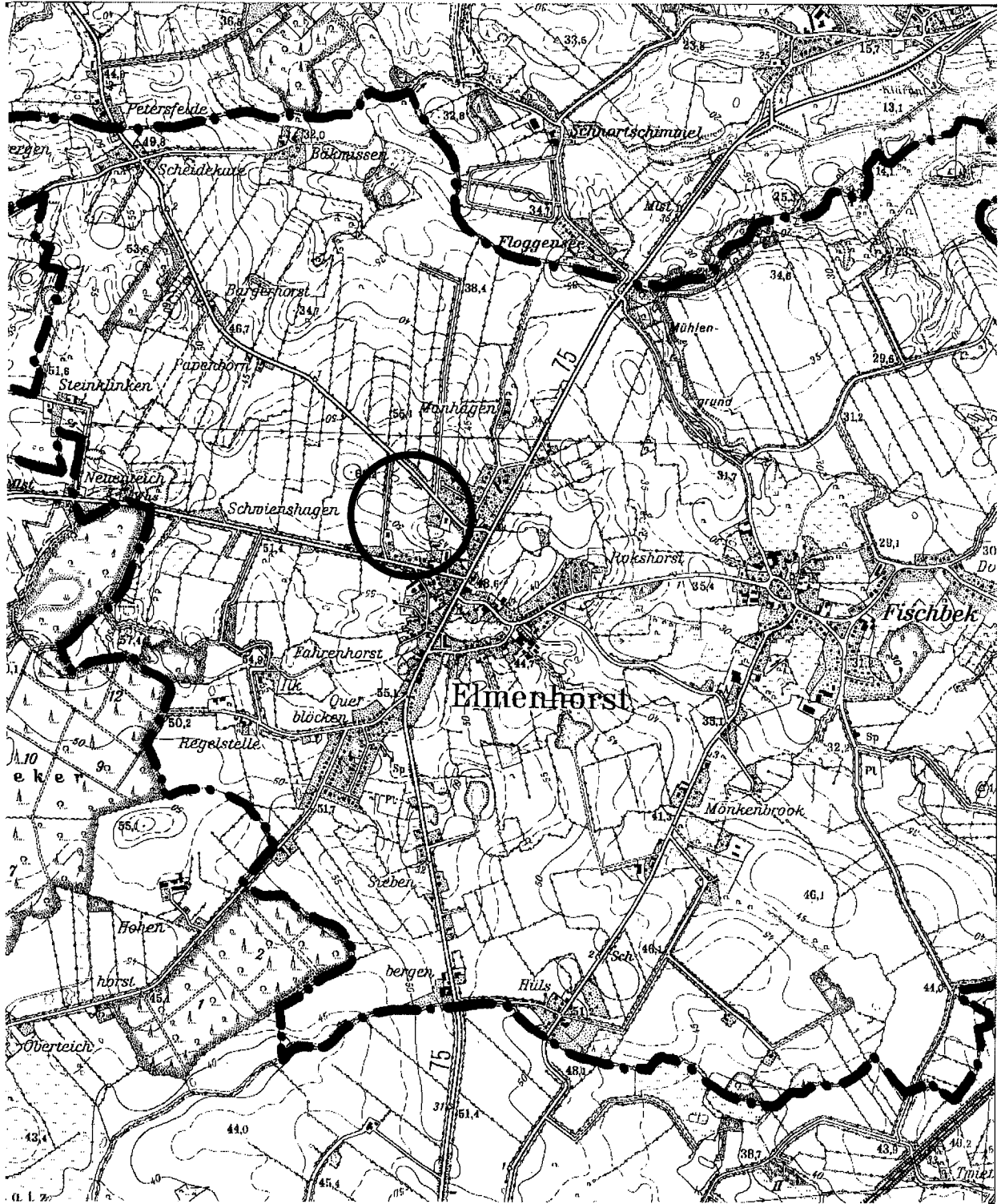


**BEGRÜNDUNG**

Planstand: 2. Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1.	Planungsgrundlagen	3
a.	Planungsanlass	3
b.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
c.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
d.	Plangebiet	4
2.	Planvorstellungen und Auswirkungen der Planung	4
a.	Städtebau	4
b.	Immissionen/Emissionen	5
c.	Naturschutz und Landschaftspflege	5
3.	Planinhalt	6
a.	Städtebau	6
b.	Immissionen/Emissionen	8
c.	Verkehrliche Erschließung	8
4.	Ver- und Entsorgung	9
5.	Durchführung der Planung	10
6.	Kosten	10
7.	Umweltverträglichkeitsprüfung	10
8.	Naturschutz und Landschaftspflege	11
9.	Billigung der Begründung	12

# 1. Planungsgrundlagen

## a. Planungsanlass

In der Gemeinde Elmenhorst besteht eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken für Wohnzwecke. Die Gemeinde plant daher im Ortsteil Elmenhorst westlich der B 75 zwischen Sülfelder Straße und Bargfelder Straße ein Neubaugebiet für den individuellen Wohnungsbau. Die Realisierung kann in mehreren Bauabschnitten erfolgen. Die Erschließung des Gebietes ist über die Bargfelder Straße und Sülfelder Straße vorgesehen. Das Gebiet ist in der Regionalplanerischen Entwicklungsstudie Stormarn-Mitte des Kreises Stormarn und im gemeindlichen Landschaftsplan (Entwurf) bereits als Siedlungserweiterungsfläche ausgewiesen. Die Fläche ist durch vorhandene Knicks gut zur freien Landschaft hin eingegrünt.

## b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die Gemeinde Elmenhorst liegt nach Darstellung des Landesraumordnungsplanes (Dezember 1998) im Ordnungsraum um Hamburg am nördlichen Rand des Nahbereiches (10 km-Radius) des Mittelzentrums Ahrensburg. In den Ordnungsräumen ist unter Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Belange eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses und eine dynamische Wirtschaftsentwicklung anzustreben. Gesunde räumliche Strukturen sollen dabei sichergestellt werden. Als ordnende Strukturelemente werden die zentralen Orte, Siedlungsachsen und Regionalen Grünzüge gesehen.

Die Gemeinde Elmenhorst ist in der Neufassung des Regionalplanes (1998) für den Planungsraum I in den Achsenraum der Achse Hamburg-Bad Oldesloe aufgenommen worden. In den Achsenräumen ist eine vorrangige Entwicklung aufgrund der infrastrukturellen Vorteile angedacht. Der Gemeinde ist eine planerische Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion zugeordnet worden. Ausreichende Wohnbauflächen sind demnach auszuweisen.

Im Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (Mai 1999) werden überregionale Rahmenaussagen getroffen. Die Gemeinde Elmenhorst liegt demnach in einem Raum für eine überwiegend naturverträgliche Nutzung. Ziel ist es, diese Räume zu sichern und zu entwickeln, Natur und Ressourcen sollen durch eine überwiegend naturverträgliche Nutzung geschützt werden. Die Schwerpunkte werden dabei thematisch gesetzt. Das Gemeindegebiet ist als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum ausgewiesen. Nördlich Fischbek und westlich der Ortslage Elmenhorst an der Gemeindegrenze sind Gebiete verzeichnet, die die Voraussetzung zu einer Unterschutzstellung nach § 17 LNatSchG (Naturschutzgebiet) erfüllen.

Der Landschaftsrahmenplan (Stand September 1998) zeigt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die unmittelbare Umgebung lediglich die Zugehörigkeit zu einem Landschaftsschutzgebiet.

Der gemeindliche Landschaftsplan liegt im Entwurf vor, die Beteiligung gem. § 6 (2) LNatSchG fand bereits 2001 statt. Im Bestandsplan sind die Flächen des Plangebietes als Ackerfläche, bestehende Siedlungsfläche und zu geringen Anteilen als Nadelgehölzfläche mit kleiner Gehölzgruppe verzeichnet. In der kartographischen Bewertung wird der Fläche eine geringe Biotopwertigkeit zugeordnet, da es sich um intensiv genutzte Ackerfläche handelt. Der Entwicklungsplan zum Landschaftsplan stellt die Fläche als Siedlungserweiterungsfläche dar. Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes ist im Entwicklungsplan der Erhalt bzw. die Schaffung einer innerörtlichen Grünverbindung vorgesehen.

Das Vorhaben widerspricht den übergeordneten Planungen vom Grundsatz her nicht.

### c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Elmenhorst gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Der überwiegende Teil des geplanten Wohngebietes ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die nördlich der Bargfelder Straße liegende Bebauung ist im Flächennutzungsplan bereits als Dorfgebiet bzw. Gemischte Baufläche dargestellt.

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB zu entsprechen, wird die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB vorgenommen.

### d. Plangebiet

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand zwischen der Bargfelder Straße und der nördlich verlaufenden Sülfelder Straße. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 5,85 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

---

Im Norden:	Südliche Begrenzung der Sülfelder Straße.
Im Osten:	östliche Grenze der Flurstücke 22/1 und 33/5.
Im Süden:	Südliche Begrenzung der Flurstücke 33/5, 33/31 und 33/30.
Im Westen:	Östliche bzw. westliche Begrenzung des Bargredders.

---

Das Plangebiet wird fast ausschließlich als Ackerfläche genutzt. Im Norden und teilweise im Osten grenzen mittelwertige Knicks an, im Westen ein Redder (Doppelknick). Weiter westlich und nördlich grenzt freie Landschaft an. Im Osten befinden sich Hofgrünlandflächen und Wohnbauungen. Südlich grenzt die Wohnbebauung nördlich der Bargfelder Straße mit den rückwärtigen Gartenbereichen an. Das Gelände ist bewegt, im zentralen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Senkenbereich mit West-Ost-Ausdehnung, nach Norden und Süden steigt das Gelände von etwa 48 m ü.N.N. auf 57 m bzw. 52 m ü.N.N. an.

## 2. Planvorstellungen und Auswirkungen der Planung

### a. Städtebau

Die Gemeinde Elmenhorst befasst sich seit geraumer Zeit mit Möglichkeiten der Ortsentwicklung. Seit der Aufnahme Elmenhorsts in den Achsenraum der Achse Hamburg-Bad Oldesloe möchte die Gemeinde Flächen für Wohnbebauung in ausreichender Größe bereitstellen. Trotz der kürz-

lich realisierten Baugebiete östlich der B 75 ist die Nachfrage nach Grundstücken groß. Geeignete Flächen für eine Siedlungsentwicklung wurden bereits 1996 im Rahmen einer regionalplanerischen Entwicklungsstudie für den Bereich Stormarn Mitte untersucht. Die Fläche zwischen Sülfelder Straße und Bargfelder Straße westlich der B 75 ist dort bereits enthalten. Die Fläche bietet sich aufgrund ihrer Lage im Ortsgefüge für eine Bebauung an. Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet ebenfalls geeignet, da die Ackerfläche nur eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz besitzt. Im Entwicklungsplan des Landschaftsplanes (Entwurf) ist das Gebiet als Siedlungsentwicklungsfläche ausgewiesen. Eine Eingrünung zur freien Landschaft ist durch vorhandene Knicks gegeben. Bei der Realisierung der Planung sind die topographischen Verhältnisse des bewegten Geländes zu berücksichtigen. Das Relief sollte weitgehend erhalten bleiben.

Die Aufschließung des Gebietes erfolgt über Zufahrten von der Sülfelder Straße im Norden (nur PKW, Fußgänger und Radfahrer werden über die innergebietliche Wegeführung an die Ortslage angebunden) und der Bargfelder Straße im Süden über den Bargredder. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist für den nördlichen Bereich eine Zufahrt im Osten des Plangebietes im Bereich der vorhandenen Feldzufahrt zwingend. Abstimmungen mit dem Straßenbauamt haben bereits stattgefunden.

Die Anbindung des südlichen Bereichs an die Bargfelder Straße hat die Gemeinde anhand verschiedener Alternativen geprüft. Die Gemeinde hat sich für eine Anbindung über den Bargredder entschieden, da die vorhandene Feldzufahrt nicht die notwendige Breite aufweist und Grunderwerb nicht möglich ist. Gespräche mit der uNB haben stattgefunden. Der notwendige Ausgleich für den Eingriff in die Redderstrukturen wird vorgenommen.

#### **b. Immissionen/Emissionen**

Das Plangebiet wird von Immissionen der Sülfelder Straße berührt. Überschlägige Ermittlungen anhand der DIN 18005 ergeben für einen Bereich von ca. 20 m ab Fahrbahnmitte das Erfordernis passiver Schallschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereich III). Da die Straße nordöstlich der Grundstücke verläuft und die Außenwohnbereiche eher nach Südwesten orientiert werden, erscheinen die Beeinträchtigungen der neuen Wohngrundstücke an der Sülfelder Straße vertretbar. Im Bebauungsplan sind die notwendigen Festsetzungen getroffen. Von der Bargfelder Straße sind aufgrund der Entfernung der neuen Bebauung keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Immissionen landwirtschaftlicher Betriebe sind aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu den Hofstellen nicht zu erwarten.

#### **c. Naturschutz und Landschaftspflege**

Die grundsätzliche Flächeneignung für eine Siedlungsentwicklung ergibt sich aus den übergeordneten Planungen. Zur Wahrung der Belange der Landschaftspflege und des Naturschutzes wird ein separater Grünordnungsplan aufgestellt.

Grundsätzlich soll der zentral liegende Senkenbereich von einer Bebauung ausgenommen werden und neben Freiraumfunktionen auch die erforderliche Regenrückhalteeinrichtung aufnehmen. Neben einer gliedernden Funktion kann somit auch eine Grünachse Richtung Westen freigehalten werden. Im Bereich dieser Achse ist eine naturnahe Regenrückhaltung vorgesehen, die Biotopqualität entwickeln kann und somit im Vergleich zur Ackernutzung als Aufwertung angesehen werden kann. Die im Landschaftsplan empfohlene Wegeverbindung von der Bargfelder Straße zur Sülfelder Straße wird innergebietlich verwirklicht.

Die besondere topographische Situation des Plangebietes mit Höhenunterschieden bis zu 8 m stellt besondere Anforderungen an die Einfügung der Erschließungsstraßen und Baukörper dar. Das natürliche Geländeniveau soll weitgehend erhalten bleiben. Aufschüttungen oder Abgrabungen über 80 cm sollen in den nicht überbauten Bereichen nicht entstehen. Danach sind in der Regel keine vollständig ebenen Grundstücke herzustellen. Dies erfordert die individuelle Berücksichtigung der jeweiligen Grundstückssituation. Ziel ist es, auch nach der vollständigen Bebauung des Gebietes, die Höhenunterschiede durch die Staffelung der Gebäude wahr zu nehmen.

Als Auswirkung der Überplanung des Gebiets wird eine Beeinträchtigung der Knickstrukturen erwartet, die allerdings durch vorgelagerte Maßnahmenflächen weitgehend kompensiert werden sollen. Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden nicht angenommen, da das Gebiet vollständig zur freien Landschaft durch Knicks und Redder abgeschirmt ist. Durch Versickerung und Regenrückhaltung werden auch keine erheblichen Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes erwartet. Der erforderlich werdende Ausgleich für die erheblichen und nachhaltigen Eingriffe in den Bodenhaushalt soll extern erbracht werden.

### **3. Planinhalt**

#### **a. Städtebau**

Im Westen der Ortslage Elmenhorsts soll ein neuer Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung entstehen. In Anlehnung an die vorhandene Topographie werden zwei Bebauungsabschnitte vorgesehen, die jeweils separat von der Sülfelder Straße im Norden und der Bargfelder Straße im Süden erschlossen werden. Dadurch wird eine abschnittsweise Realisierung ermöglicht. Das geplante Baugebiet stellt eine sinnvolle Arrondierung und Erweiterung der Ortslage dar. Vorgesehen ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern, in Teilbereichen sind auch Hausgruppen möglich. Das städtebauliche Konzept berücksichtigt die vorhandenen Grünstrukturen (Knicks, Geländesenke) und sieht aus Gründen der innergebietslichen Verkehrsvermeidung eine Erschließung vorwiegend über Stichstraßen vor. Grün- und Freiflächen für die Gestaltung des Gebietes und mit Aufenthaltsqualität stehen im zentralen Bereich des Baugebietes zur Verfügung. Mit der Grünfläche soll die erforderliche Regenrückhaltung kombiniert werden. Die Unterbringung der erforderlichen Ausgleichsflächen ist extern vorgesehen.

Durch die Ausweisung der Baugebiete werden ca. 60 bis 80 Baugrundstücke geschaffen. Vorgesehen ist die Realisierung in zwei Bauabschnitten. Aufgrund des zu erwartenden Einwohnerzuwachses wird die Gemeinde die Infrastruktureinrichtungen in der Gemeinde erweitern. Bezüglich der ggf. erforderlichen Erweiterungen des Kindergartens und der Schulen in Bargteheide werden erforderliche Abstimmungen vorgenommen.

Die Aufschließung des Gebietes soll vorwiegend über einen privaten Investor erfolgen, der in Eigenregie den größten Teil der Grundstücke vermarktet. Die Gemeinde stellt durch städtebauliche Verträge mit dem Investor sicher, dass die Gemeinde Elmenhorst bei der Vergabe der Grundstücke mitwirken wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 überlagert tlw. die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Nr. 6A und 6B. Das Aufstellungsverfahren für diese Pläne ruht zur Zeit. Werden diese Planaufstellungen fortgesetzt, werden die Geltungsbereiche aufeinander abgestimmt.

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Planungsziel der Gemeinde zur Schaffung von Wohnraum als Reines bzw. Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hierbei werden die

Allgemeinen Wohngebiete entlang der Haupteerschließungsstraßen angeordnet, damit verkehrsgünstig ggf. die Errichtung kleiner Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes ermöglicht wird. Die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um die beabsichtigte Förderung der Wohnnutzung zu unterstreichen und Störungen der Wohnruhe zu vermeiden. In den rückwärtigen Bereichen sind vorwiegend Reine Wohngebiete vorgesehen, da dort ein Höchstmaß an Wohnruhe gewährleistet werden kann. Unterstützend sind auch hier die Ausnahmen des § 3 (3) BauNVO nicht zulässig.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bleibt mit einer Grundflächenzahl von 0,3 unterhalb der in § 17 BauNVO vorgegebenen Höchstwerte und verhindert damit in Verbindung mit den festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen ungewollte Verdichtungen. Lediglich im südlichen Bereich an der Straße Bargredder wird für die vorhandene Bebauung eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Damit soll eine angemessene Bebauung auf den relativ großen Grundstücken sichergestellt werden. Die Festsetzung von Geschossflächenzahlen ist nicht erforderlich, da das Maß der Nutzung durch die Grundflächenzahlen in Verbindung mit der max. zulässigen Firsthöhe ausreichend bestimmt ist.

Die festgesetzte Bauweise ermöglicht mit den zusammengezogen festgesetzten überbaubaren Flächen ausreichend Spielraum bei der Parzellierung der Grundstücke und der Platzierung der Baukörper. In den Randbereichen sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Hausgruppen sind nur an jeweils zentraler Stelle zur Haupteerschließung zulässig. Durch diese Anordnung soll das zu erwartende Verkehrsaufkommen gesteuert werden.

Zur Vermeidung von am Ortsrand nicht gewollten Mehrfamilienhäusern ist eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden aufgenommen worden. Die Zulässigkeit ist durch die Festsetzung von nur einer Wohnung je 600 qm Grundstücksfläche begrenzt. Ausnahmsweise ist eine typische kleine Einliegerwohnung zulässig, jedoch nur dann, wenn die erforderlichen Stellplätze unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen auf dem Baugrundstück untergebracht werden können. Mit Wohngebäude ist hier nicht der Begriff der Landesbauordnung, der auch eine Reihenhausscheibe als eigenes Wohngebäude ansieht gemeint, sondern das auf dem Grundstück errichtete Gebäude. Die restriktive Festsetzung der Beschränkung der Wohnungen dient dazu, ideell geteilte Grundstücke mit optisch wie Hausgruppen und Doppelhäuser wirkenden Baukörpern zu verhindern, da diese Bauformen im Neubaugebiet nicht überall gewünscht sind. Außerdem ist die Erschließung des Gebietes (Straßenquerschnitt, Parkplätze, Ver- und Entsorgung) auf eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern ausgelegt. Die Entstehung faktischer Hausgruppen und Doppelhäuser außerhalb der dafür vorgesehenen Grundstücke würde die städtebauliche Konzeption der Gemeinde unterlaufen.

Gestaltungsvorschriften werden nur in geringem Umfang vorgesehen. Um einen gestalterischen Bezug der Neubebauung vorzusehen und das Ortsbild zu bewahren, werden Regelungen zur Ausbildung von Dächern, zu Garagen und Nebengebäuden und zu Einfriedungen zum Straßenraum festgesetzt. Diese gestalterischen Leitideen schränken die individuelle Baufreiheit der einzelnen Bauherrn nur unwesentlich ein, erreichen aber einen gemeinsamen, wahrnehmbaren Faktor, der den räumlichen Zusammenhang betonen soll.

Um das Straßenbild nicht durch eine Vielzahl von Garagen, Carports und Nebengebäude zu beeinträchtigen, werden diese Einrichtungen innerhalb eines 3,00 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie ausgeschlossen.

## **b. Immissionen/Emissionen**

Das Plangebiet wird von Immissionen der Sülfelder Straße berührt. Überschlägige Ermittlungen anhand der DIN 18005 ergeben für einen Bereich von ca. 20 m ab Fahrbahnmittelpunkt das Erfordernis passiver Schallschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereich III). Aktive Maßnahmen kommen aufgrund der vorhandenen Situation mit straßenbegleitenden Bäumen und Knicks nicht in Betracht. Da die Straße nordöstlich der Grundstücke verläuft und die Außenwohnbereiche eher nach Südwesten orientiert werden, sind weitreichende Minderungen der Wohnqualität zudem nicht wahrscheinlich. Von der Bargfelder Straße sind aufgrund der Entfernung keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Immissionen landwirtschaftlicher Betriebe sind aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu den Hofstellen nicht zu erwarten. Dies ergibt sich aus einem Gutachten zu Geruchsmissionen im Zusammenhang mit der Aufstellung eines städtebaulichen Rahmenplanes.

## **c. Verkehrliche Erschließung**

Der nördliche Bereich des Wohngebietes wird für den PKW-Verkehr von Norden von der Sülfelder Straße erschlossen, wozu die bereits bestehende Feldzufahrt genutzt wird. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist eine Verschiebung der Anbindung in Richtung Westen nicht möglich. Eine Geschwindigkeitsbeschränkung wegen der unübersichtlichen Verhältnisse westlich der Einmündung Bargredder und die Verschiebung des Ortsschildes an den Bargredder ist sinnvoll. Fußgänger und Radfahrer werden über die innergebietsliche Wegführung an die Ortslage angebunden. Der südliche Teil des Baugebietes wird von der Bargfelder Straße aus über den Bargredder erschlossen. Der notwendige Ausbau wird vorgenommen. Elmenhorst ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

In die Planzeichnung ist die Anbauverbotszone entlang der Sülfelder Straße aufgenommen. Nach Rücksprache mit dem Straßenbauamt kann für zwei Grundstücke der Abstand der Anbauverbotszone auf 12,50 m reduziert werden. Die erforderliche Zustimmung zur Ausnahme wurde in Aussicht gestellt.

Die innergebietsliche Erschließung erfolgt über Stichstraßen mit Wendemöglichkeiten. Die gewählten Straßenquerschnitte orientieren sich an den Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen (EAE). Es sollen weitgehend gemischte Verkehrsflächen entstehen ohne separate Gehwege mit Hochborden. Ziele sind die Aufenthaltsqualität der Verkehrsflächen und die Verkehrssicherheit von Kindern im Straßenraum zu steigern. Da eine abschließende Erschließungsplanung noch nicht vorliegt, beschränkt die Gemeinde sich im Bebauungsplan mit Ausnahme des Fußwegs zunächst auf die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden die erforderlichen Parkplätze in den Straßenraum unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten und Baumstandorte integriert. Ebenso sind Aussagen zu den Grundstückszufahrten vorzunehmen. Zur Begrünung des Straßenverkehrsraumes werden Straßenbaumpflanzungen vorgesehen. Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Im Norden des Plangebietes wird eine Fläche für Gemeinschaftsstellplätze zugunsten des nördlichen WA-Gebietes vorgesehen. Diese Fläche wird nach Herstellung an interessierte Anwohner vergeben.

Da die Wohnwege nicht durch Müllfahrzeuge befahren werden, sind für die dort angeschlossenen Grundstücke die Mülltonnen am Abfuhrtag an der Haupteerschließungsstraße bereitzustellen. Die erforderlichen Standplätze für Mülltonnen werden im Rahmen der Erschließungsplanung in Verbindung mit Baumstandorten und Parkplätzen in den Straßenraum integriert.



#### 4. Ver- und Entsorgung

Für das Neubaugebiet sind die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen zu überprüfen und ggf. entsprechend zu ergänzen.

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

Für das Gebiet wird eine umfassende Regenrückhaltung notwendig, die in Abstimmung mit einem Fachplaner im Bereich der öffentlichen Grünfläche und der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen vorgesehen ist. Auch ist festgesetzt, dass Teile der zusätzlich möglichen Versiegelung wasserdurchlässig herzustellen sind.

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

Eine Versorgung mit Erdgas ist aus den vorhandenen Leitungen möglich. Vor Bauausführung ist die genaue Lage der Leitungen durch Probeaufgrabungen zu ermitteln. Erdgastrassen dürfen nicht überbaut oder überpflanzt werden.

Die Stromversorgung des Gemeindegebietes wird durch Eon/Hanse gesichert. Vor dem Beginn von Tiefbaumaßnahmen ist die genaue Kabellage zu erfragen und eine Einweisung durch den Bezirk in Ahrensburg erforderlich. Im Gebiet wird eine Transformatorenstation benötigt. Eine Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch ist erforderlich.

Die Gemeinde Elmenhorst ist an das Telefonnetz der Telekom angeschlossen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes und die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger wird gebeten, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen frühzeitig mitgeteilt werden. Die Erfordernisse für eine unterirdische Verlegung sind abzustimmen.

Im Planbereich finden sich mehrere Telekommunikationsanlagen von Kabel Deutschland, die von den Baumaßnahmen ggf. betroffen sind. Der Bauträger wird gebeten, sich mind. 2 Monate vor Baubeginn mit der zuständigen Niederlassung in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig eingeleitet werden können.

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

Bei einer Erweiterung der Wohnbauflächen in vorliegender Größenordnung ist von erheblichem Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen sowie Folgeeinrichtungen auszugehen. Die Gemeinde wird bei der mittel- bis langfristigen Planung zu Kinderbetreuungsplätzen und der Schulsituation den künftigen Bedarf aufgrund des Einwohnerzuwachses parallel zum Bebauungsplan prüfen.

## 5. Durchführung der Planung

Die Bereitstellung des für die Nutzung zu öffentlichen Zwecken festgesetzten in Privathand befindlichen Geländes soll durch freihändigen Erwerb erfolgen. Hilfsweise können die Verfahren nach den §§ 45, 80 und 85 BauGB (Umlegung, Grenzregelung, Enteignung) vorgenommen werden, jedoch nur, wenn die geplanten Maßnahmen nicht, oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

## 6. Kosten

Durch den Bebauungsplan sind überschlägig folgende Kosten zu erwarten:

Straßenbau:	1.101.000 €
Ver- u. Entsorgung:	1.108.000 €
Grünmaßnahmen	rd. 28.000,00 €
Ausgleichsfläche:	rd. 51.000,00 €
Summe	€

## 7. Umweltverträglichkeitsprüfung

In der Anlage 1 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie vom 27.07.2001 sind Vorhaben aufgeführt, bei denen eine Vorprüfung des Vorhabens oder eine vollständige Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist. Die Vorprüfung soll Aufschluss geben, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss. Nach Nr. 18.7.2 der Anlage ist eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für Bebauungspläne im bisherigen Außenbereich nach § 35 BauGB durchzuführen, wenn die überbaubare Fläche zwischen 20.000 und 100.000 qm beträgt. Diese Vorprüfung soll eine Abschätzung der Eingriffsschwere ermöglichen und aufzeigen, ob bestimmte Aspekte besonders durch das Vorhaben betroffen werden. Erst ab 100.000 qm überbaubarer Grundfläche ist zwingend eine UVP nötig.

Im vorliegenden Fall beträgt die zulässige Grundfläche nach § 19 (2) BauNVO sowie die Straßenverkehrsfläche knapp 19.000 qm, wobei die Überschreitungen der zulässigen Grundfläche nach § 19 (4) BauNVO nicht mitgerechnet sind. Dies entspricht der Konkretisierung im Punkt 4.5 des Erlasses des Innenministeriums vom 20. November 2001. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung sowie eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls sind somit nicht erforderlich.

## 8. Naturschutz und Landschaftspflege

Die übergeordneten Planungen wurden bereits unter Punkt 1b aufgeführt. Einer Siedlungsentwicklung an diesem Standort in der Gemeinde stehen die übergeordneten Planungsaussagen nicht entgegen. Parallel zum Bebauungsplan wird gemäß § 6 LNatSchG und dem Erlass „Verhältnis der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 3. Juli 1998 ein Grünordnungsplan aufgestellt, der neben dem Bebauungsplan eingesehen werden kann. Darin werden die naturschutzfachlichen Belange detailliert abgearbeitet. Im Planwerk des Grünordnungsplanes werden weiterhin Empfehlungen zu den einzelnen grünordnerischen Festsetzungen und zu allgemeinen Sachverhalten gegeben. Eine Entlassung der Fläche aus dem Landschaftsschutz ist inzwischen erfolgt.

Durch den Bebauungsplan wird ein Eingriff gem. § 18 BNatSchG vorbereitet, der nach den entsprechenden landesrechtlichen Regelungen auszugleichen ist. Insgesamt wird auf einer Fläche von rund 5,9 ha in Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz eingegriffen (Acker). In kleinen Teilbereichen kommt es zu Überplanungen von höherwertigen Flächen, so werden insgesamt für Erschließungszwecke Knickabschnitte sowie einige Einzelbäume entfernt. Weiterhin werden Abschirmungsgehölz der bestehenden Bebauung im Südwesten des Plangebietes entfernt sowie Feldgehölz und Nadelforst. In Teilen des Plangebietes, entlang der vorhandenen Knicks und im Bereich der zentral liegenden Geländesenke ist im Vergleich zur Bestandsnutzung (Acker) mit einer Aufwertung der Flächen aus ökologischer Sicht zu rechnen. So kann insbesondere eine geplante naturnahe Regenrückhaltung zukünftig Biotopfunktionen erfüllen und zu einer Strukturanreicherung beitragen. Es wird davon ausgegangen, dass die naturnahe Anlage einer Regenrückhaltung gem. § 13 (5) LNatSchG kein weitergehendes Ausgleichserfordernis auslöst, da die Fläche im Weiteren ohne Nutzung bleibt und sich faktisch bei Ausbildung einer Biotopqualität selbst ausgleicht.

Vermeidend und eingriffsminimierend wird der Senkenbereich im zentralen Plangebiet von einer baulichen Überplanung ausgenommen. Dort sind auf einer öffentlichen Grünfläche eine naturnahe Regenrückhaltung sowie zahlreiche Baumpflanzungen festgesetzt. Weiterhin vermeidend werden entlang der bestehenden Knicks Maßnahmenflächen festgesetzt, die in Gemeindeeigentum verbleiben sollen und nicht den Privatgrundstücken zugeordnet werden. Eingriffe in die Schutzgüter Klima und Landschaftsbild werden aufgrund der Lage im ländlichen Raum und der bereits bestehenden Abschirmung des Gebietes durch Knicks nicht erwartet. Die Eingriffe in das Schutzgut Wasser werden durch die geringe GRZ, verbunden mit der Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Teile der zusätzlich möglichen Versiegelung minimiert. Ein Ausgleich wird durch die Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser im Retentionsraum bzw. die Ableitung von überschüssigem Wasser in die innergebietliche Regenrückhaltung erreicht.

Wesentliches Planungsziel ist die weitgehende Erhaltung des bewegten Geländes. Neben detailliert getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung ist daher auch ein Erhalt des natürlichen Geländeverlaufs festgesetzt. Bei der Ausgestaltung der Grundstücke ist darauf zu achten, dass auf den privaten Zufahrten anfallendes Oberflächenwasser nicht auf den öffentlichen Bereich fließen darf.

Die nicht innergebietlich ausgleichbaren Eingriffe in den Bodenhaushalt durch Versiegelungen und in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften durch Knickentfernungen, die Entfernung einer Nadelforstfläche und eines kleinen Gehölzes sowie die Funktionsbeeinträchtigung der vorhandenen Knicks sollen extern im Gemeindegebiet ausgeglichen werden. Die Gemeinde erbringt den externen Ausgleich an folgenden zwei Stellen: Gemarkung Fischbek, Flur 1, Flurstück 59/1 (rd. 1,0 ha) sowie Gemarkung Elmenhorst, Flur 2, Flurstück 20/3 (restliche rd. 0,95 ha). Die erstgenannte Fläche ist bereits zum Teil als Poolfläche für den Bebauungsplan Nr. 17 genutzt und in ihrer Anrechnung bestätigt worden. Dort sind noch rd. 10.000 qm Ausgleichsfläche frei. Die zweite Fläche stellt eine Exklave des Elmenhorster Gemeindegebietes dar und ist im Oktober

2004 auf ihre grundsätzliche Eignung hin überprüft worden. Der zur Verfügung stehende Ausgleichsumfang beträgt rd. 1,5 ha, von denen rd. 0,95 ha für den Bebauungsplan Nr. 20 verwendet werden sollen. Der Umfang des externen Ausgleichs ist im Grünordnungsplan mit insgesamt rund 19.700 qm ermittelt worden. Die Komponenten sind 15.300 qm Ausgleichsfläche sowie 440 m Knickneuanlage, die mit dem Faktor 10 in Fläche umgerechnet wurde (+ 4.400 qm).

Im Rahmen der Allgemeinen Grünordnung werden Straßenraumbegrünungen durch Einzelbäume vorgesehen. Die Regenrückhaltung soll innerhalb der öffentlichen Grünflächen angelegt werden. Das reine Rückhaltebecken wird dabei als Versorgungsfläche festgesetzt. Innerhalb der Grünfläche ist zudem das Anpflanzen von Einzelbäumen festgesetzt. Vorgesehen werden können heimische Laubbäume oder hochstämmige Obstgehölze alter Kultursorten. Je Baugrundstück ist weiterhin das Anpflanzen eines der vorgenannten Bäume festgesetzt. Der Platzanspruch und die finanziellen Aufwendungen für diese Baumpflanzungen erscheinen vergleichsweise gering. Andererseits wird eine ökologische Vernetzung des gesamten Gebietes erreicht. Die entstehende standortgerechte Grünkulisse verbessert zudem die Attraktivität des neuen Wohngebietes. Die festgesetzten Grünflächen in der Mitte des Plangebietes sollen insgesamt einen Freiraum darstellen, der sich nicht als gepflegte Parkanlage im herkömmlichen Sinne präsentiert. Es soll vielmehr durch ein Nebeneinander von intensiver genutzten Bereichen (Kinderspielplatz) und Aufenthalt sowie Wegen und weniger intensiv gestalteten Flächen ein Bereich entstehen, der die Belange der nutzenden Wohnbevölkerung und die Belange der Landschaftspflege berücksichtigt. Damit soll Raum für natürliche Vegetationsentwicklungen gegeben werden und zudem eine naturnahe Erholung möglich sein. Wege können zunächst und in Teilbereichen auch dauerhaft als wenig befestigte Trampelpfade belassen werden. Dadurch wird sichergestellt, dass tatsächlich die attraktiven Verbindungen gewählt werden und die Bewohner des Gebietes bei der Realisierung mitwirken können.

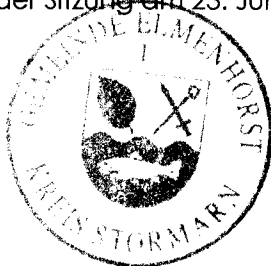
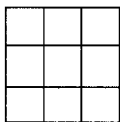
Bei der Planung des Rückhaltebeckens und Retentionsraumes ist auf mögliche Gefahrenpunkte besonders zu achten. Böschungen zu tieferen Wasserflächen sind durch dichte, dornige Bepflanzungen und ggf. Zäune zu sichern. Geringe Böschungsneigungen, bewachsene Mulden, die nur während Starkregenereignissen Wasser führen und Flachwasserzonen können offen und zugänglich gestaltet werden. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdränagen stellt einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand dar. Da das Grundwasser unter besonderem Schutz steht, kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Kontrolldränagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Versickerungsanlagen sind anzeigespflichtig. In bestimmten Fällen sind Versickerungsanlagen auch erlaubnispflichtig. Wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Erschließungsbeginn einzuholen.

## 9. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Elmenhorst wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 23. Juni 2005 gebilligt.

Elmenhorst, 12. 0. Okt. 2005

Planverfasser:



*Mire Pres...*  
Bürgermeister

PLANLABOR  
STOLZENBERG  
DIPL. ING. DATLEV STOLZENBERG  
FREIER ARCHITECT UND STADTPLANER