässig sein sollen.

Die Bauweise ist als abweichende Bauweise festgesetzt, bei der bestimmt ist, dass Baukörperlängen über 50 m zulässig sein sollen, ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise. Auf die Festsetzung zulässiger Vollgeschosse wird verzichtet. Zur Höhenbegrenzung erfolgt die Festsetzung der zulässigen Firshöhe mit + 12,0 m über Erdgeschoss-Sockel.

Die zulässige Grundfläche (GR) wird mit 4.000 qm als Höchstgrenze festgesetzt. Die festgesetzte Grundfläche von 4.000 qm darf für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 der BauNVO um bis zu 100 vom Hundert überschritten werden. Diese Regelung begründet sich im zusätzlichen erheblichen Flächenbedarf für Stellplätze mit ihren Zufahrten, Fahrgassen und Aufenthaltsflächen.

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen sind Festsetzungen getroffen. Auf eine Wiederholung wird verzichtet.

Es sind passive Schallschutzmaßnahmen und Festsetzungen zur Grundstücksgestaltung getroffen, die sich auf die vorliegende schalltechnische Untersuchung beziehen und somit eine Nutzungsverträglichkeit aus Sicht des Immissionsschutzes vor den verschiedenen Arten der Lärmbelastung sichern.

Für bestehende Immissionsbelastungen aus Gerüchen von den landwirtschaftlichen Betrieben an der Südseite der Schulstraße ist die Fläche für den Gemeinbedarf überwiegend nicht unvertretbar beeinträchtigt. Es ist hier überwiegend mit Geruchswahrnehmungen von 11% der Jahresstundenrate in der Südostecke bis hin zu 3 % der Jahresstundenrate entlang der B 75 zu rechnen. Lediglich für den südöstlichen Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf an der Schulstraße ist gutachtlich eine Geruchswahrnehmung mit 11 % der Jahresstunden ermittelt, die sich jedoch nicht auf die überbaubaren Bauflächen bezieht, sondern auf die Freiflächen in Richtung Schulstraße. Von daher ist auch keine unvertretbare Betroffenheit gegeben für die innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf zulässige Nutzung von max. 550 qm Geschossfläche als Mischgebiet für sonstige Gewerbebetriebe bzw. für Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Dies liegt aufgrund der hier unzweifelhaft vorhandenen dörflichen Struktur mit angrenzender Durchmischung durch landwirtschaftliche Betriebe im zulässigen unvertretbaren Bereich, als dass diese Überschreitung der Geruchswahrnehmung von mehr als 10 % sich nicht auf eine überbaubare Baufläche bezieht. Hierbei wird sich auf das vorliegende aktuelle Gutachten bezogen. In diesem Gutachten sind darüber hinaus ausdrücklich Beurteilungsempfehlungen für die Gemeinde aufgeführt.

**4. Erschließungsmaßnahmen****a) Erschließungsmaßnahmen - Verkehr**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 – 2. Änderung ist bereits über die Schulstraße und die Fischbeker Straße (K 92) erschlossen. Sie dienen der Aufnahme des Ziel- und Quellverkehrs dieses Bereiches, aber auch der örtlichen und überörtlichen Vernetzung. Entlang der Westseite verläuft die Bundesstraße 75, die mit Ausnahme einer Fußgängerzuwegung keinerlei Erschließungsfunktion für das Plangebiet übernimmt.

Innergebietlich erfolgt die Erschließung nicht über öffentliche Erschließungsstraßen. Die Baugrundstücke sind direkt an die Schulstraße bzw. Fischbeker Straße angebunden. Für rückwärtige Grundstücke erfolgt die Erschließung über festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit Benennung der begünstigten Grundstücke.

Für den Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf bestehen umfangreiche innergebietliche verkehrliche Erschließungen durch Zufahrnahmen, die an die Schulstraße angebunden sind. Hierüber sind neben den verschiedenen baulichen Anlagen auch die Freiflächen bzw. Stellplätze mit ihren Erweiterungen angebunden.

Da es sich bei allen drei Verkehrszügen um alte Straßen- und Wegebeziehungen handelt, die zumindest für die Schulstraße und große Teile der Fischbeker Straße mit Altbebauung angebaut sind, besteht aus Sicht der Gemeinde kein vertretbares Flächenpotenzial für die Entwicklung von Parkplätzen im öffentlichen Raum. Lediglich im Norden des Plangebietes, auf der Südseite der Fischbeker Straße, wäre die Anordnung von Parkplätzen möglich. Diese würden jedoch dann nicht in Bereichen liegen, für die ein entsprechendes Angebot sinnvoll wäre. Von daher wird darauf verzichtet mit der vorliegenden Planung eine Flächensicherung für Parkplätze vorzunehmen. Dies zieht auch den Verzicht für die Anordnung von Straßenbäumen mit ein.

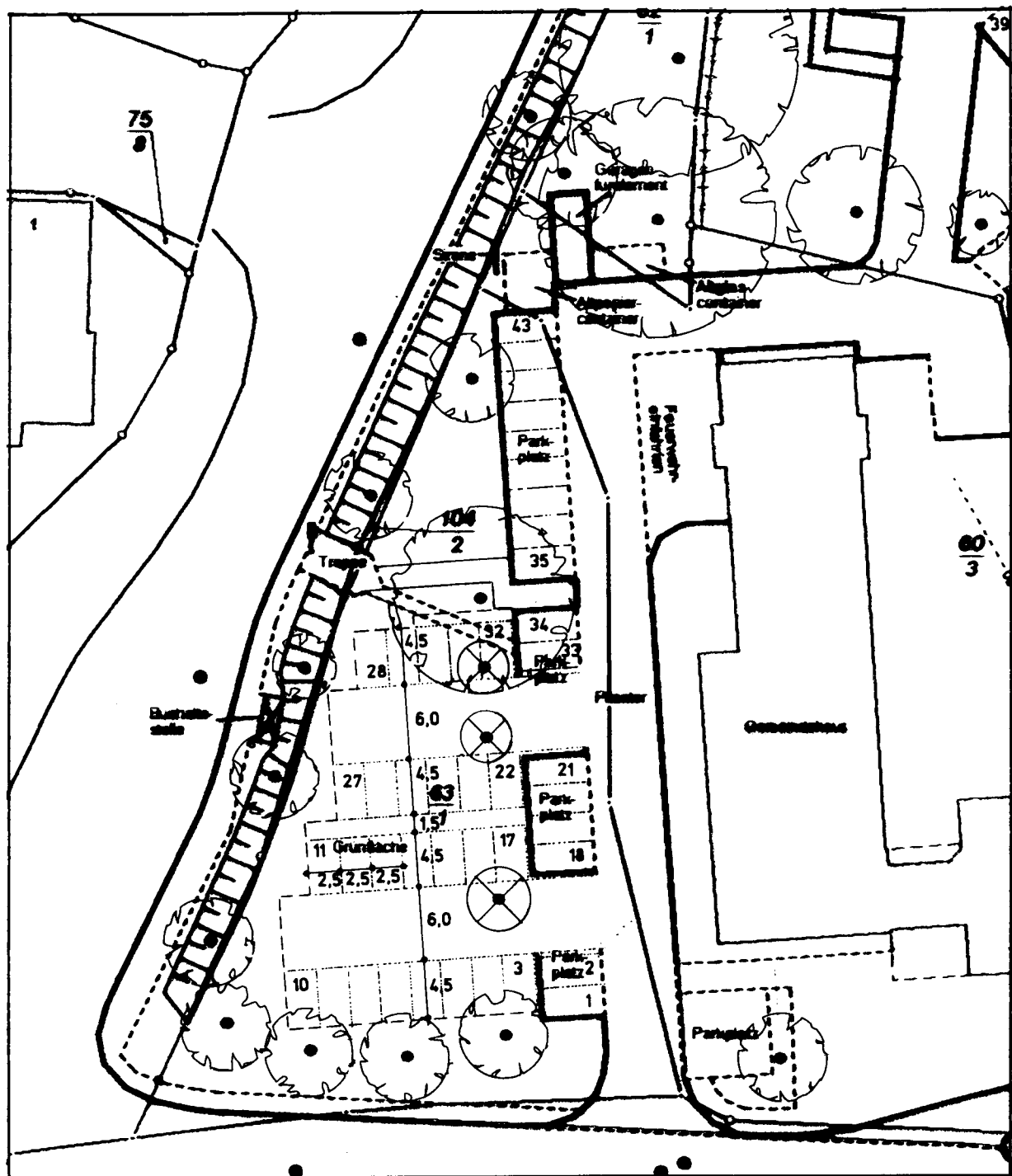
Zum Nachvollzug der Leistungsfähigkeit der Schulstraße und der Fischbeker Straße sowie der außerhalb des Plangebietes im Westen angrenzenden Bundesstraße 75 sind beispielhaft Regelquerschnitte aufgenommen und in der Planzeichnung entsprechend mit ihrer Lage markiert. Darüber hinaus sind auch die Zufahrten der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte als Regelquerschnitte aufgenommen.

- a – a** Bundesstraße (B 75) vor Feuerwehrgerätehaus von West nach Ost (außerhalb Plangebiet)  
2,6 m Geh- und Radweg, 8,5 m Fahrbahn, 1,6 m Fußweg = gesamt 12,7 m
- b – b** Fischbeker Straße vor Nr. 10 von Südwest nach Nordost (außerhalb Plangebiet)  
1,1 Fußweg (Einengungsstelle), 6,0 m Fahrbahn, 1,9 m Fußweg (wassergebunden) =  
gesamt 9,0 m
- c – c** Schulstraße vor Nr. 14 von Nord nach Süd (außerhalb Plangebiet)  
1,4 befestigter Seitenstreifen, 0,3 m Muldenrinne, 4,7 m Fahrbahn, 1,5 m Fußweg =  
gesamt 7,9 m
- d – d** Schulstraße von Nr. 6 von Nord nach Süd (außerhalb Plangebiet)  
3,5 m Aufstellfläche, 3,6 m Fahrbahn Busbucht, 3,9 m Straßenbegleitgrün, 3,7 m  
Fahrbahn, 1,7 m Fußweg = gesamt 16,4 m
- e – e** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht  
3,2 m

Für den Bereich der bestehenden Stellplatzanlage westlich der bestehenden Kindertagesstätte und des Feuerwehrgerätehauses ist eine Erweiterung der Stellplätze vorgesehen, wie sie in der Planzeichnung festgesetzt sind. Zum Nachvollzug ist dieser Bereich im nachfolgend wiedergegebenen Strukturplan im M 1 : 500 dargestellt. Hieraus ist ersichtlich, dass nunmehr bis zu 43 Stellplätze entwickelt werden können. Dies ist erforderlich im Zusammenhang mit dem umfangreichen gemeindlichen Angebot an Kindertagesstätten und Krippenplätzen.

Da für den Gesamtbereich der Fläche für den Gemeinbedarf, bezogen auf den Tag, sich zeitlich deutlich unterschiedliche Nutzungsabläufe ergeben, kann die Gesamtzahl der vorgehaltenen Stellplätze auch mehrfach genutzt werden.

Strukturplan zur Erweiterung der Stellplatzanlage



**4. Erschließungsmaßnahmen****b) Ver- und Entsorgung**

Der Gesamtbereich des Plangebietes ist bereits altbebaut und erschlossen mit Ausnahme des Bereiches der ehemaligen Gaststätte an der Fischbeker Straße. 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- bzw. Entsorgungsträger einvernehmlich abzustimmen. Die für die jeweiligen Belange erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen sind zuvor einzuholen.

Die wesentlichen künftigen Ver- und Entsorgungsmaßnahmen beziehen sich somit auf den Bereich der gemeindlichen Fläche für den Gemeinbedarf sowie die privaten Grundstücksflächen.

**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 vorhanden.

Sofern Ergänzungen von Hydrantenanlagen sinnvoll und erforderlich sind, soll dies in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr festgelegt werden. Hierbei ist der Erlass des Innenministeriums vom 01.10.2010 –IV 334- 166.701 400 und das Arbeitsblatt DVGW-W 405 zu beachten.

Die Gemeinde geht davon aus, dass die erforderliche Löschwassermenge aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung und/oder eine andere ausreichende Löschwasserverfügbarkeit in einem Radius von 300 m Umkreis – der Grundschutz –unter Angabe der Ergiebigkeit (96 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden Löschzeit) gem. Erlass des Innenministeriums sichergestellt werden kann.

Nach Mitteilung durch die örtliche Feuerwehr befindet sich ein Löschwasserhydrant vor dem Grundstück Schulstraße 24 im Nahbereich des Plangebietes und auf dem Grundstück Schulstraße 24 ein offener offizieller Löschwasserteich der Gemeinde.

Die Flächen (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte), die der Erschließung von Grundstücken dienen, die bebaubare Flächen haben, die ganz oder in Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sollten nach den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr – Fassung Februar 2007 – geplant, hergestellt, gekennzeichnet, instand gehalten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar frei gehalten werden.

Mit der örtlichen Feuerwehr sollten, die für den Einsatz der Feuerwehr erforderlichen Abmessungen (Breite (empfohlen wird eine Breite von 3,5 m damit auch spätere seitliche Begrenzungen keine Probleme aufwerfen), Mindesthöhe (3,50 m muss von Bepflanzungen oder z.B. Dachüberständen frei gehalten werden), Größe der Bewegungsflächen oder Wendemöglichkeiten), abgestimmt werden.



**Elektrische Energie**

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWIG-HOLSTEIN NETZ AG, Netzcenter Ahrensburg, sichergestellt.

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

**Erdgas**

Die Versorgung mit Erdgas ist durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWIG-HOLSTEIN NETZ 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 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 Netzproduktion GmbH, PTI 12, Fackenburger Allee 31 in 23554 Lübeck, Telefon (0451) 4 88 - 46 22, so früh wie möglich über Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen 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.

**Breitbandversorgung**

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

Technischer Standard:

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

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

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

**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.

**Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss an die bestehende zentrale Ortsentwässerung der Gemeinde über den Entsorgungsträger AMT BARGTEHEIDE-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, nördlich abgesetzt des Plangebietes gelegen. Hiernach geschieht die Ableitung über Verbandsgewässer des GEWÄSSERPFLEGEVERBANDES NORDERBESTE.

Die bezogen auf die Gesamtfläche des Plangebietes begrenzte Erhöhung der versiegelten Flächen führt zu keiner unverträglichen Abflussverschärfung, weder im Leitungssystem noch in dem Reinigungs- und Rückhaltesystem.

Zur Verminderung anfallenden Oberflächenwassers ist es den Grundstückseigentümern freigestellt, inwieweit grundstücksbezogen eine Versickerung anfallenden unbelasteten Dachflächenwassers durchgeführt wird. Die Gemeinde verzichtet jedoch auf bindende Regelungen zum einen, weil das Plangebiet überwiegend altbebaut ist und zum anderen, da aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse zumindest teilweise mit einem erheblichen technischen Aufwand zu rechnen ist.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist vom Grundstückseigentümer bei der unteren Wasserbehörde i.Allg. eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Bei einer oberirdischen Versickerung genügt oft eine Anzeige. Informationen und Antragsformulare sind auf der Internetseite des Kreises Stormarn zu finden oder direkt bei der unteren Wasserbehörde zu erhalten.

### 5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen

#### **Geruch aus Intensivtierhaltung**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 – 2. Änderung wird an der Schulstraße wie auch der Fischbeker Straße durch vorhandene landwirtschaftliche Betriebe teilweise mit Intensivtierhaltung berührt bzw. beeinträchtigt.

Für diese landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetriebe ist eine aktuelle gutachtliche Untersuchung zu Geruchsmissionen mit Datum vom 21. März 2012 durch das Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart, erstellt. Das Gutachten ist Anlage der Begründung.

Hiernach ist festzustellen, dass das Plangebiet, unter Berücksichtigung der mit der erneuten Entwurfsfassung vorgenommenen Plangebietsreduzierung, bezogen auf die festgesetzte Dorfgebietenutzung nicht unvertretbar beeinträchtigt wird. Geruchswahrnehmungen sind jedoch nicht ausgeschlossen und teilweise bis zu 11 % der Jahresstunden möglich.

Nachfolgend wird aus dem Gutachten „Ziffer 6 Zusammenfassende Beurteilung“ zitiert:

#### **6 Zusammenfassende Beurteilung**

Unter den gegebenen Annahmen kommt es durch die vor Ort ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe in deren Umfeld zu Geruchsmissionen. Die für Wohn- und Dorfgebiete anzusetzenden Grenzwerte in Höhe von 10 % resp. 15 % der Jahresstunden werden im Bereich des B-Planes Nr. 19 – 2. Änderung überwiegend eingehalten. Eine Nachverdichtung in Bereichen, in denen ein Grenzwert für Wohngebiete in Höhe von 10 % der Jahresstunden eingehalten werden kann, ist aus Sicht der Geruchsmissionen möglich.

Im Bereich des Grundstückes „Fischbeker Straße 8“ kommt es unter den gegebenen Annahmen zu maximalen Wahrnehmungshäufigkeiten von 9 % der Jahresstunden. Dieses Grundstück kann aus Sicht der Geruchsmissionen wieder einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden.

Der östliche Gebietsteil entlang der Fischbeker Straße, Ecke Schulstraße ist vom B-Plan 19 - 2. Änderung ausgenommen. Aufgrund der Nähe zu dem landwirtschaftlichen Betrieb Gehs kommt es in diesem Bereich zu Wahrnehmungshäufigkeiten von über 20 % der Jahresstunden (siehe Abb. 7 und 8). Die Grenzwerte für Wohn- und Dorfgebiete in Höhe von 10 % bzw. 15 % der Jahresstunden werden in diesem Bereich somit deutlich überschritten.

Die GIRL des Landes Schleswig-Holstein führt dazu aus, dass in begründeten Einzelfällen die Festlegung von Zwischenwerten möglich ist. Begründete Einzelfälle liegen u.a. vor, wenn durch bauplanungsrechtliche Prägung der Situation stärkere Immissionen hervorgerufen werden z. B. Vorbelastung durch gewachsene Strukturen und Ortsüblichkeit der Nutzungen, so auch hier.

#### **Verkehrslärm und sonstige Lärmbeeinträchtigungen**

Das Plangebiet wird an seiner Westseite unmittelbar durch die Bundesstraße 75 berührt. Sie dient der Aufnahme des überregionalen Durchgangsverkehrs, aber auch der Aufnahme des Ziel- und Quellverkehrs der Ortslage Elmenhorst.

Die Schulstraße und die Fischbeker Straße (K 92) dienen der Aufnahme des Ziel- und Quellverkehrs der angrenzenden bzw. angebundenen Siedlungsbereiche, aber auch in gleichem Maße als gemeindliche Verbindungsstraße zum Ortsteil Fischbek bzw. Mönkenbrook und darüber hinaus.

Von diesen drei teilweise hochbelasteten Straßen gehen Beeinträchtigungen von Verkehrslärm aus.

Des Weiteren befindet sich in der Südwestecke des Plangebietes zur Schulstraße die private Zu- und Abfahrt des Gemeindezentrums/Mehrzweckhalle, des Kindergartens/-hort und der Feuerwehr mit den umfangreichen und zu erweiternden Stellplatzanlagen. Neben den hieraus resultierenden Verkehrsabläufen sind weitere Lärmbeeinträchtigungen insbesondere aus den vielfältigen Nutzungen des Gemeindezentrums zu berücksichtigen, die sich wechselwirkend auch auf die angrenzenden Baugrundstücke auswirken.

Für das Plangebiet ist die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 19 – 2. Änderung der Gemeinde Elmenhorst vom 29. November 2011 durch das Ingenieurbüro Lairm Consult GmbH, Hauptstraße 45 in 22941 Hammoor erstellt, die Anlage der Begründung ist. Hierin sind die plangebietsrelevanten Problematiken aus Verkehrslärm, Gewerbelärm und sonstigen Lärmbeeinträchtigungen aufgrund der vielfältigen Nutzungen des Umgebungsbereiches aufgearbeitet. Die in dem Gutachten ermittelten Maßnahmen des passiven Schallschutzes zur Sicherung der Nutzungsverträglichkeit sind im Bebauungsplan berücksichtigt und festgesetzt. Weitergehendes ist nicht zu beachten, wobei darauf hinzuweisen ist, dass das Gutachten sich auch noch auf die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet bezieht. Festgesetzte Nutzung der Bauflächen ist jedoch nur noch Dorfgebiet gemäß § 5 Baunutzungsverordnung.

Nachfolgend wird aus der schalltechnischen Untersuchung zu Ziffer „9. Vorschläge für Begründung und Festsetzungen“ zitiert.

## **9. Vorschläge für Begründung und Festsetzungen**

### **9.1. Begründung**

#### *a) Allgemeines*

Die Gemeinde Elmenhorst beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 – 2. Änderung zur Innenentwicklung. Dabei ist die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet, Dorfgebiet und Fläche für Gemeinbedarf vorgesehen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens ermittelt und beurteilt und mögliche Konflikte darzustellen. In der vorliegenden Untersuchung wurden daher folgende Konflikte bearbeitet:

- Schutz des Plangeltungsbereichs vor Gewerbelärm aus der Nachbarschaft und aus dem Plangebiet;
- Schutz der Nachbarschaft innerhalb und außerhalb des Plangebiets vor Immissionen der Freizeitnutzung der Mehrzweckhalle;
- Schutz der Nachbarschaft innerhalb und außerhalb des Plangebiets vor Immissionen der Sportnutzung der Mehrzweckhalle;
- Darstellen der Immissionen in der Nachbarschaft innerhalb und außerhalb des Plangebiets aus dem Betrieb der Kindertagesstätte;
- Schutz des Plangeltungsbereichs vor Verkehrslärm;
- Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen durch den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf

öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

In der DIN 18005, Teil 1 wird für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm verwiesen. Dementsprechend werden die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt.

Für die Geräuschemissionen der Freizeitnutzung der Mehrzweckhalle ist die Freizeitlärmrichtlinie des Landes Schleswig-Holstein und für die Sportnutzung der Mehrzweckhalle ist die 18. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) heranzuziehen.

Für Kindertagesstätten und Schulen ist grundsätzlich davon auszugehen, dass diese eher der lokalen Versorgung eines „näheren“ Gebietes dienen und die hervorgerufenen Geräusche als sozial adäquat einzustufen sind. Der Gesetzgeber macht daher keine Vorgaben von in der Nachbarschaft einzuhaltender Immissionsricht- bzw. Grenzwerte. Andererseits gilt vermutlich auch für diese „Anlagen“ das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), in dem die Forderung nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen verankert ist.

Für den Betrieb der Kindertagesstätte ist daher die Auswirkungen auf die bestehende und hinzukommende Wohnbebauung zu prüfen. Da sich die Nutzung von Kindertagesstätten in der Regel auf den Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) beschränkt, ist eine Beurteilung für den Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht erforderlich.

Die im Rahmen der Bauleitplanung heranzuziehende DIN 18005 Teil 1 verweist hinsichtlich der Beurteilung von „Anlagengeräuschen/Gewerbelärm“ auf die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm).

Die TA Lärm schließt jedoch „Anlagen für soziale Zwecke“ explizit aus ihrem Geltungsbereich aus. In Ermangelung einer geeigneten Beurteilungsgrundlage kann die TA Lärm jedoch, ohne dass die Immissionsrichtwerte rechtlich bindende Wirkung entfalten, hinsichtlich der Beurteilung der von konkreten Vorhaben verursachten Immissionen als antizipiertes Sachverständigengutachten herangezogen werden (orientierender Vergleich).

In den Bebauungsplan sind gegebenenfalls Festsetzungen aufzunehmen, die dem Schutz der innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandenen oder geplanten baulichen Nutzungen dienen. Die vorliegende Untersuchung enthält die in diesem Zusammenhang erforderlichen Aussagen. Die Beurteilung erfolgt auf der Grundlage der DIN 18005, Teil 1 einschließlich der im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 genannten schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung in Verbindung mit der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV).

#### *b) Gewerbelärm*

Zum Schutz des Plangeltungsbereiches vor den Geräuschemissionen der benachbarten gewerblichen Nutzungen wurde mit immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln die Verträglichkeit geprüft.

Da sich die gewerblichen Nutzungen innerhalb von Misch- oder Dorfgebieten befinden, wird angenommen, dass sie mit den angrenzenden Wohnnutzungen verträglich sind. Somit werden immissionswirksamen flächenbezogenen

Schalleistungspegeln von  $L_w = 60$  tags und 45 dB(A) nachts für die Berechnungen angesetzt.

Unter Berücksichtigung der obengenannten Ansätze ist insgesamt festzustellen, dass die vorhandenen gewerblichen Nutzungen mit dem Schutz der vorhandenen und möglichen Wohnbebauung innerhalb des Plangeltungsbereiches grundsätzlich verträglich sind.

*c) Betrieb der Kindertagesstätte*

Die maßgeblichen Emissionen werden durch die Aktivitäten der Kinder auf den Außenflächen (Schreien, Rufen und Spielen) und die Pkw-An- und Abfahrten des Betreuungspersonals und der Eltern verursacht.

An den maßgebenden Immissionsorten errechnen sich Beurteilungspegel von bis zu 53 dB(A). Der Anhaltswert für Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags wird nicht erreicht.

Hinsichtlich der kurzzeitigen Geräuschspitzen wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen.

Die im Geltungsbereich vorhandene Kindertagesstätte ist mit der vorhandenen und möglichen Wohnbebauung im Umfeld als schallschutzrechtlich verträglich einzustufen.

*d) Sportlärm*

Bei der Ermittlung der durch den Sportnutzung der Mehrzweckhalle hervorgerufenen Immissionen sind die maßgebenden Lastfälle innerhalb der Ruhezeiten tags und die lauteste Nachtstunde gegeben. Beurteilungsrelevant ist dabei die Nutzung der Stellplatzanlage, da die Geräuschabstrahlung aus der Mehrzweckhalle als vernachlässigbar anzusehen ist.

An den maßgebenden Immissionsorten innerhalb und außerhalb des Plangebiets werden die jeweiligen Immissionsrichtwerte innerhalb der Ruhezeiten tags und nachts eingehalten. Wenn für die maßgeblichen Lastfälle eine Verträglichkeit besteht, ist für den übrigen Betrieb gleichfalls davon auszugehen, dass den Vorgaben der 18. BImSchV entsprochen wird.

Die Sportnutzung der Mehrzweckhalle ist mit der vorhandenen und möglichen Wohnbebauung im Umfeld als schallschutzrechtlich verträglich einzustufen.

*e) Freizeitlärm*

Bei der Ermittlung der durch den Freizeitnutzung der Mehrzweckhalle hervorgerufenen Immissionen sind die maßgebenden Lastfälle innerhalb der Ruhezeiten tags und die lauteste Nachtstunde gegeben. Es sind drei maßgebende Lastfälle geprüft wurden:

- Veranstaltungen (Rassegeflügelschauen, Hobbymarkt usw.) innerhalb der Ruhezeiten tags: Dabei wurden die Stellplatzgeräusche, Kommunikationsgeräusche vor dem Bürgerhaus und die Lüftungsgeräte auf dem Dach berücksichtigt. Bei diesen Veranstaltungen sind die Geräuschabstrahlungen aus der Mehrzweckhalle als vernachlässigbar anzusehen.
- Private Feiern nachts: In diesem Lastfall wurden die Stellplatzgeräusche, Kommunikationsgeräusche vor dem Bürgerhaus und die Lüftungsgeräte auf dem Dach berücksichtigt. Zusätzlich wurde die Geräuschabstrahlung aus dem Bürgerhaus angesetzt.
- Öffentliche Feier/Veranstaltungen (Karneval)nachts: Diese Veranstaltungen fallen in den Bereich der seltenen Ereignisse gemäß Freizeitlärm-Richtlinie des Landes

Schleswig-Holsteins (maximal 10 Mal im Jahr). In die Berechnungen gehen die Stellplatzgeräusche, Kommunikationsgeräusche vor dem Bürgerhaus, die Lüftungsgeräte auf dem Dach und die Geräuschabstrahlungen aus dem Bürgerhaus und der Mehrzweckhalle ein.

Sowohl die regelmäßigen Veranstaltungen als auch die Veranstaltungen als seltenes Ereignis halten an den maßgeblichen Immissionsorten die jeweiligen Immissionsrichtwerte ein.

Die Freizeitnutzung der Mehrzweckhalle ist mit der vorhandenen und möglichen Wohnbebauung im Umfeld als schallschutzrechtlich verträglich einzustufen.

#### *f) Verkehrslärm*

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Straßenbelastung der B 75 wurde der Verkehrsmengenkarte Schleswig-Holstein aus dem Jahr 2005 der Bundesanstalt für Straßenwesen entnommen. Die Verkehrsbelastung der Fischbeker Straße und der Schulstraße wurde einer aktuellen Verkehrszählung aus dem Jahr 2011 entnommen. Alle Belastungen wurden auf den Prognose-Horizont 2025/30 hochgerechnet.

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

Aufgrund neuer Erkenntnisse im Rahmen eines Austausches mit dem Innenministerium Schleswig-Holstein bezüglich der Beurteilung der Schutzbedürftigkeit von Außenwohnbereichen, wird die Ausdehnung des Lärmschutzbereichs, innerhalb derer bauliche Anlagen aufgrund der Überschreitung des Tages-Immissionsgrenzwertes geschlossen auszuführen sind, etwas weiter gefasst. Der Umfang des Lärmschutzbereiches orientiert sich danach für die Festsetzungen an Beurteilungspegeln um 58 dB(A) am Tage in allgemeinen Wohngebieten. Danach ist eine Überschreitung des jeweiligen Orientierungswertes bei Außenwohnbereichen von maximal 3 dB(A) zulässig.

Für ebenerdige Außenwohnbereiche zeigt sich, dass im straßennahen Bereich der Bundesstraße B 75 Beurteilungspegel von bis zu 70 dB(A) zu erwarten sind. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 von 55 dB(A) tags wird in einem Abstand von bis zu 105 m zur Straßenmitte der Bundesstraße B 75 und von bis zu 40 m von der Straßenmitte der Fischbeker Straße überschritten. Überschreitungen des Orientierungswertes um mehr als 3 dB(A) sind in einem Abstand von bis zu 56 m von der Straßenmitte der Bundesstraße B 75, von bis zu 73 m von der Kreuzung Bundesstraße B 75 / Fischbeker Straße und von bis zu 21 m von der Straßenmitte der Fischbeker Straße zu erwarten. Auf den betreffenden Grundstücken im Nordwesten gibt es jedoch auch Bereiche, wo der Orientierungswert um weniger als 3 dB(A) überschritten wird. Diese Bereiche können als ebenerdige Außenwohnbereiche genutzt werden. Zudem können in den Bereichen mit Überschreitungen des Orientierungswertes um mehr als 3 dB(A) die ebenerdige Außenwohnbereiche auf der von der Bundesstraße und der Fischbeker Straße abgewandten Gebäudeseite errichtet werden.

Im Südosten des Plangebietes werden der Orientierungswert für Dorfgebiete von 60 dB(A) tags und der Immissionsgrenzwert für Dorfgebiete von 64 dB(A) eingehalten.

Im Südwesten des Plangebiets befindet sich entlang der Bundesstraße B 75 die Gemeinbedarfsfläche, der Schutzanspruch ist einem Mischgebiet vergleichbar. Der Orientierungswert für Mischgebiete wird in einem Abstand von bis zu 40 m zur Straßenmitte der Bundesstraße B 75 überschritten. Überschreitungen des Orientierungswertes um mehr als 3 dB(A) sind in einem Abstand von bis zu 24 m von der Straßenmitte der Bundesstraße B 75 zu erwarten. In den Bereichen mit Überschreitungen des Orientierungswertes um mehr als 3 dB(A) die ebenerdigen Außenwohnbereiche auf der von der Bundesstraße abgewandten Gebäudeseite errichtet werden.

Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten / Loggien ist überall zulässig. Zudem kann im Rahmen einer Einzelfallprüfung für ein konkretes Bauvorhaben geprüft werden, ob mit Abschirmungen an den der Straßen zugewandten Seiten Terrassen die Anforderungen an hinreichenden Schallschutz ggf. erfüllt werden. Daher wird empfohlen, den Einzelnachweis in die Festsetzungen aufzunehmen.

Zusammenfassend ist für Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss festzustellen, dass im Norden des Plangebiets der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) überschritten wird. Der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags wird ab einem Abstand von bis zu 72 m von der Straßenmitte der Bundesstraße B 75 und ab einem Abstand von bis zu 34 m zur Straßenmitte der Fischbeker Straße eingehalten.

Im Nachtabschnitt wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nachts in allen Bereichen mit der Ausweisung allgemeines Wohngebiet überschritten. Der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 49 dB(A) wird im Norden ab einem Abstand von bis zu 105 m von der Straßenmitte der Bundesstraße B 75 und ab einem Abstand von bis zu 62 m zur Straßenmitte der Fischbeker Straße eingehalten. Im Süden des Plangebietes wird der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete fast überall eingehalten, lediglich in der Südwestecke des Bereich allgemeines Wohngebiet wird der Immissionsgrenzwert in einem Abstand von bis zu 20 m zur Straßenmitte der Schulstraße überschritten.

Die Orientierungswerte für Dorfgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts sowie die Immissionsgrenzwerte von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts werden im Südosten des Plangeltungsbereiches eingehalten.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche werden der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) tags in einem Abstand von bis zu 54 m zur Straßenmitte der Bundesstraße B 75 und der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 64 dB(A) tags in einem Abstand von bis zu 29 m zur Straßenmitte der Bundesstraße B 75 überschritten. Im Nachtzeitraum werden der Orientierungswert von 50 dB(A) in einem Abstand von bis zu 80 m zur Straßenmitte der Bundesstraße B 75 und der Immissionsgrenzwert von 54 dB(A) in einem Abstand von bis zu 45 m zur Straßenmitte der Bundesstraße B 75 überschritten.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Erd- und Obergeschossen können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite), Abrücken der Baugrenze oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Der Schutz vor Verkehrslärm wird durch passiven Schallschutz sichergestellt. Hierzu werden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 festgesetzt.



Zum Schutz der Nachtruhe sind für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

## 9.2 Festsetzungen

Zum Schutz der Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm werden bei Um-, Aus- und Neubauten die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau festgesetzt. Die Festsetzungen gelten nur für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen und nur, wenn die Außenbauteile nicht von den Straßen (Bundesstraße B 75, Fischbeker Straße und Schulstraße) abgewandt sind. Von der Straße abgewandt sind solche Außenbauteile, bei denen der horizontal gemessene Winkel zwischen den Straßenachsen und Außenbauteil mehr als 100 Grad beträgt. Für Außenbauteile, die von den Straßen abgewandt sind gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche.

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$  dB(A)	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile <sup>1)</sup> $R_{w,res}$	
		Wohnräume	Bürräume <sup>2)</sup>
		[dB(A)]	
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40

<sup>1)</sup> resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

<sup>2)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Abbildung 1: Lage der Lärmpegelbereiche, Maßstab 1:2.000  
(ist auf nachfolgender Seite eingefügt)

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich bei Um-, Aus- und Neubauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, dem Stand der Technik entsprechende geeignete Weise sichergestellt werden kann.

Bis zu einem Abstand von bis zu 56 m von der Straßenmitte der Bundesstraße B 75, von bis zu 73 m von der Kreuzung Bundesstraße B 75 / Fischbeker Straße und von bis zu 21 m von der Straßenmitte der Fischbeker Straße sind bauliche Anlagen mit schutzbedürftigen Nutzungen geschlossen auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten an diesen Gebäudeseiten ist generell zulässig.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Abbildung 1: Lage der Lärmpegelbereiche, Maßstab 1:2.000





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

Mit der vorliegenden Planung ergeben sich folgende Veränderungen von Eingriffen in das Schutzgut Boden, sonstigen Vegetationsflächen bzw. in vorhandenen Großgrünbestand als Einzelbäume.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 19 – 2. Änderung erfolgt eine teilweise Umgestaltung der verschiedenen Teilbereiche, als dass im Bereich der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf nunmehr wesentlich detaillierte Festsetzungsvorgaben entwickelt werden einschließlich der erforderlichen Erweiterung der überbaubaren Fläche und der Erhöhung des bisherigen Stellplatzangebotes. Im Bereich der übrigen privaten Bauflächen des Dorfgebietes erfolgen gleichfalls teilweise grundlegende Umgestaltungen der Bauflächen.

Durch diese Umstrukturierungen erfolgt im begrenzten Umfang eine Reduzierung der bisherigen Grünflächen mit privaten Nutzungsstrukturen. Knicks sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. An Grünstrukturen sind dies mithin nur vorhandene Einzelbäume.

Nach den Tabellen 11b und 11c ergeben sich mit der Neuplanung Veränderungen der Oberflächenversiegelung dahingehend, als dass eine zusätzliche Vollversiegelung von ca. 5.185 qm entsteht. Diese zusätzliche Vollversiegelung resultiert im Wesentlichen aus den mit der Planung festgesetzten zulässigen Überschreitungen der GRZ bzw. der GR der Bauflächen bzw. der Fläche für den Gemeinbedarf.

Mit der Entwicklung der Stellplatzerweiterung in der Südwestecke des Plangebietes und der Wiedernutzbarmachung der Abrissbrache an der Fischbeker Straße ergibt sich der Fortfall von insgesamt 5 Einzelbäumen, die nachfolgend nach Art, Stamm- und Kronendurchmesser aufgelistet sind, soweit dies bekannt ist.

Zum Nachvollzug sind die entfallenden Bäume in der Planzeichnung entsprechend mit den Nummern 1 bis 5 nummeriert.

	Stammdurchmesser / Kronendurchmesser	
Nr. 1 Eiche	0,25 m	6,0 m
Nr. 2 Baum	0,25 m	5,0 m
Nr. 3 Baum	0,25 m	5,0 m
Nr. 4 Baum	0,3 m	8,0 m
Nr. 5 Baum	0,9 m	10,0 m

Darüber hinaus ergibt sich ein Verlust von sonstigen Vegetationsflächen durch Umwandlung bisher festgesetzter Grünflächen bzw. der zulässigen Überschreitung der GRZ bzw. der GR in Höhe von 3.848 qm.

In Anwendung des § 13a Abs. 2 Ziffer 4 des Baugesetzbuches ergeben sich durch die Neuplanung Eingriffe in das Schutzgut Boden durch zusätzlich entstehende Vollversiegelung sowie durch den Fortfall von insgesamt 5 Einzelbäumen, die vor der planerischen Entscheidung erfolgten oder zulässig waren.

## 6. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildes

### b) Artenschutzrechtliche Belange

Im Plangebiet sowie im Umgebungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich vorwiegend altbebaute Bereiche, die in unterschiedlichen Tiefen mit unterschiedlichen Nutzungsstrukturen als intensiv genutzte Grundstücksbereiche bewertet werden können. Dies bezieht neben den Baugrundstücken des Dorfgebietes auch den Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit den verschiedenartigen kommunalen Einrichtungen sowie die übrigen flächenhaften Grünbereiche bis hin zur Parkanlage des Elmenhorster Gartens, außerhalb des Plangebietes gelegen, mit ein. Hierin eingebunden ist auch eine Teilfläche an der Fischbeker Straße mit einer Abrissbrache, die jedoch kurzfristig einer Wiederbebauung zugeführt werden soll.

Mit der vorliegenden Planung und der damit verbundenen Neuordnung der Baugrundstücke und der Sicherung einer angemessenen Bebaubarkeit und baulichen Verdichtung führt dies im Grunde nach nicht zu erheblichen Verlusten von Grünstrukturen. Lediglich im Bereich der geplanten Stellplatzerweiterung in der Südwestecke des Plangebietes und im Bereich der Wiedernutzbarmachung der Abrissbrache an der Fischbeker Straße führt dies insgesamt zu einem Verlust von 5 Einzelbäumen, davon 4 im Bereich der neuen Stellplätze und 1 im Bereich der Abrissbrache.

Durch die teilweise Erweiterung der Bauflächen, und im begrenzten Umfang auch durch die Erhöhung der zulässigen Nutzungen, führt dies zum Verlust von sonstigen Vegetationsflächen.

Zur Sicherung des Artenschutzes nach den §§ 44, 45 und 67 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist eine artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan durchgeführt. Dies begründet sich in der Tatsache, als dass hier Veränderungen in der Nutzungs- und Grünstruktur vorgenommen werden.

Für den Bereich des Bebauungsplanes ist eine Artenschutzrechtliche Prüfung, Stand 01. Dezember 2011, vom Büro BBS Greuner-Pönicke, Kiel, erstellt, die als Anlage der Begründung beigelegt ist.

Nachfolgend wird hieraus zu Ziffer 6 „Artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf“ und Ziffer 7 „Zusammenfassung“ zitiert:

## **6. Artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf**

### **6.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

#### Bauzeitenregelung für Eingriffe in Gehölzbestände und Ruderalflur:

Die Eingriffe in den Gehölzbestand und die Ruderalflur der Abrissbrache (Baufeldfreimachung zur Wiedernutzbarmachung als Wohngebiet) sind zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Vögeln und des Zerstörens von Eiern außerhalb der Zeit der Brut und Jungenaufzucht durchzuführen. Diese Maßnahmen sind daher in der Zeit von April bis September unzulässig.

Nach § 39 BNatSchG sind Eingriffe in Gehölzbestände zudem vom 01. März bis 30. September unzulässig.

Die Eingriffe sind somit zwischen Oktober und Februar, die Eingriffe in die Ruderalflur der Abrissbrache sind zwischen Oktober und März durchzuführen (s. Tab. 2).

Tab. 2: Zusammenfassung der Vermeidungsmaßnahmen:



<b>Schutzobjekt Grund</b>	<b>Vorgabe</b>
Vogelarten	- <u>Eingriffe in Vegetationsstrukturen (Baufeldfreimachung)</u> außerhalb der Brutzeit, d.h. nicht von Anfang April bis Ende September
BNatSchG § 39(5)2	Eingriffe in Gehölzbestände nicht vom 01. März bis 30. September
<b>Fazit:</b>	<b>Gehölzbestände:</b> Eingriffe sind zwischen dem 01. Oktober und 28./29. Februar <b>Ruderalflur (Abrissbrache):</b> Eingriffe sind zwischen dem 01. Oktober und 31. März durchzuführen

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen kann das Töten oder Verletzen von Vögeln vermieden werden.

## 6.2 CEF-Maßnahmen

CEF-Maßnahmen werden nicht erforderlich

## 6.3 Artenschutzrechtlicher Ausgleich

Als Ausgleich für den Verlust einer Ruderalfläche (Abrissbrache eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes) mit Ruderalflur wird artenschutzrechtlicher Ausgleich für Brutvögel erforderlich. Eine mögliche Umsetzung des artenschutzrechtlichen Ausgleichs könnte die Anlage und langfristige Sicherung von Gebüsch oder einer Sukzessionsfläche sein. Als erforderliche Fläche wird die Flächengröße der betroffenen höheren Ruderalflur (ca. 1.800 m<sup>2</sup>) angesetzt.

Da es sich bei den betroffenen Arten um ungefährdete Arten handelt, ist eine zeitliche Lücke zwischen Eingriff und Ausgleich hinnehmbar, eine vorgezogene Umsetzung somit nicht zwingend erforderlich. Der Ausgleich ist im B-Plan zu konkretisieren und festzusetzen.

## 7. Zusammenfassung

Im Zusammenhang mit der durch die Aufstellung des B-Plans Nr. 19 der Gemeinde Elmenhorst vorgesehenen Wiedernutzbarmachung einer Abrissbrache, auf der sich Ruderalvegetation entwickelt hat, in Wohngebiet sowie aufgrund zu erwartender Eingriffe in einzelne Gehölze im Rahmen der Herstellung von Parkplätzen ist mit Betroffenheiten von Vogelarten zu rechnen. Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden wird eine Bauzeitenregelung für Eingriffe in Gehölzbestand und Ruderalflur erforderlich. Des Weiteren wird ein artenschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich. Unter der Voraussetzung der Umsetzung dieser Maßnahmen sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten.

Die Gemeinde wird das artenschutzrechtliche Ausgleichserfordernis mit einem Flächenanteil von 1.800 qm über die gemeindlichen Poolflächen in der Gemarkung Fischbek, Flur 1, Flurstück 59/1, verrechnen. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Elmenhorst.

Durch diese Verrechnung ergibt sich nunmehr folgender Ansatz mit einer verbleibenden Ausgleichsfläche:

Gemarkung Fischbek, Flur 1, Flurstück 59/1	14.549 qm
Gemarkung Neritz, Flur 5, Flurstück 25	<u>4.975 qm</u>
Insges. Poolfläche lt. ergänzendem Bericht zum GOP / B-Plan Nr. 20	19.524 qm
Abzügl. Ausgleich für den B-Plan Nr. 16	<u>- 8.300 qm</u>
Verbleibende Ausgleichsfläche	11.224 qm
Abzügl. Ausgleich für den B-Plan Nr. 19 – 2. Änd.	<u>- 1.800 qm</u>
Verbleibende Ausgleichsfläche	9.424 qm

Zur Sicherung der vorstehend aufgeführten Ausgleichsflächen der Gemeinde wird auf den Inhalt des ergänzenden Berichts zum Grünordnungsplan des Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Elmenhorst hingewiesen, der öffentlich zugänglich ist. In diesem Bericht sind die Ausgleichsflächen umfangreich beschrieben einschließlich der vorgesehenen Maßnahmen zur langfristigen Sicherung. Auf eine Wiederholung an dieser Stelle wird verzichtet.

Die AG 29 weist in ihrer Stellungnahme vom 24. Januar 2012 darauf hin, dass die umwelt- und naturschutzfachlichen Standards bei der Umsetzung der Planung einzuhalten sind. Die Gemeinde wird dies entsprechend beachten.



## 7. Bodenschutz

### a) Vorsorgender Bodenschutz

Zu den Belangen des vorsorgenden Bodenschutzes ist darauf hinzuweisen, dass die wesentlichen Flächen des Plangebietes bereits bebaut sind. Durch die Neuplanung ergibt sich eine Neustrukturierung von Bauflächen sowie eine innerörtliche Nachverdichtung, so dass alternative Standorte zu der vorliegenden Planung nicht gegeben sind.

Zur Beurteilung der Auswirkungen zum vorbeugenden Bodenschutz wird auf das entsprechende Kartenmaterial aus dem Landwirtschafts- und Umweltatlas für das Plangebiet zurückgegriffen. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Bewertungen sich im Wesentlichen nur auf die Grünflächen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 19 und einer Teilfläche der ehemaligen Gaststätte an der Fischbeker Straße beziehen. Für die überwiegenden Bereiche des Plangebietes liegen keine Bewertungen vor.

Das Plangebiet liegt auf der Hohen Geest und wird nur in Teilbereichen bewertet.

#### **Bodenkundliche Feuchtstufe**

Für den Bereich der verbleibenden Grünfläche „Elmenhorster Garten“ ist eine schwach feuchte bodenkundliche Feuchtstufe festgestellt. Dies bezieht auch eine kleine Fläche nördlich der Mehrzweckhalle ein. Die übrigen Bereiche an der B 75 bzw. in Richtung Fischbeker Straße sind mit schwach trocken bewertet.

#### **Bodenteilfunktion Bodenwasseraustausch**

Für alle bewerteten Bereiche ist der Bodenwasseraustausch als besonders hoch mit 90<sup>er</sup> Perzentil bewertet.

#### **Bodenteilfunktion Nährstoffverfügbarkeit im eff. Wurzelraum**

Für den Bereich der verbleibenden Grünfläche „Elmenhorster Garten“ ist eine Nährstoffverfügbarkeit im eff. Wurzelraum mit mittel 25<sup>er</sup> – 75<sup>er</sup> Perzentil festgestellt. Dies bezieht auch eine kleine Fläche nördlich der Mehrzweckhalle ein. Die übrigen Bereiche an der B 75 bzw. in Richtung Fischbeker Straße sind mit einer geringen Nährstoffverfügbarkeit im eff. Wurzelraum mit gering 10<sup>er</sup> – 25<sup>er</sup> Perzentil bewertet.

#### **Bodenteilfunktion Feldkapazität im eff. Wurzelraum**

Für den Bereich der verbleibenden Grünfläche „Elmenhorster Garten“ ist eine besonders geringe Feldkapazität im eff. Wurzelraum < 10<sup>er</sup> Perzentil festgestellt. Dies bezieht auch eine kleine Fläche nördlich der Mehrzweckhalle ein. Die übrigen Bereiche an der B 75 bzw. in Richtung Fischbeker Straße sind mit gering 10<sup>er</sup> – 25<sup>er</sup> Perzentil bewertet.

#### **Bodenteilfunktion natürliche Ertragsfähigkeit**

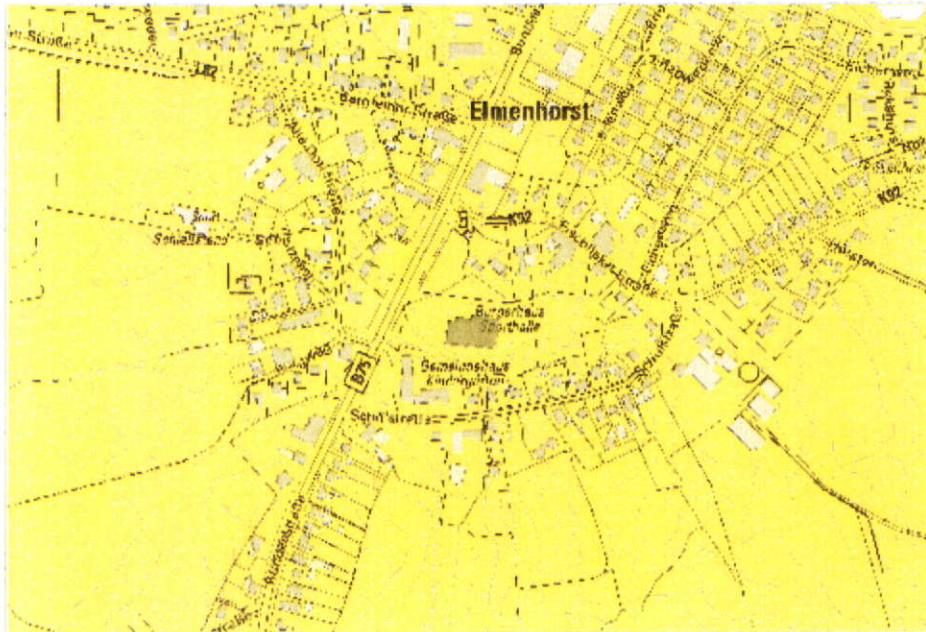
Für den Bereich der verbleibenden Grünfläche „Elmenhorster Garten“ ist eine mittlere natürliche Ertragsfähigkeit festgestellt. Dies bezieht auch eine kleine Fläche nördlich der Mehrzweckhalle ein. Die übrigen Bereiche an der B 75 bzw. in Richtung Fischbeker Straße sind mit einer geringen natürlichen Ertragsfähigkeit bewertet.

Insgesamt ist festzustellen, dass durch die vorliegende Planung es zu keinen unvermeidbaren Eingriffen in das Schutzgut Boden kommt. Besondere Maßnahmen des vorsorgenden Bodenschutzes sind nicht gegeben.

Nachfolgend wird das entsprechende Kartenmaterial aus dem Landwirtschafts- und Umweltatlas für das Plangebiet wiedergegeben.



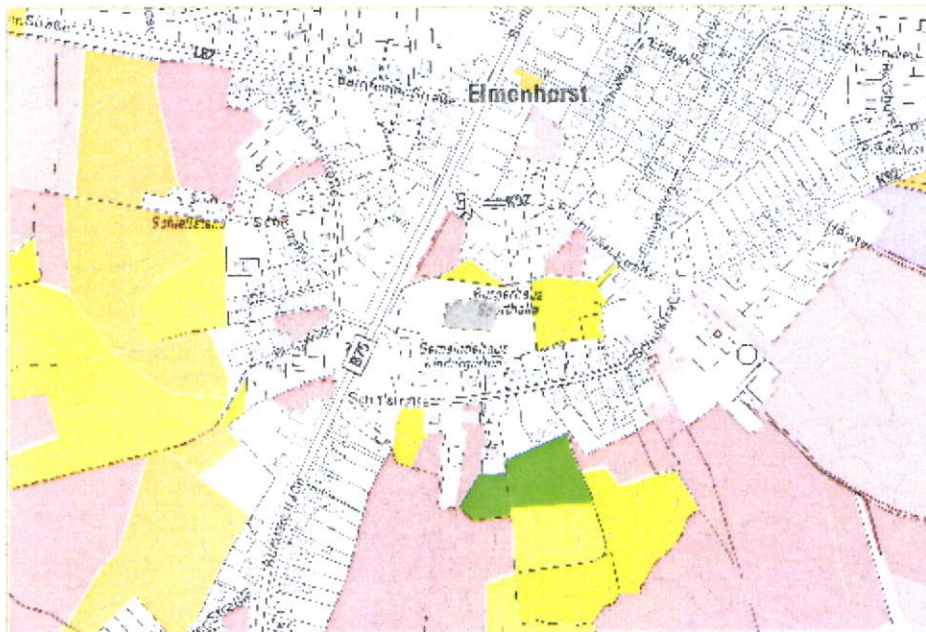
Landwirtschafts- und Umweltatlas



0 0.06 0.12 0.18 0.24 0.3 km



Landwirtschafts- und Umweltatlas

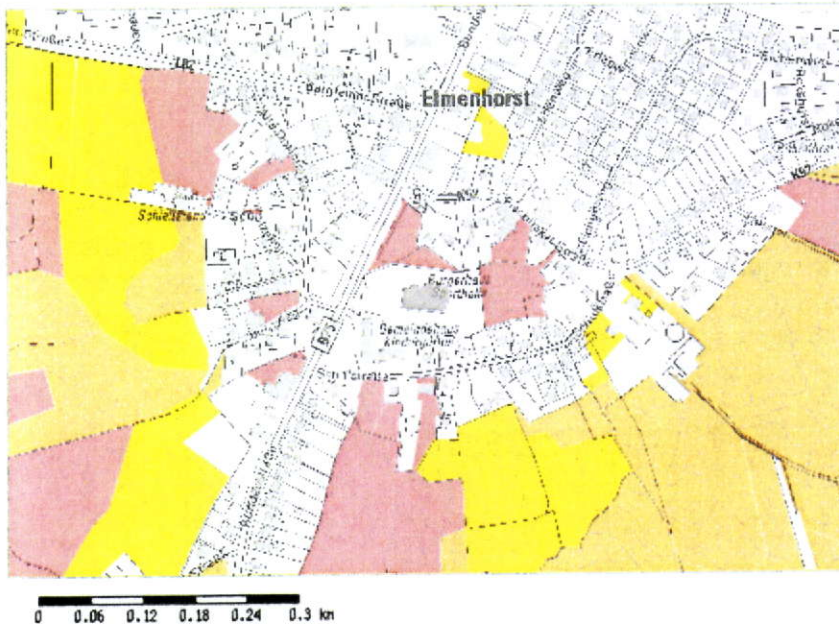


0 0.06 0.12 0.18 0.24 0.3 km





Landwirtschafts- und Umweltatlas



Referenzkarte

Legende

DGK5

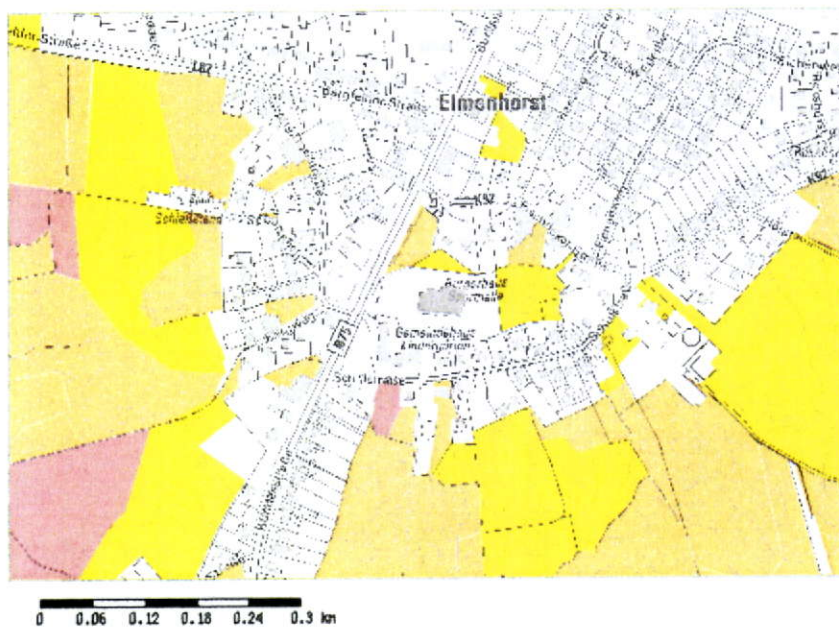
Bodenwasseraustausch

- besonders gering <10<sup>er</sup> Perzentil
- gering 10<sup>er</sup>-25<sup>er</sup> Perzentil
- mittel 25<sup>er</sup>-75<sup>er</sup> Perzentil
- höher 75<sup>er</sup>-90<sup>er</sup> Perzentil
- besonders hoch 90<sup>er</sup> Perzentil
- nicht bewertet (z.B Wald, Siedlung, Datenlücken)

Gemeinden

Land

Landwirtschafts- und Umweltatlas



Referenzkarte

Legende

DGK5

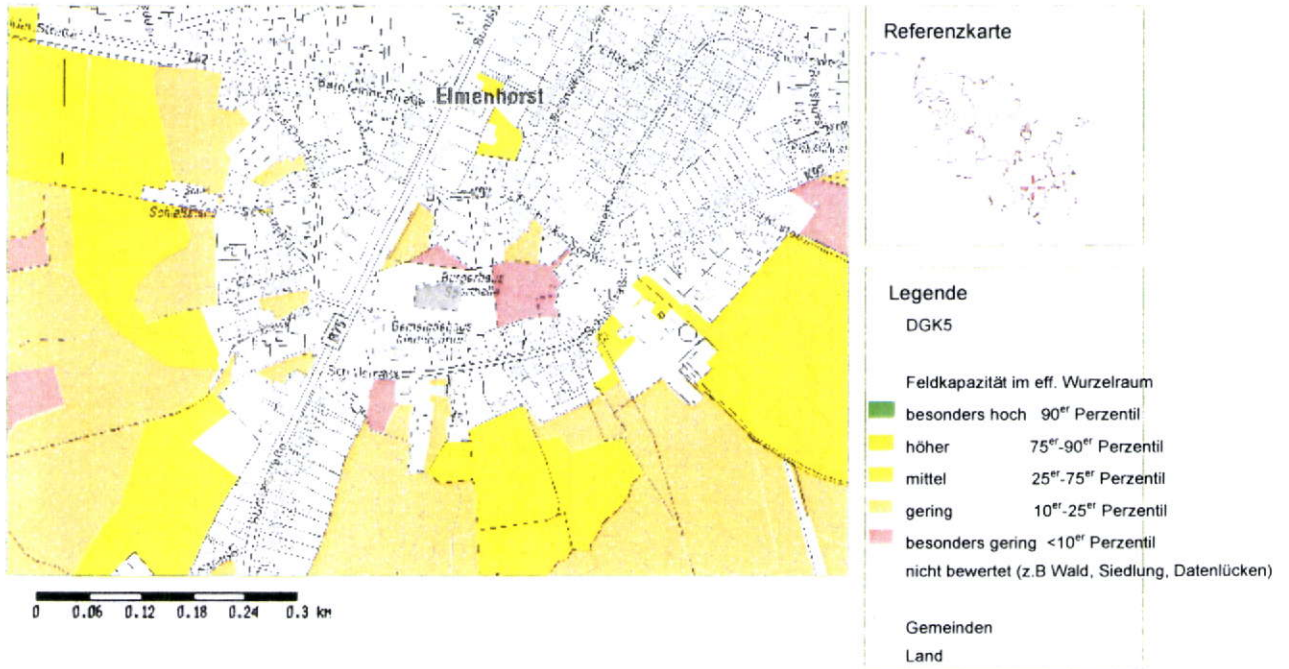
Nährstoffverfügbarkeit im eff. Wurzelraum

- besonders hoch 90<sup>er</sup> Perzentil
- höher 75<sup>er</sup>-90<sup>er</sup> Perzentil
- mittel 25<sup>er</sup>-75<sup>er</sup> Perzentil
- gering 10<sup>er</sup>-25<sup>er</sup> Perzentil
- besonders gering <10<sup>er</sup> Perzentil
- nicht bewertet (z.B Wald, Siedlung, Datenlücken)

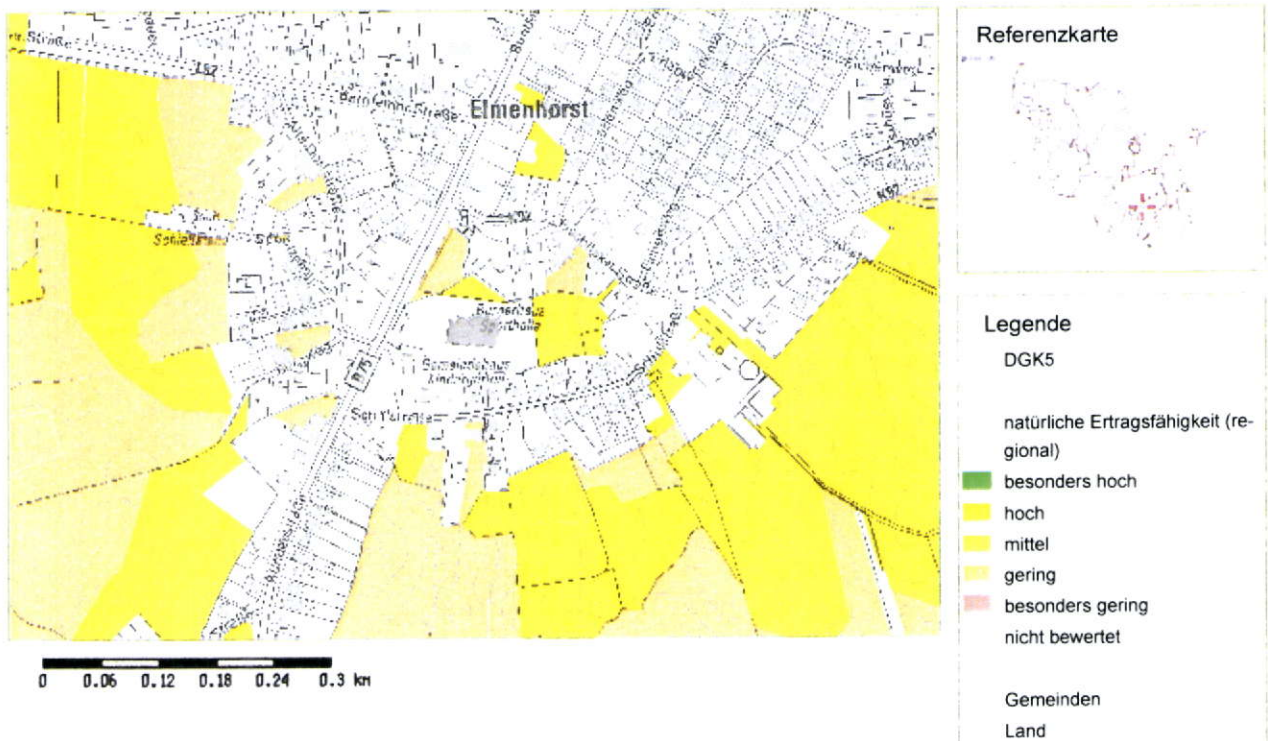
Gemeinden

Land

Landwirtschafts- und Umweltatlas



Landwirtschafts- und Umweltatlas





7. Bodenschutz

b) Nachsorgender Bodenschutz

**Altlasten/Altlastverdachtsflächen**

Mit dem Stand vom 16.12.2011 liegen der UBB des Kreises Stormarn keine Hinweise zu schädlicher Bodenveränderung, Altlastenverdachtsflächen oder Altlasten (Schadstoffbelastung im Boden) vor. Aufgrund dieses Sachstandes bestehen seitens der zuständigen Fachbehörde keine Bedenken in Verbindung zum nachsorgenden Bodenschutz.

**8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

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

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

**9. Erschließungsmaßnahmen**

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

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

Die erforderliche Vernetzung an vorhandene Infrastruktureinrichtungen erfolgt als Privaterschließung in Form von bereits jetzt gesicherten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.

Andere Erschließungsmaßnahmen, auch im privaten Bereich, sind nicht gegeben.

## 10. Hinweise

### **Elektrische Energie**

Sollten von Seiten des Versorgungsträgers Schleswig-Holstein Netz AG unterirdische Hauptversorgungsleitungen übernommen sein, geschieht dies mit dem Hinweis, dass seitens des Versorgungsträgers keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Eintragungen der Leitungen übernommen wird. Vor Beginn von Aufgrabungen ist der Bauunternehmer verpflichtet, sich durch die Anforderung aktueller Planungen Auskunft über die Lage der im Bereich befindlichen Anlagen, Telefon Service-Center 0180 16 166 16 oder 04106 - 6489090, einzuholen.

### **Erdgas**

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

### **Television**

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

Die von der Kabel Deutschland mitgeteilte „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Region Hamburg/Schleswig-Holstein/Mecklenburg-Vorpommern bei Arbeiten anderer“ (Kabelschutzanweisung) ist bei sämtlichen Bauarbeiten zu beachten und bei Bedarf bei dem Versorgungsträger anzufordern.

### **Archäologische Denkmäler**

Das Archäologische Landesamt S-H teilt in seiner Stellungnahme vom 19. Januar 2012 mit, dass zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der Planung festgestellt werden können. Weiter wird darauf hingewiesen, 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.

### **ÖPNV**

Zur Sicherung der Belange des öffentlichen Personennahverkehrs wird darauf hingewiesen, dass sich an der Bundesstraße 75 nördlich der Einmündung der Schulstraße Bushaltestellen befinden, die über die Fußweganbindung mit der Fläche für den Gemeinbedarf vernetzt sind. Des Weiteren befindet sich auf der Nordseite der Schulstraße im Bereich der bestehenden Kindertagesstätte eine weitere Bushaltestelle

**Wasserwirtschaft**

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdrainagen stellt einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand dar. Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer sog. „Wanne“), kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Kontrolldrainagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung zur Entscheidung einzureichen.

**Hinweis:**

Mit dem Anschluss der neuversiegelten Flächen des Plangebietes an das vorhandene Regenklär-/Regenrückhaltebecken wird vorhandene freie Kapazität in Anspruch genommen. Für evtl. weitere Anschlüsse wäre zu gg. Zeit eine mögliche Erweiterung zu überprüfen.

## 11. Tabellarische Ermittlungen

## a) Flächenermittlung /Flächenverteilung

Flurstück	Größe	Größe im Plangebiet	MD II ED 0,3 / 0,6	Fläche für Gemein- bedarf	Öff. Grünfl. Parkanl.	Priv. Grünfl. Park- und Gartenanl	Gesamt
28/8	9.716 qm	9.716 qm		9.716 qm			9.716 qm
30/4	10 qm	10 qm		10 qm			10 qm
62/1	381 qm	381 qm		381 qm			381 qm
104/2	11 qm	11 qm		11 qm			11 qm
63/1 tlw.	1.617 qm	1.600 qm		1.600 qm			1.600 qm
60/3 tlw.	3.424 qm	3.293 qm		3.293 qm			3.293 qm
59/5 tlw.	911 qm	887 qm		887 qm			887 qm
27/12	457 qm	457 qm		162 qm		295 qm	457 qm
59/6	782 qm	782 qm	782 qm				782 qm
59/7	245 qm	245 qm	245 qm				245 qm
59/3	731 qm	731 qm	731 qm				731 qm
59/2	666 qm	666 qm	666 qm				666 qm
206	734 qm	734 qm	734 qm				734 qm
51/3	682 qm	682 qm	682 qm				682 qm
50/4	90 qm	90 qm	90 qm				90 qm
283/51	64 qm	64 qm	64 qm				64 qm
286/49	817 qm	817 qm	817 qm				817 qm
40/5 tlw	417 qm	210 qm			210 qm		210 qm
292	873 qm	873 qm	873 qm				873 qm
287	663 qm	663 qm	663 qm				663 qm
288	710 qm	710 qm	710 qm				710 qm
289	630 qm	630 qm	630 qm				630 qm
290	799 qm	799 qm	799 qm				799 qm
291	684 qm	684 qm	684 qm				684 qm
214	197 qm	197 qm	197 qm				197 qm
211	408 qm	408 qm	408 qm				408 qm
213	177 qm	177 qm	177 qm				177 qm
30/6	1.600 qm	1.600 qm	1.600 qm				1.600 qm
108/12	460 qm	460 qm	460 qm				460 qm
30/5	2.410 qm	2.410 qm	2.410 qm				2.410 qm
27/2	109 qm	109 qm	109 qm				109 qm
27/14	167 qm	167 qm	167 qm				167 qm
27/13	5 qm	5 qm	5 qm				5 qm
27/11 tlw.	1.968 qm	1.968 qm	639 qm			1.329 qm	1.968 qm
28/7 tlw.	991 qm	991 qm	185 qm			806 qm	991 qm
<b>gesamt</b>			<b>15.527 qm</b>	<b>16.060 qm</b>	<b>210 qm</b>	<b>2.430 qm</b>	<b>34.227 qm</b>



## 11. Tabellarische Ermittlungen

## b) bisherige Planung B-Plan Nr. 19

Flurstück	Größe im Plangebiet	Art und Nutzung	zulässige GR vollversiegelt	zulässige Überschreitg bis 50 % vollversieg.	Gesamt teilversiegelt	Gesamt vollversiegelt	
28/8	9.716 qm	Grünfl 563qm	4.000,0 qm	2.000,0 qm	295,0 qm	0,0 qm	
30/4	10 qm	F.f.G.9153qm				6.000,0 qm	
62/1	381 qm	Fläche für Gemeinbedarf					
104/2	11 qm						
63/1 tlw.	1.600 qm						
60/3 tlw.	3.293 qm						
59/5 tlw.	887 qm	F.f.G. 82qm					0,0 qm
27/12	457 qm	Grünfl.375qm Fahrr. 295 qm					
59/6	782 qm	MD 0,25	195,5 qm	97,8 qm		293,3 qm	
59/7	245 qm	MD 0,25	61,3 qm	30,6 qm		91,9 qm	
59/3	731 qm	MD 0,25	182,8 qm	91,4 qm		274,2 qm	
59/2	666 qm	MD 0,25	166,5 qm	83,3 qm		249,8 qm	
206	734 qm	MD 0,25	183,5 qm	91,8 qm		249,8 qm	
51/3	682 qm	MD 0,25	170,5 qm	85,3 qm		275,3 qm	
50/4	90 qm	MD 0,25	22,5 qm	11,3 qm		255,8 qm	
283/51	64 qm	MD 0,25	16,0 qm	8,0 qm		33,8 qm	
286/49	817 qm	MD 0,25	204,3 qm	102,1 qm		24,0 qm	
40/5 tlw	210 qm	Grünfl.				306,4 qm	
292	873 qm	MD 0,25	218,3 qm	109,1 qm		0,0 qm	
287	663 qm	MD 0,35	232,1 qm	116,0 qm		327,4 qm	
288	710 qm	MD 0,35	248,5 qm	124,3 qm		348,1 qm	
289	630 qm	MD 0,35	220,5 qm	110,3 qm		372,8 qm	
290	799 qm	MD 0,35	279,7 qm	139,8 qm		372,8 qm	
291	684 qm	MD 0,35	239,4 qm	119,7 qm		330,8 qm	
214	197 qm	MD 0,35	69,0 qm	34,5 qm		330,8 qm	
211	408 qm	MD 0,35	142,8 qm	71,4 qm		419,5 qm	
213	177 qm	MD 0,35	62,0 qm	31,0 qm		419,5 qm	
30/6	1.600 qm	MD 0,25	400,0 qm	200,0 qm		359,1 qm	
108/12	460 qm	MD 0,25	230,0 qm	115,0 qm		359,1 qm	
30/5	2.410 qm	MD 0,25	602,5 qm	301,3 qm		359,1 qm	
27/2	109 qm	MD 0,25	27,3 qm	13,6 qm		103,5 qm	
27/14	167 qm	MD 0,25	41,8 qm	20,9 qm		103,5 qm	
27/13	5 qm	Grünfl.				103,5 qm	
27/11 tlw.	1.968 qm	MD 0,25 228qm Grünfl.1740qm	57,0 qm	28,5 qm		103,5 qm	
28/7 tlw.	991 qm	MD 0,25 185qm Grünfl. 806qm	46,3 qm	23,2 qm		103,5 qm	
gesamt			8.320,1 qm	4.160,2 qm	295,0 qm	12.480,3 qm	

## 11. Tabellarische Ermittlungen

## c) Neue Planung – Bebauungsplan Nr. 19 – 2. Änderung

Flurstück	Größe im Plangebiet	Art und Nutzung	Zulässige GR vollver-siegelt	Zulässige Überschrei-tung 100% vollver-siegelt	zulässige Überschrei-tung 75 % vollver-siegelt	Gesamt teilver-siegelt	Gesamt vollver-siegelt
28/8	9.716 qm	Fläche für Gemein-bedarf	4.000,0 qm	4.000,0 qm			8.000,0 qm
30/4	10 qm						
62/1	381 qm						
104/2	11 qm						
63/1 tlw.	1.600 qm						
60/3 tlw.	3.293 qm						
59/5 tlw.	887 qm						
27/12	457 qm	F.f.G 162qm Grün 295qm GFL 295qm				295,0 qm	0,0 qm
59/6	782 qm	MD 0,3/0,6	234,6 qm		176,0 qm		410,6 qm
59/7	245 qm	MD 0,3/0,6	73,5 qm		55,1 qm		128,6 qm
59/3	731 qm	MD 0,3/0,6	219,3 qm		164,5 qm		383,8 qm
59/2	666 qm	MD 0,3/0,6	199,8 qm		149,9 qm		349,7 qm
206	734 qm	MD 0,3/0,6	220,2 qm		165,2 qm		385,5 qm
51/3	682 qm	MD 0,3/0,6	204,6 qm		153,5 qm		358,1 qm
50/4	90 qm	MD 0,3/0,6	27,0 qm		20,3 qm		47,3 qm
283/51	64 qm	MD 0,3/0,6	19,2 qm		14,4 qm		33,6 qm
286/49	817 qm	MD 0,3/0,6	245,1 qm		183,8 qm		428,9 qm
40/5 tlw	210 qm	Grünfläche Gehw.62qm				62,0 qm	0,0 qm
292	873 qm	MD 0,3/0,6	261,9 qm		196,4 qm		458,3 qm
287	663 qm	MD 0,3/0,6 GFL 42 qm	198,9 qm		149,2 qm		348,1 qm 42,0 qm
288	710 qm	MD0,3/0,6	213,0 qm		159,8 qm		372,8 qm
289	630 qm	MD 0,3/0,6 GFL 35 qm	189,0 qm		141,8 qm		330,8 qm 35,0 qm
290	799 qm	MD 0,3/0,6	239,7 qm		179,8 qm		419,5 qm
291	684 qm	MD 0,3/0,6 GFL 67 qm	205,2 qm		153,9 qm		359,1 qm 67,0 qm
214	197 qm	MD 0,3/0,6 GFL 32 qm	59,1 qm		44,3 qm		103,4 qm 32,0 qm
211	408 qm	MD0,3/0,6	122,4 qm		91,8 qm		214,2 qm
213	177 qm	MD 0,3/0,6	53,1 qm		39,8 qm		92,9 qm
30/6	1.600 qm	MD 0,3/0,6	480,0 qm		360,0 qm		840,0 qm
108/12	460 qm	MD 0,3/0,6	138,0 qm		103,5 qm		241,5 qm
30/5	2.410 qm	MD 0,3/0,6	723,0 qm		542,3 qm		1.265,3 qm
27/2	109 qm	MD 0,3/0,6	32,9 qm		24,5 qm		57,4 qm
27/14	167 qm	MD 0,3/0,6	50,1 qm		37,6 qm		87,7 qm
27/13	5 qm	MD 0,3/0,6	1,5 qm		1,1 qm		2,6 qm
27/11 tlw.	1.968 qm	MD 639 qm Grünfläche 1.329 qm	191,7 qm		143,8 qm		335,5 qm 0,0 qm
28/7 tlw.	991 qm	MD 185 qm Grünfläche 806 qm	55,5 qm		41,6 qm		97,1 qm 0,0 qm
gesamt			8.658,3 qm	4.000,0 qm	3.493,9 qm	357,0 qm	16.328,3 qm

In Gegenüberstellung der bisher zulässigen Bodenversiegelung aus dem Bebauungsplan Nr. 19 zur vorliegenden neuen Planung des Bebauungsplanes Nr. 19 – 2. Änderung ergibt sich folgendes rein rechnerisches Ergebnis zu den Eingriffen in das Schutzgut Boden:

künftige gesamt zulässige Vollversiegelung:	16.328,3 qm
bisherige gesamt zulässige Vollversiegelung:	<u>./.</u> 12.480,3 qm
Ausgleichsbedarf - Vollversiegelung	<u>3.848,0 qm</u>

künftig gesamt zulässige Teilversiegelung	357,0 qm
bisherige gesamt zulässige Teilversiegelung	<u>./.</u> 295,0 qm
Ausgleichsbedarf – Teilversiegelung	<u>62,0 qm</u>

**rein rechnerischer Ausgleichsbedarf**aus Vollversiegelung:  $3.848,0 \text{ qm} \times 0,5 =$ 

1.924,0 qm

aus Teilversiegelung:  $62,0 \text{ qm} \times 0,3 =$ 18,6 qm

rein rechnerischer Gesamtausgleichsbedarf

1.942,6 qm

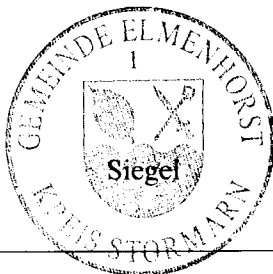
Verlust von 5 Einzelbäumen

Auf Grund des § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB erfolgt **kein** Ausgleich.

---

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 19 – 2. Änderung, Gebiet: Ortsteil Elmenhorst, zwischen B 75, Schulstraße und Fischbeker Straße, der Gemeinde Elmenhorst wurde von der Gemeindevertretung Elmenhorst gebilligt in ihrer Sitzung am 21. Mai 2012.



Elmenhorst, den **06. Juni 2012**

  
(Bürgermeisterin)

---

Stand der Begründung: Dez. 2011; Mrz. 2012; Mai 2012