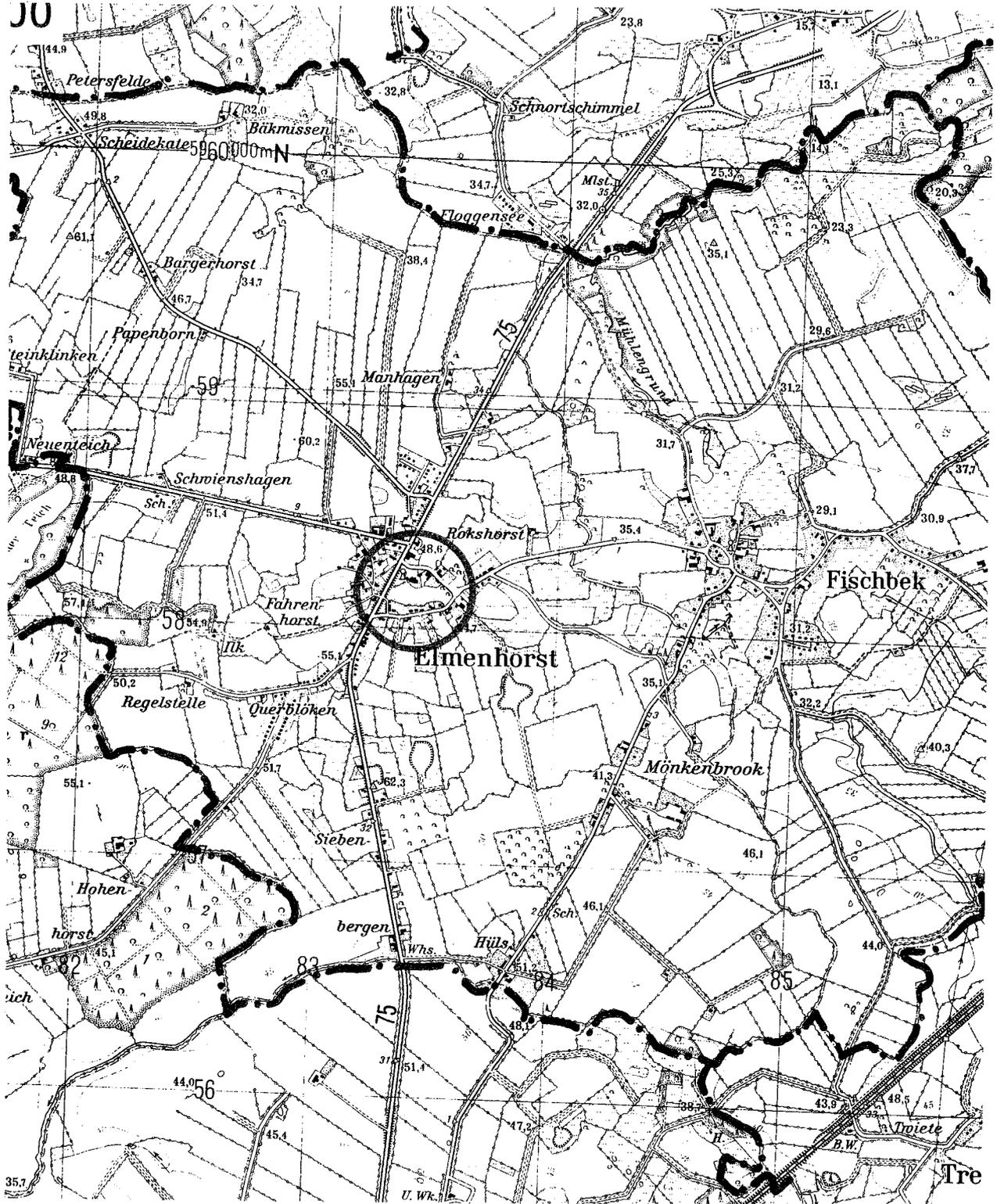


BEGRÜNDUNG

Planstand: 2. Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



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 der zentralen Ortslage des Ortsteils Elmenhorst soll ein neuer Ortsmittelpunkt östlich der B 75 geschaffen werden. Das Gemeindezentrum mit Kindergarten soll um eine Mehrzweckhalle erweitert werden. Das im Einmündungsbereich Fischbeker Straße/B 75 liegende Ehrenmal soll in die rd. 2 ha große Freifläche gelegt werden. Dieser bisher landwirtschaftlich genutzte Bereich soll attraktiv gestaltet und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Im Osten des Plangebiets an der Schulstraße sind außerdem drei Bauplätze als Lückenschließung vorgesehen.

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 im Auftrage des Kreises „Stormarn Mitte“ aus dem Jahr 1996 (Freie Planungsgruppe Berlin) werden Entwicklungsmöglichkeiten für eine Wohnbebauung sowohl für den Zeitraum bis 2010 als auch mittel- bis längerfristig aufgezeigt.

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum I (Entwurf, März 1996) hat für den Bereich des Plangebietes keine landschaftsplanerischen Zieldarstellungen. Das Plangebiet liegt im Zentrum der Ortschaft und beinhaltet eine zentrale als Grünland genutzte Fläche von knapp 2 ha.

Der **Landschaftsplan** der Gemeinde Elmenhorst befindet sich zur Zeit in Aufstellung. Die konkrete Entwicklung der Gemeinde wird vor dem Hintergrund der neuerlichen Achsenzugehörigkeit geprüft. Im Bestand ist die vorhandene Bebauung vermerkt, die landwirtschaftliche Nutzfläche ist als intensiv genutztes Grünland unter normalen Randbedingungen dargestellt. Hinsichtlich einer Entwicklung dieses Bereichs wird der Erhalt der Grün- und Freifläche aufgezeigt. Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Vorgaben.

c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet gilt der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Elmenhorst mit seinen Änderungen. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 wird die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes betrieben. Diese Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst einen größeren Teil der Ortslage. Neben der Entwicklung des Gemeindezentrums mit Gemeinbedarfsflächendarstellungen sind Bestandsüberplanungen (gemischte Bauflächen) sowie die mittel- bis langfristige Wohnbauentwicklung des Bereichs südlich der Schulstraße Gegenstand dieser Bauleitplanung. Die Gemeinde geht somit von einer Entwicklung des B-Planes aus dem Flächennutzungsplan aus.

d. Plangebiet

Das Plangebiet umfasst rund 4,8 ha, von denen knapp 2 ha z. Zt. landwirtschaftliche Nutzfläche sind (Grünland). Die straßennahen Bereiche an der Fischbeker Straße und der Schulstraße werden durch Wohnbebauung, kleinere Handwerksbetriebe, einen ehemaligen Hof und das Gemeindezentrum geprägt. In der Nachbarschaft befindet sich überwiegend Wohnbebauung mit

Zur Wahrung der im Gebiet vorhandenen Baustrukturen sind Tankstellen ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe sind nur zur Versorgung des Gebietes zulässig, um die kleinteilige Straßenrandbebauung zu erhalten und erhöhtes Verkehrsaufkommen mit entsprechendem Stellplatzbedarf zu vermeiden.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung beschreibt den Bestand und läßt angemessenen Erweiterungsspielraum. Die Festsetzung von Geschossflächenzahlen ist nicht erforderlich, da das Maß der Nutzung durch die Grundflächenzahlen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse und der max. zulässigen Firsthöhe ausreichend bestimmt ist. Gemäß § 19 (4) BauNVO sind für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Zufahrten Überschreitungen der GRZ bis zu 50 % zulässig.

Die festgesetzte Bauweise ermöglicht entsprechend dem Bestand Einzelhäuser, wobei bei den zusammengezogen festgesetzten überbaubaren Flächen an der Schulstraße durch eine abweichende Bauweise auch die Gebäudelänge, orientiert am vorhandenen Bestand, auf max. 17 m beschränkt wird. Doppelhäuser und Hausgruppen sowie Mehrfamilienhäuser sollen in diesem dörflich geprägten Bereich nicht entstehen. Unterstützend ist daher auch eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden aufgenommen. Die Baugrenzen orientieren sich bewusst an den vorhandenen vorderen Baufluchten, um das Straßenbild beeinträchtigende An- und Vorbauten auszuschließen. Sollte das prägende Bauernhaus (Fischbeker Straße 8) durch eine Neubebauung ersetzt werden, erscheint eine Änderung der überbaubaren Flächen wichtig, um die Neubebauung nicht so in den Straßenraum wirken zu lassen. Dazu wird eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Ebenfalls zur Wahrung des Straßenbilds werden Garagen, Carports und Nebengebäude zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie (Vorgarten) ausgeschlossen.

Gestaltungsvorschriften werden nur in geringem Umfang vorgesehen. Um einen gestalterischen Bezug der Neubebauung zum Bestand vorzusehen und das Ortsbild zu bewahren, werden Regelungen zur Ausbildung von Dächern und Fassaden im Dorfgebiet festgesetzt. Diese gestalterische Leitidee schränkt die individuelle Baufreiheit der einzelnen Bauherrn nur unwesentlich ein, erreicht aber einen gemeinsamen, wahrnehmbaren Faktor, der den räumlichen Zusammenhang betonen soll. Die Festsetzungen zur Dachneigung und Dachgestaltung betreffen das Hauptdach. Für Gauben, Giebel u.ä. sind Abweichungen zulässig. Für die Gemeinbedarfsfläche wird auf gestalterische Festsetzungen verzichtet, da ein Entwurf noch nicht feststeht und der Hochbauplanung nicht vorgegriffen werden soll.

b. Erschließung

Das Gebiet ist über die Schulstraße und die Fischbeker Straße erschlossen. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Öffentliche Parkplätze stehen vor dem Gemeindezentrum und im Straßenraum der Schulstraße zur Verfügung.

Die Flurstücke 30/5 und 285/30 sind über die vorhandenen Zufahrten an die Fischbeker Straße angebunden.

c. Immissionen

Geruchsbelastung Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Nutzungen sind im Plangebiet nur untergeordnet und mit geringer Viehhaltung an der Fischbeker Straße Nr. 8 (Gaststätte Voss) vorhanden. Nordöstlich des Plangebiets liegt der Betrieb Studt. Dieser Betrieb schränkt seine Viehhaltung im Zusammenhang mit der Neubebauung des Bebauungsplanes Nr. 17A ein.

Südöstlich des Plangebiets befindet sich der Betrieb des Landwirts 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.

Der Betrieb Gehs hegt konkrete Erweiterungsabsichten. Die Gemeinde hat im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 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 01.10.1998 zur Probe eingeführten Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL). Die Ergebnisse dieses Gutachtens werden maßgeblich für die Überlegungen zur Immissionsverträglichkeit des Betriebes mit der benachbarten Wohnnutzung herangezogen. Im Bebauungsplan Nr. 18 sind Festsetzungen getroffen, die unter Berücksichtigung der aufgezeigten Entwicklungsmöglichkeiten im Gutachten die Einhaltung der Immissionswerte in der Nachbarschaft ermöglichen. Die Grenzwerte für Dorfgebiete werden für die drei Grundstücke Ecke Schulstraße/Fischbeker Straße auch ohne Umsetzung der Maßnahmen eingehalten.

Verkehrsbelastung Fischbeker Straße/Schulstraße

Im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Rahmenplanes für den Bereich nördlich der Fischbeker Straße wurde eine Immissionsuntersuchung vorgenommen. Die für MD-Gebiete anzuwendenden Beurteilungspegel werden danach nicht erreicht. Die Verkehrsmengen entsprechen den Prognosewerten.

Verkehrsbelastung B 75

Die Verkehrsbelastungen der B 75 wurden ebenfalls im Rahmen der gemeindlichen Planungen untersucht. Für ein Grundstück sind analog zu den Aussagen der Untersuchung Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Stellplatzanlage Gemeindezentrum

In Abhängigkeit von der Größe und Nutzung der Mehrzweckhalle sowie für das Gemeindezentrum werden Stellplätze innerhalb der Gemeinbedarfsfläche erforderlich. Die Zuwegung soll über die vorhandene Stellplatzanlage von der Schulstraße aus erfolgen. Die konkrete Ausgestaltung und Größe der Stellplatzanlage stehen noch nicht fest. Im Rahmen der Objektplanung und des Bauantragsverfahrens ist nachzuweisen, dass die Schutzansprüche der Wohnbebauung ausreichend berücksichtigt werden. Hier sind entsprechende Gutachten beizufügen. Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde eine Grundsatzaussage zur Verträglichkeit benachbarter Nutzungen von einem Lärmgutachter (Büro Masuch und Olbrisch) eingeholt. Aus dieser Vorabstellungnahme geht hervor, dass das Nebeneinander der vorgesehenen Nutzungen im Plangebiet prinzipiell möglich ist. Lärmschutzmaßnahmen werden nur bei einer ungünstigen Anordnung der Stellplätze erforderlich.

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. Hinsichtlich der Ausführung werden voraussichtlich noch Gespräche mit den zuständigen Entsorgungsträgern geführt.

b. Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung der vorhandenen Bebauung erfolgt über die bestehenden Entsorgungseinrichtungen. Für die Neubebauung ist eine Rückhaltung in Form einer Retentionsfläche im Bereich der Einleitungsstellen 5, 6 und 7 des Verbandsgewässers B 37 des Gewässerpflegeverbands Norderbeste vorgesehen. Die Eignung der Fläche wird zur Zeit durch ein Ing. Büro untersucht.

c. Trinkwasser

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

d. Gas

Im Plangebiet ist eine Gasversorgung vorhanden.

e. Elektrizität

Die Stromversorgung des Gemeindegebietes wird durch die Schleswig AG gesichert. Vor dem Beginn von Tiefbaumaßnahmen ist die genaue Kabellage beim Bezirk Bargteheide 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. Die Verlegung neuer Kommunikationsanlagen wird erforderlich.

4. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die Planung wird an der B 75 ein weiterer Bauplatz geschaffen, dieser ist jedoch nach § 34 BauGB zu beurteilen. An der Einmündung der Schulstraße in die Fischbeker Straße werden drei weitere Bauplätze geschaffen, aufgrund der Größe der Lücke wird naturschutzrechtlich davon ausgegangen, dass dieser Bereich nicht nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, daher kommt es dort zu einem Eingriff gem. § 8 BNatSchG in den Naturhaushalt. Die Erweiterungsoptionen für das Gemeindezentrum im Bereich der vorhandenen Grünlandnutzung stellen ebenfalls einen Eingriff dar, der naturschutzfachlich im Rahmen der Bauleitplanung zu begleiten ist. Unter Berücksichtigung übergeordneter Aussagen, der Entwicklungsstudie und der Darstellungen des Landschaftsplanes widerspricht die geplante Baulückenschließung und Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche den Zielen des Naturschutzes vom Grundsatz her nicht, da die Thematik der inneren Grün- und Freifläche aufgegriffen wird.

Von der formellen Aufstellung eines Grünordnungsplanes kann abgesehen werden, da das Plangebiet zum Großteil bereits bebaut bzw. Fläche für die Landwirtschaft ist, der bebaute Bereich überwiegend nach § 34 BauGB beurteilt wird und der Eingriffsbereich mit rund 1,9 ha vergleichsweise klein ist. Hinzu kommt, dass unter naturschutzfachlicher Sicht keine besonders bedeutsame Situation vorliegt. Zudem muß gesehen werden, dass der Eingriffsbereich zwar fast an 2,0 ha heranreicht, ein Großteil davon (rd. 1,0 ha) jedoch in der Planung Grünfläche mit extensiven Bereichen wird. Es ist daher davon auszugehen, dass Boden, Wasser und Lebensräume eine im Vergleich zur heutigen Situation höhere Wertstufe auf der Grünfläche erreichen werden, als dies bei der momentanen landwirtschaftlichen Nutzung der Fall ist. Eine qualifizierte Bewertung der Belange von Natur und Landschaft erfolgt daher im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Darstellung des Eingriffs:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Elmenhorst wird im Bereich der Grünlandnutzung durch die Vergrößerung der Gemeinbedarfsfläche und die Ausweisung von drei Bauplätzen an der Fischbeker Straße ein Eingriff nach § 8 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. 1,9 ha. Die geplanten Erweiterungen stellen für den Naturhaushalt einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff dar. Das Landschaftsbild wird aufgrund der bereits bestehenden Situation nicht schwerer als bislang beeinträchtigt. Das Ortsbild wird jedoch nachhaltig verändert, für die Gestaltung der Grünfläche wird daher auf der Ebene der Konkretplanung ein Freiflächengestaltungskonzept angeraten. Dies empfiehlt sich zudem für die Gestaltung des Ehrenmals. Die Erschließung der Eingriffsflächen 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 des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten (MUNF) des Landes Schleswig-Holstein¹ 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 des MUNF 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 Situation des Ortsinnenbereichs ohne Bezug zur freien Landschaft, ein erheblicher oder nachhaltiger Eingriff ist unter den o.g. Rahmenbedingungen nicht anzunehmen.

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

In der Tabelle 1 werden die Änderungen der einzelnen Flächennutzungen kurz aufgezeigt.

¹ Anlage zum Erlaß „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 3.07.1998

Tabelle 1: Übersicht über die Flächennutzungsänderungen in Quadratmetern

Flächentyp	Bestand	Planung	Zu-/Abnahme
1. Landwirtschaftlich genutzte Fläche (Weide)	19.670	0	- 19.670
2. Verkehrsfläche Schulstraße	4.140 (davon 1.080 qm Straßenbegleitgrün)	4.140	0
3. Bauflächen nördl. Schulstraße	6.800	6.800	0
4. Garten im Weidebereich	1.590	0 (künftig Grünfläche)	- 1.590
5. Grünbereich a.d. Fischbeker Straße	850	0	- 850
6. Bebauung südl. Fischbeker Straße (mit Gärten und Hofplatz)	8.640	10.010	+ 1.370
7. Bauplätze an der Fischbeker Straße	0	2.060	+ 2.060
8. Grünfläche (mit extensiven Bereichen und Gärten)	0	9.250	+ 9.250
9. Flächen fürs Gemeindezentrum	6.230	15.670 (300 qm Verkehrsfläche der Schulstraße inklusive)	+ 9.440
Summe:	47.920	47.930	ausgeglichen (Rundungsfehler 0,1%)

10. Externe Ausgleichsfläche:			
<i>iw.</i> Nutzfläche	2.640	0	- 2.640
Biotopfläche	0	2.640	+ 2.640

Boden

Bestand:

Die vom Eingriff betroffene Fläche ist als intensiv landwirtschaftlich genutzt 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.

Eingriffsfolgen:

Die geplante Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche und die Ausweisung von drei Bauplätzen an der Fischbeker Straße 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.

Vermeidung/Minimierung:

Zur Vermeidung eines größeren Eingriffs wurde konzeptionell der zentrale Bereich der Grünlandnutzung als Grünfläche -Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage- geplant. In der Grünfläche soll das Ehrenmal positioniert werden, in den Randbereichen sollen sich durch extensive Pflege naturnahe Strukturen herausbilden.

Zur Minimierung werden für die zusätzlich mögliche Versiegelung im Eingriffsbereich „A“ wasser-durchlässigen Beläge festgesetzt. Auf diese Festsetzung wird im Eingriffsbereich „B“ verzichtet, da für die vielgestaltlichen Nutzungsmöglichkeiten keine Einschränkungen seitens des Bebauungsplanes getroffen werden sollen.

Ausgleich/Ersatz (Maßnahmen mit Ausgleichsfunktion):

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

Die Hinweise des MUNF 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 : 0,5 auszugleichen, wasserdurchlässige Beläge im Verhältnis von 1:0,3.

Entsprechend ergäbe sich folgender Bedarf an Ausgleichsfläche:

	VERHÄLTNIS 1 : 0,5 ANZURECHNENDE m ²	VERHÄLTNIS 1 : 0,3 ANZURECHNENDE m ²	BENÖTIGTE FLÄCHE IN m ²
Eingriffsbereich „A“:			
Überbauung	(1.800x0,25=450) 225	-	225
zusätzliche Versiegelung	-	(225) 70	70
Eingriffsbereich „B“:			
Überbauung	(3.120) 1.560	-	1.560
zusätzliche Versiegelung	780	-	780
SUMME	2.565	70	2.635

Durch die Ausweisung einer mindestens rund 2.640 qm großen, intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche und die Anlage eines naturnahen Biotops auf dieser Fläche kann ausreichend Ersatz geleistet werden.

Wasser

Bestand:

Der Boden in dem vom Eingriff betroffenen Raum ist heute unversiegelt und versickerungsfähig. Die Grundwasserneubildung durch Niederschlagswasser ist grundsätzlich uneingeschränkt möglich. In der Hydrogeologischen Übersichtskarte von Schleswig-Holstein² wird für den Bereich jedoch aufgrund der anstehenden Bodenarten nur eine eingeschränkte Versickerung aufgezeigt. Aufgrund der Nutzung im Bestand ist von Nähr- und Schadstoffeinträgen auszugehen, die die Gewässergüte, bezogen auf das Boden- und Grundwasser, beeinträchtigen.

Innerhalb der heutigen Weidefläche liegt eine kleine, alte Verrohrung, die z.T. bereits zerbrochen und kaum mehr funktionsfähig ist. Ein Lageplan existiert hierfür nicht, der genaue Leitungsverlauf ist unbekannt.

² Hrsg.: Geologisches Landesamt Schleswig-Holstein (1986), 2. Aufl. 1991

Eingriffsfolgen:

Durch die geplante Überbauung und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung wird die versickerungsfähige Oberfläche verringert, es gelangt weniger Niederschlagwasser in den Boden. In der Folge verringert sich die Grundwasserspeisungsrate. Es kommt zudem zu einem erhöhten Oberflächenwasser- und Zwischenwasserabfluß.

Vermeidung/Minimierung:

Neben der eingriffsvermeidenden Konzeption durch die Ausweisung eines angrenzenden, großen Grünbereichs tragen Festsetzungen zu vergleichsweise geringen überbaubaren Grundflächen zu einer Eingriffsminimierung bei.

Ausgleich/Ersatz:

Festsetzungen zur Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers im Eingriffsbereich „A“ sollen den Eingriff kompensieren. Für das Oberflächenwasser der Gemeinschaftsanlage ist eine gebietsnahe, naturnahe Rückhaltung vorgesehen.

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

Landschaftsbild

Der vom Eingriff betroffene Bereich liegt mitten in der Ortschaft Elmenhorst, Auswirkungen auf das Landschaftsbild im strengen Sinne sind nicht zu erwarten. Das Ortsbild wird durch die bereits bestehenden Gebäude, die Bundesstraße 75 und die zentrale Grünlandnutzung geprägt, ein ländlicher Charakter ist trotz der neueren Gebäude des Gemeinschaftshauses noch ablesbar. Die konzeptionelle Planung des B-Plan Nr. 19 greift die bestehende Ortsbildsituation auf und ordnet diese mit Erweiterungsoptionen unter Beachtung des großen Grünbereichs.

Eine Eingriffssituation wird durch den B-Plan mit seinen Festsetzungen im Vergleich zur Bestandssituation nicht geschaffen, Ausgleichsmaßnahmen sind daher bei der vorliegenden Konzeption nicht erforderlich.

Arten und Lebensgemeinschaften

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

In den Randbereichen und teilweise auf den Flächen befinden sich schützenswerte Strukturen in Form von Gehölzstreifen oder Einzelgehölzen, diese werden durch die Planung jedoch nicht berührt. Biotope und schützenswerte Landschaftsbestandteile werden ebenfalls nicht berührt.

Erhaltenswerte Vegetationsstrukturen werden im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt.

Es findet kein Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften durch die Aufstellung des B-Planes Nr. 19 statt.

Klima

In den Hinweisen zu o.g. Erlass wird angenommen, dass kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in der Regel nicht mehr vorliegen. Aufgrund der Eingriffsgröße, der schonenden Konzeption und der bereits vorhandenen Erschließung sind vertiefende Betrachtungen nicht notwendig.

Von einem Eingriff in das Schutzgut Klima ist nicht auszugehen.

Allgemeine Maßnahmen zur Grünordnung:

Für den bereits bebauten Bereich des Plangebietes ergibt sich aufgrund der bereits voll ausgestatteten Freiflächen kein Handlungsspielraum. Allerdings kommt der Sicherung der bedeutenden Gehölzelemente eine Bedeutung zu. Diese werden in der weiteren Planung mit einem Erhaltungsgebot versehen. Zur Verbesserung der Straßenraumgestaltung im Einmündungsbereich Schulstraße/Fischbeker Straße werden in Ergänzung zu den bereits vorhandenen Bäumen weitere Einzelbaumpflanzungen vorgesehen.

Für den Eingriffsbereich bleibt festzuhalten, dass konzeptionell durch die Ausweisung eines etwa 1,0 ha großen Grünbereichs Maßnahmen zur allgemeinen Grünordnung vorbereitet werden. Aufgrund der örtlichen Situation wird im Rahmen der Aufstellung des B-Planes jedoch auf dieser Fläche keine Konkretgestaltung festgesetzt. Somit soll der Umlegung und Neugestaltung des Ehrenmals sowie der Ausgestaltung der Grünfläche genügend Spielraum gelassen werden.

Für die Ausgestaltung der großen öffentlichen Grünfläche wird ein Freiflächengestaltungsplan empfohlen, in dem die Themen Ehrenmal, Bepflanzungen und Wegeverbindungen konzeptionell aufeinander abgestimmt werden.

Ausgleichsfläche:

Aus der Bilanzierung des Schutzgutes Boden resultieren mindestens 2.640 qm Ausgleich. Die Eingriffe in die anderen Schutzgüter sind entweder minimal oder können durch die bereits aufgezeigten Maßnahmen minimiert und ausgeglichen werden.

Die Gemeinde Elmenhorst beabsichtigt, den erforderlichen **Ausgleich** in Höhe von **insgesamt rund 2.640 qm** an anderer Stelle innerhalb des Gemeindegebietes zu realisieren. Zur Zeit werden die konkreten Möglichkeiten geprüft. Die Gemeinde stellt die Durchführung und Zuordnung durch eine entsprechende Festsetzung bzw. einen städtebaulichen Vertrag sicher.

Die zu erwartenden Kosten für einen Ausgleich betragen erfahrungsgemäß für Bodenerwerb etwa 1,5 - 3 DM/qm. Demnach ist für Grunderwerb mit Kosten von etwa 4.000,- bis 8.000,- DM zu rechnen.

Die Kosten für die einmalige Herrichtung eines Biotops stehen in starker Abhängigkeit von der Art des Biotops, durchschnittlich ist ein Wert von 5,0 DM/qm realistisch. Die Maßnahmen selbst werden also etwa 13.000,- DM kosten.

Die Gesamtkosten des Ausgleichs werden sich folglich in einem Rahmen von 17.000,- DM bis 21.000,- DM bewegen. Die Kosten können allerdings bei Eigenleistung bzw. einfachen Naturschutzmaßnahmen ganz erheblich nach unten abweichen.

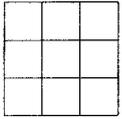
5. Billigung der Begründung

Die Begründung zum B-Plan Nr. 19 der Gemeinde Elmenhorst wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 25.04.2001 gebilligt.

Elmenhorst, 02.05.01

Mire Pull
Bürgermeister

Planverfasser:



PLANLABOR STOLZENBERG
ARCHITEKTUR - STADTBAU - LANDSCHAFT
[Handwritten signature]