



GEMEINDE ELMENHORST

GEMEINDE ELMENHORST

KREIS STORMARN



BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 21

BEGRÜNDUNG

zum
Bebauungsplan Nr. 21
der Gemeinde Elmenhorst

Gebiet: östlich der B 75, nördlich der Baugebiete Erlenweg und Rokshorst

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite:</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf	5 - 7
b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz	8 - 10
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung	
a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung	11 - 14
b) Prüfung der Umweltverträglichkeit	15 - 16
c) Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung	17 - 21
3. Inhalt des Bebauungsplanes	
a) Inhalt des Bebauungsplanes	22 - 26
b) Maßnahmen des Klimaschutzes	27
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr	28 - 31
b) Ver- und Entsorgung	32 - 36
5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen	37 - 40
6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	
a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	41 - 44
b) Auswirkungen auf Natur und Landschaft Eingriffs- und Ausgleichsregelungen	45 - 51
7. Bodenschutz	
a) Vorsorgender Bodenschutz	52 - 55
b) Nachsorgender Bodenschutz	55
8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	56
9. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten	57 - 61
10. Hinweise	62 - 63
11. Tabellarische Zusammenstellungen	
a) Flächenermittlung / Flächenverteilung	64
b) Bisherige Planung	65
c) Neue Planung	65- 70
12. Umweltbericht	70
Vermerk: Beschluss über die Begründung	71

Anlagen:

Schalltechnische Untersuchung
zum Flächennutzungsplan – 22. Änderung und
Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 der Gemeinde Elmenhorst
Stand: 21. September 2012

Stellungnahme zu den Anregungen und Hinweisen
des Kreises Stormarn
Stand: 22. Januar 2013

Lairm Consult GmbH
Hauptstraße 45
22941 Hammoor

--

Geruchsimmissionsprognose
zum Flächennutzungsplan – 22. Änderung und
Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 der Gemeinde Elmenhorst
Stand: 25. September 2012

Lairm Consult GmbH
Hauptstraße 45
22941 Hammoor

Flächennutzungsplan – 22. Änderung
Bebauungsplan Nr. 21
Artenschutzrechtliche Prüfung
Stand: 17. Oktober 2012

BBS Büro Greuner-Pönicke
Beratender Biologe VBIO
Russeer Weg 54
24111 Kiel

Erschließung B-Plan Nr. 21 der Gemeinde Elmenhorst
Bericht 1: Erschließung und Regenrückhaltebecken
Baugrunduntersuchung und Gründungsbeurteilung
Stand: 11.02.2013

Ingenieurbüro Dr. Lehnert + Wittorf
Großer Kamp 3
22885 Barsbüttel

1. Allgemeinesa) Verfahrensablauf

In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 15. Dezember 2011 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 21 gefasst.

Planungsziel ist die Entwicklung eines Gewerbegebietes nördlich der Ortslage Elmenhorst auf der Ostseite der B 75 im ortsbezogenen Umfang. Östlich an das Gewerbegebiet anschließend bis zu den vorhandenen Landschaftsstrukturen nördlich rückwärtig des Baugebietes Rokshorst ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes geplant. Erforderliche Infrastruktureinrichtungen sind, soweit sie bedeutsam sind, gleichfalls zu entwickeln. Hierbei ist sicherzustellen, dass der Bereich nördlich der bestehenden Bauflächen des Erlenweges und der Straße Rokshorst wie bisher an der Ostseite an den freien Landschaftsraum angebunden bleibt.

Der Aufstellungsbeschluss sowie die Planungsziele für den Bebauungsplan Nr. 21 sind durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 08. November 2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen des Bebauungsplanes Nr. 21 wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 21. Mai 2012 ist der Bebauungsplan Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan Nr. 21 erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 16. November 2012 bis zum 30. November 2012 einschließlich nach vorheriger Bekanntmachung im Stormarner Tageblatt am 08. November 2012. Zusätzlich fand eine Informationsveranstaltung am 04. Dezember 2012 statt nach vorheriger Bekanntmachung im Stormarner Tageblatt am 22. November 2012.

Mit Schreiben vom 05. November 2012 sind die Verfahren zur Planungsanzeige gemäß § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz, zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 2.9.11 des Verfahrenserlasses, zur Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch sowie zur Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch eingeleitet worden unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 14. Dezember 2012. Hierbei sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch aufgefordert worden.

Über die vorliegenden Stellungnahmen zu den frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 17. Januar 2013 beraten, abgewogen und entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 17. Januar 2013 den Bebauungsplan Nr. 21 als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

Aufgrund von Änderung der Planungen zur Lösung der erforderlichen Oberflächenentwässerung sowie zur Sicherung von Ausgleichsflächen erfolgten ergänzende Entwurfs- und Auslegungsbeschlüsse in den Sitzungen der Gemeindevertretung am 20. März 2014 und am 05. Juni 2014.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 08. August 2014 bis zum 08. September 2014 einschließlich. Dies ist am 31. Juli 2014 im Stormarner Tageblatt bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom 29. Juli 2014 sind die Entwurfsbeteiligungsverfahren zur erneuten Planungsanzeige gemäß § 11 Abs. 1 Landesplanungsgesetz, zur erneuten nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 2.9.11 des Verfahrenserlasses, zur Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch sowie zur erneuten Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 08. September 2014.

Über die aus Anlass der Entwurfsbeteiligungsverfahren vorliegenden Stellungnahmen hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 25. September 2014 beraten, abgewogen und entschieden.

Hierzu liegt mit Datum 04. September 2014 die abschließende landesplanerische Stellungnahme der Landesplanungsbehörde vor, in der bestätigt wird, dass Ziele der Raumordnung den mit dem Bebauungsplan Nr. 21 verfolgten Planungsabsichten nicht entgegenstehen.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 25. September 2014 ist der Bebauungsplan Nr. 21, 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 gebilligt.

Übersicht Plangeltungsbereich – M 1 : 5.000



1. Allgemeinesb) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

Der Bebauungsplan Nr. 21 der Gemeinde Elmenhorst wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes sowie insbesondere seiner parallel aufgestellten 22. Änderung, diese wurde rechtswirksam am 17. Mai 2013. Hierdurch wird das Entwicklungsgebot für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 21 gesichert.

Die Standortentscheidung zur Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 21 mit dem Ziel der Errichtung eines Gewerbegebietes mit anschließender Wohnbebauung begründet sich auf die der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes beigefügten Abprüfung zu Alternativstandorten im Gemeindegebiet.

Der Landschaftsplan stellt für die betreffende Fläche in seiner Karte „Planung“ für den westlichen Teilbereich, dem Grunde nach das Gewerbegebiet einschl. östlicher Grünflächen umfassend, eine kurz- bis mittelfristige potenzielle Siedlungserweiterung dar, die nach Norden hin über das Plangebiet hinaus verläuft. Der östliche Teil, die Flächen des Allgemeinen Wohngebietes umfassend, sind als Ackerflächen dargestellt, ohne weitere Strukturen. Hieraus ist abzuleiten, dass der Landschaftsplan dem Grunde nach der vorliegenden Planung nicht entgegensteht. Dies ist bereits auch auf der Ebene der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgearbeitet.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb der im Gemeindegebiet bestehenden Landschaftsschutzgebiete. Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „Fischbeker Mühlengrund mit Norderbesteniederung und umgebender Kulturlandschaft“ bzw. „Fischbeker Moor“ sowie für Elmenhorst sind in dem Katasterplanauszug der Planzeichnung als Kennzeichnung dargestellt.

Als Kartengrundlage dient ein Ausschnitt aus dem amtlichen Liegenschaftskataster im Maßstab 1 : 1.000. Der Kartenausschnitt umfasst Teile der Fluren 3 und 7 der Gemarkung Elmenhorst.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 21 umfasst in der Gemarkung Elmenhorst, Flur 3 die Flurstücke 55/2, 71/8, 57/5, 57/3 ganz sowie die Flurstücke 76/3, 75/22 und 71/9 teilweise und hat eine Gesamtgröße von ca. 70.506 qm. Zum Nachvollzug wird auf die Flächenermittlung/Flächenverteilung unter Ziffer 11.a) dieser Begründung verwiesen.

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

- **Als Baufläche –Allgemeines Wohngebiet- (WA)**
mit einer Fläche von ca. 33.368 qm
hiervon
WA II o 0,3/0,6 1.465 qm
WA II o RH GR/GF 2.364 qm
WA II E/D 0,3/0,6 29.539 qm

- **Als Baufläche –Mischgebiet- (MI)**
MI I o 0,3
mit einer Fläche von ca. 938 qm

- **Als Baufläche –Gewerbegebiet- (GE)**
GE II o 0,5/1,0
mit einer Fläche von ca. 17.138 qm
Übertrag 51.444 qm

Übertrag		51.444 qm
- Als öffentliche Verkehrsfläche		
mit einer Fläche von ca.		12.846 qm
hiervon		
Straße vorhanden (B 75)	1.986 qm	
Straße neu – Trennsystem	3.780 qm	
Straße neu – V	3.778 qm	
Fuß- und Radwege	1.830 qm	
Parkplätze –neu-	77 qm	
Straßenbegleitgrün	1.395 qm	
- Als Fläche für die Abwasserbeseitigung		
-Abwasserpumpstation- mit einer Fläche von ca.		75 qm
- Als Fläche für die Abfallbeseitigung		
-Müllgefäßstandplätze- mit einer Fläche von je 4 qm - gesamt ca.		20 qm
- Als private Grünfläche –Gehölzstreifen-		
-Gehölzstreifen- mit einer Fläche von ca.		1.144 qm
- Als öffentliche Grünflächen		
mit einer Fläche von ca.		4.977 qm
hiervon		
Kinderspielplatz sowie Parkanlage	3.139 qm	
Parkanlage	1.838 qm	
		<hr/> 70.506 qm

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung

a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung

Die Gemeinde Elmenhorst beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 im Nahbereich der Ortslage Elmenhorst die Entwicklung eines ortsbezogenen Gewerbegebietes. Es ist für die Umsetzung und Ansiedlung ortsangemessener bzw. örtlicher Gewerbebetriebe vorgesehen. Darüber hinaus soll durch die östlich angrenzende Wohnbauentwicklung der Bedarf an Wohnbauflächen für den örtlichen aber auch überörtlichen Bedarf gedeckt werden. Bereits im Stormarn-Mitte-Gutachten ist dieser Bereich für eine Bebauung vorgesehen.

Über die vorzeitig durchgeführte Planungsanzeige zur zugehörigen 22. Änderung des Flächennutzungsplanes wird von Seiten des Innenministeriums mit Schreiben vom 05. November 2009 eine positive Bewertung dargelegt.

Nachfolgend werden kurz die wesentlichen Ziele des Bebauungsplanes aufgezeigt und deren Auswirkungen knapp beschrieben. Auf weitergehende Ausführungen zu den Gründen, Zielen und Auswirkungen der vorliegenden Planung wird verzichtet, da unter Ziffer 3 dieser Begründung „Inhalt der vorliegenden Planung“ zu dem Vorhaben weitere umfangreiche Erläuterungen wiedergegeben werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 wird für den Bereich östlich der Bundesstraße 75 und nördlich der Baugebiete Erlenweg und Rokshorst ein Gewerbegebiet mit östlich anschließenden Wohnbauflächen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Einbezogen ist hierbei auch ein Altbaugrundstück an der Bundesstraße 75, das als Mischgebiet festgesetzt wird.

Diese Flächen beinhalten zum einen die verkehrliche Anbindung an die Bundesstraße 75 über die Haupterschließungsstraßen mit innergebietlicher untergeordneter verkehrlicher Vernetzung sowie fuß- und radläufige Anbindungen an die südlich angrenzenden Bereiche. Das Plangebiet ist vollständig durch vorhandene lineare Gehölzstrukturen, entlang der B 75 als Böschungsbewuchs und ansonsten als vorhandene Knickstrukturen, eingefasst. Innergebietlich wird es im westlichen Teil durch einen Ost-West-ausgerichteten geringwertigen Knick strukturiert.

Notwendige Infrastrukturflächen, insbesondere zur Ableitung und Reinigung von anfallendem belastetem Regenwasser sowie von Abwasser, sind an geeigneten Stellen festgesetzt und, bezüglich der Ableitung von Regenwasser, sollen diese in die südöstlich liegende außerhalb des Plangebietes befindliche Einrichtung der Regenwasserklär- und rückhalteanlage eingeleitet werden.

Zum Nachweis des Bauflächenbedarfs liegen der Gemeinde für den Bereich der Gewerbegebietsflächen bereits mehrere Baulandbewerbungen vor, die bereits deutlich mehr als 10.000 qm Nettogewerbeflächen benötigen.

Für den Bereich der Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes liegen derzeit eine Vielzahl von Bewerbungen vor, die sich wie folgt gliedern:

39 Bewerber aus Elmenhorst

19 Bewerber aus der Stadt Bargteheide

8 Bewerber aus dem Amtsbereich des Amtes Bargteheide-Land

43 Bewerber aus dem übrigen Kreis Stormarn

29 Bewerber aus dem übrigen Schleswig-Holstein

61 Bewerber aus dem Nachbarland Hamburg

11 Bewerber von außerhalb Schleswig-Holstein und Hamburg

Für das Allgemeine Wohngebiet sind drei unterschiedliche Bauflächenstrukturen entwickelt. Dies ist zum einen der westliche Übergangsbereich, an die Grünflächenzäsur der hier festgesetzten Parkanlage anschließend, der für eine wohnbauliche Verdichtung vorgesehen ist. Hier soll auf der Nordseite der Erschließungsstraße C eine überbaubare Flächen für eine Bebauung in offener Bauweise als Geschosswohnungsbau mit zwei Vollgeschossen zulässig sein sowie auf der Südseite eine Reihenhausezeile mit 8 Reihenhäusern. Die gesamten übrigen, östlich angrenzenden Bauflächen sind für eine zweigeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen.

Darüber hinaus ist die vorliegende Planung der Wohnbauflächen, aber auch der gewerblichen Bauflächen, darauf ausgerichtet, Gebäude in Ost-West-Ausrichtung zu ermöglichen, um hier Bauten mit hoher Energieeffizienz bis hin zu Passivhäusern errichten zu können.

In diesem Fall ergeben sich für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes neben den Baugrundstücken als Geschosswohnungsbau bzw. Reihenhäuser insgesamt 42 Baugrundstücke für eine Einzel- und Doppelhausbebauung in zweigeschossiger Bauweise.

Die Umsetzung der Planung ist in einem Zeitraum von bis zu drei Jahren nach Erstellung der Erschließungsarbeiten vorgesehen.

Mit der Bereitstellung der neuen Wohnbaugrundstücke soll ein gemeindliches Angebot auch für Baulandbewerber aus dem Bereich der benachbarten neuen Gewerbegebietsflächen zur Verfügung gestellt werden, wie auch für Bewerber aus dem übrigen Bereich der Gemeinde bzw. auch von überörtlichen Bewerbern.

Zur Abprüfung der Verträglichkeit mit den von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Einrichtungen der Kinderkrippe, der Kindertagesstätte sowie den schulischen Einrichtungen wird nachfolgend in einer vereinfachten Ermittlung abgeprüft, mit welchen Zunahmen der Wohneinheiten, der Einwohnerentwicklung und mit welchem Bedarf an Kindertagesstättenplätzen und Schulplätzen über den Umsetzungszeitraum zu rechnen ist.

Es ergeben sich voraussichtlich innerhalb des Gewerbegebietes 10 bis 12 Baugrundstücke und innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 42 Baugrundstücke für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern und zwei größere Baugrundstücke mit einer baulichen Verdichtung einer Zweigeschossigkeit.

Weiter ist für den Bereich der Gewerbegrundstücke mit einem Verhältnis von 75 % örtlichen und 25 % auswärtigen Bewerbern zu rechnen. Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist von 25 % örtlichen und 75 % auswärtigen Bewerbern auszugehen.

Unter der Annahme, dass im Gewerbegebiet nur von je 1 Wohnung je Grundstück und im Allgemeinen Wohngebiet aufgrund der relativ großen Grundstückszuschneide von 1,5 Wohnungen je Grundstück auszugehen ist und auf den beiden Grundstücken mit der verdichteten Bebauung bis zu 8 Wohnungen jeweils möglich sein werden, ergibt sich insgesamt folgende Zunahme der Wohnungen, gegliedert nach örtlichen Bewerbern bzw. überörtlichen Bewerbern.

Gewerbegebiet: Gesamt WE 12; örtliche Bewerber 9; überörtliche Bewerber 3
Allgemeines Wohngebiet: Gesamt WE 63; örtliche Bewerber 16; überörtliche Bewerber 47
Verdichtung: Gesamt WE 16; örtliche Bewerber 4; überörtliche Bewerber 12

Dies bedeutet, dass insgesamt 29 Wohnungen von örtlichen Bewerbern und 62 Wohnungen von überörtlichen Bewerbern genutzt werden.

Dies führt zu nachfolgender Bevölkerungszunahme in der Ortslage Elmenhorst bei einer angenommenen Belegungsdichte von ca. 3,1 Einwohner je Wohneinheit.

Bevölkerungszunahme:

überörtliche WE 62 x Belegungsdichte 3,1 = ca. 192 neue Einwohner

Bei einer gleichmäßigen Verteilung der Bevölkerungszunahme in den nächsten 3 Jahren ergibt sich pro Jahr nachfolgendes Ergebnis:

Bevölkerungszunahme

192 neue Einwohner : 3 Jahre = ca. 64 neue Einwohner pro Jahr

Hierauf ist die kommunale Infrastruktur abzustellen und nach Möglichkeit zeitgerecht anzupassen.

In einem Ausblick der zu berücksichtigenden Kinderkrippenplätze, Kindergartenplätze und Grundschulplätze wird nach einer Rechenformel in Anlehnung an Rechengänge von Professor Klemm, Essen, ermittelt mit der die betreffenden Zunahmen pro Jahrgang der Bevölkerung berechnet werden können. Sie gilt wie folgt: 100 Wohneinheiten x zu erwartende Einwohner pro Wohneinheit geteilt durch 100. Für Kinderkrippen sind hierbei 2,0 Jahre, für Kindergärten 3,5 Jahre und Grundschulen 4 Jahre zu berücksichtigen. Hiernach ergeben sich nachfolgende überschlägliche Rechenansätze:

Kinderkrippenplätze:

$62 \times 3,1 \times 2,0 : 100 = \text{ca. } 4$ Kinderkrippenplätze

Kindergartenplätze:

$62 \times 3,1 \times 3,5 : 100 = \text{ca. } 7$ Kindergartenplätze

Grundschulplätze:

$62 \times 3,1 \times 4 : 100 = \text{ca. } 8$ Grundschulplätze

Bei einer gleichmäßigen Verteilung der Bevölkerungszunahme in den nächsten 3 Jahren ergibt sich pro Jahr nachfolgendes Ergebnis:

Kinderkrippenplätze $4 : 3$ Jahre = 1,3 pro Jahr

Kindergartenplätze $7 : 3$ Jahre = 2,3 pro Jahr

Grundschulplätze $8 : 3$ Jahre = 2,6 pro Jahr

Diese Rechenergebnisse sind nur als theoretischer Ansatz im Zusammenhang mit anderen Gesamtbetrachtungen zur gemeindlichen Infrastruktur zu verwenden.

Es wird ein Abgleich auf der Grundlage von örtlich erhobenen tatsächlichen Anteilen von Kindern im Kindergartenalter bzw. Grundschulalter vorgenommen, der sich auf detaillierte Bevölkerungsstrukturen in verschiedenen größeren Baugebieten in der umgebenden Region begründet. Auch hierdurch wird die angenommene Einwohnerdichte von 3,1 Einwohner je Wohneinheit bestätigt. Sie gilt in einzelnen Baugebieten bereits als tendenziell überschritten mit Einwohnerdichten bis 3,5. Der Anteil der Kinder im Kinderkrippenalter ist danach mit ca. 5 %, im Kindergartenalter mit ca. 10 % der Einwohner und die Anzahl der Kinder im Grundschulalter gleichfalls mit ca. 10 % der Einwohner anzunehmen.

Nach diesen Vorgaben ergeben sich folgende Anzahlen der Einwohner sowie der Kinder im Kindergarten- bzw. Grundschulalter innerhalb des Bereiches des Allgemeinen Wohngebietes des Bebauungsplanes Nr. 21.

Bevölkerungszunahme

62 Wohneinheiten überörtliche Bewerber x 3,1 Einwohner je WE =	192 Einwohner
davon 5 % Kinder im Kinderkrippenalter =	10 Kinderkrippenkinder
davon 10 % Kinder im Kindergartenalter =	19 Kindergartenkinder
davon 10 % Kinder im Grundschulalter =	19 Grundschul Kinder

Dies wiederum verteilt auf 3 Jahre bedeutet pro Jahr:

10 : 3 = 3,3 Kinderkrippenplätze pro Jahr

19 : 3 = 6,3 Kindergarten- bzw. Grundschulplätze pro Jahr

Zur weiteren Bewertung sollen die entsprechenden Zahlen als Mindestwert und Höchstwert in die Überlegungen zur Weiterentwicklung der gemeindlichen Infrastruktur einfließen, auch unter Beachtung der errechneten Werte in Anlehnung an die Formel nach Professor Klemm, Essen.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellungb) Prüfung der Umweltverträglichkeit

Für den Bebauungsplan Nr. 21 ist ein Umweltbericht erarbeitet, der unter Ziffer 12 eingestellt ist.

In Anwendung des Baugesetzbuches vom 22. Juli 2011 und dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 wird nachfolgende Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit durchgeführt. Zur Prüfung der Umweltverträglichkeit wird das Plangebiet des Bebauungsplanes mit seinen jeweiligen Festsetzungsinhalten in der nachfolgenden vereinfachten Zusammenstellung auf der Grundlage der Flächenermittlung / Flächenverteilung (Ziffer 11a dieser Begründung) wiedergegeben.

	<u>Gesamtgröße</u>
- Als Baufläche –Allgemeines Wohngebiet- (WA)	33.368 qm
- Als Baufläche –Mischgebiet- (MI)	938 qm
- Als Baufläche –Gewerbegebiet- (GE)	17.138 qm
- Als öffentliche Verkehrsfläche	12.846 qm
- Als Fläche für die Abwasserbeseitigung	75 qm
- Als Fläche für die Abfallbeseitigung	20 qm
- Als private Grünflächen	1.144 qm
- Als öffentliche Grünflächen	<u>4.977 qm</u>
	70.506 qm

Aus der Aufstellung und Gliederung ergibt sich nachfolgende vereinfachte Aufstellung der versiegelten Flächenanteile als zulässige Grundfläche:

Baufläche WA 33.368 qm x GRZ 0,3 =	10.010,4 qm
Baufläche MI 938 qm x GRZ 0,3 =	281,4 qm
Baufläche GE 17.138 qm x GRZ 0,5 =	<u>8.569,0 qm</u>
	18.860,8 qm

Darüber hinaus ergeben sich weitere Versiegelungsanteile aus öffentlichen Verkehrsflächen, aus Flächen für die Abwasserbeseitigung, aus Flächen für die Abfallbeseitigung sowie aus privaten Erschließungsflächen der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

Gemäß Umweltverträglichkeitsprüfung ist über die Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ abzu prüfen, inwieweit Neuentwicklungen durch die vorliegende Planung zu einer möglichen Umweltverträglichkeitsprüfung führen, bzw. sich eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für den Bebauungsplan ergeben.

Bei einem Vorhaben nach Nr. 18.7 ff Anlage 1, Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“, handelt es sich um den möglichen Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen im bisherigen Außenbereich. Hierzu ist festzustellen, dass die Bauflächen für sonstige bauliche Anlagen dem Außenbereich zuzuordnen sind und von den sich ergebenden Veränderungen der zulässigen Grundflächenzahl der Schwellenwert von 20.000 qm Grundfläche nicht überschritten wird. Dies erschließt sich aus der Größe der neu entwickelten Bauflächen als Gewerbegebiet, Mischgebiet sowie Allgemeines Wohngebiet mit ca. 51.444 qm Grundstücksfläche und einer sich ergebenden zulässigen Grundfläche von ca. 18.860,8 qm.

Bei Zugrundelegen dieser Flächenanteile liegt das Ergebnis ca. 5,7 % unter dem unteren Schwellenwert von insgesamt 20.000 qm. Dies bedeutet, dass sich bei Berücksichtigung des Gesamtergebnisses keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Nr. 18.7.2 der Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ ableiten lässt.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Umweltberichtes ist festzustellen, dass kein Erfordernis für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und von daher auch keine durchgeführt wird. Auf weitergehende detaillierte Ermittlungen und Berechnungen wird verzichtet.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

c. Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung

Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein Ergebnis in Nähe des Schwellenwertes von 20.000 qm zulässige Grundfläche handelt und nicht auszuschließen ist, dass im Zuge der Weiterentwicklung des Bebauungsplanes auf der Grundlage der durchzuführenden Beteiligungsverfahren, zumindest in Teilbereichen des Gewerbegebietes sowie des Allgemeinen Wohngebietes, zusätzliche bauliche Verdichtungen entwickelt werden können und hierbei Ergebnisse dann oberhalb des Schwellenwertes von 20.000 qm nicht ausgeschlossen sind, wird vorsorgend zusätzlich eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt.

Aufgrund des Ergebnisses zu Ziffer 2. b der Begründung und Vorstehendem wird nachfolgend die zusätzliche Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt gemäß Anlage 2 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) zur Errichtung eines Baugebietes mit Gewerbegebiets- und Allgemeinen Wohngebietsbauflächen auf der Grundlage bekannter Nutzungsstrukturen.

Gewerbegebiet, Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet als vorhandene Altbebauung

1.

Merkmale der Vorhaben

Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:

1.1

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine umfangreiche Erweiterung des bestehenden Siedlungsraumes der Ortslage Elmenhorst nördlich der bestehenden Bebauung.

Die Erweiterungsfläche umfasst ca. 70.506 qm und besteht aus Bauflächen als Gewerbegebiet, Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet sowie Verkehrsflächen, Grünflächen und sonstigen Infrastrukturflächen.

Das Gewerbegebiet hat eine Bruttogröße von 17.138 qm, das Mischgebiet von 938 qm und das Allgemeine Wohngebiet eine Bruttogröße von 33.368 qm.

Es ergeben sich ca. 18.861 qm neue zulässige Grundfläche.

1.2

In der neu entwickelten Gewerbegebietsfläche wird von den versiegelten Flächen das anfallende Oberflächenwasser gefasst und der an der Fischbeker Straße liegenden und umfangreich zu erweiternden Regenwasserkläranlage zugeleitet. Die bereits bestehende Mischgebietsbaufläche (Altbebauung) ist bereits an bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen angebunden. In dem neu entwickelten Allgemeinen Wohngebiet wird von den versiegelten Flächen das anfallende Oberflächenwasser gleichfalls gefasst und der vorgenannten Regenwasserkläranlage an der Fischbeker Straße, südöstlich abgesetzt des Plangebietes liegend, zugeleitet.

Für die Gewerbegebietsflächen ist mit einer zulässigen Gesamtversiegelung von bis zu 75 % und für das Mischgebiet sowie das Allgemeine Wohngebiet von bis zu 52,5 % der Bauflächen auszugehen.

Natur und Landschaft verändern sich, als dass in den bisher freien Landschaftsraum neue große Gewerbebauten im westlichen Teil und Wohnbauten im östlichen Teil entwickelt werden. Darüber hinaus ergeben sich umfangreiche Erweiterungen der bestehenden Regenwasserkläranlage an der Fischbeker Straße auf der Grundlage eines separat durchgeführten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens.

1.3

Die Abfallerzeugung ergibt sich aus den individuellen gewerblichen Produktionsabläufen der Gewerbebetriebe. Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist fast nur von einer häuslichen Abfallerzeugung auszugehen, wenngleich auch hier gewerbliche Nutzungen zugelassen sind, ist jedoch von einer nicht bewertbaren gewerblichen Abfallerzeugung auszugehen.

1.4

Gewerbegebiet:

Da die Produktionsabläufe im Wesentlichen in geschlossenen Hallen stattfinden, ist von einer geringen Umweltverschmutzung auszugehen. An Belästigungen sind Gewerbelärm und Kraftfahrzeugverkehr aus Fahrten von Mitarbeitern bzw. An- und Ablieferverkehr mit Lastkraftwagen zu erwarten.

Sofern im Bereich des Gewerbegebietes auch eine Wärmeversorgungseinrichtung für eine Teilversorgung benachbarter Gewerbebetriebe eingerichtet werden wird, ist von betriebsbedingter Umweltverschmutzung und Belästigungen durch eine derartige Einrichtung auszugehen.

Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet:

Aufgrund der Nutzungsstruktur als Allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet ist mit deutlich geringeren Umweltverschmutzungen und Belästigungen zu rechnen, wie sie gebietstypisch für Wohnbebauung mit möglicher untergeordneter gewerblicher Nutzung gegeben sind. Dies sind im Wesentlichen Gerüche aus Heizungsanlagen und dem größeren Individualverkehrsanteil.

1.5

Unfallrisiken sind aus den gewerblichen Betriebsabläufen möglich, unter Berücksichtigung der verwendeten Stoffe und Technologien, soweit hier Produktionsstätten eingerichtet werden. Es ist jedoch auch mit Handwerksbetrieben und Dienstleistern zu rechnen, die außerhalb des Plangebietes tätig sind bzw. mit deutlich geringeren Unfallrisiken behaftet sind.

2.***Standort der Vorhaben***

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:

2.1

Die Gewerbegebietsflächen sind angebunden an bereits südlich bestehende Gewerbebetriebe und werden abgegrenzt zu bestehenden Wohngebieten durch bereits vorhandene Ost-West-ausgerichtete Grünbereiche mit umfangreichen Regenwasserrückhalteanlagen südlich des Plangebietes.

Zum östlich liegenden Wohngebiet erfolgt eine Abgrenzung durch Nord-Süd bzw. Ost-West-ausgerichtete neu entwickelte Grünflächenbereiche.

Die tatsächliche Nutzung des Plangebietes, sowohl für den Bereich der Gewerbegebietsflächen als auch des Allgemeinen Wohngebietes, ist intensiv genutzte Ackerfläche, die randlich über vorhandene lineare Knickstrukturen zu den freien Landschaftsräumen nach Norden und Osten abgegrenzt sind.

Planungsrechtlich handelt es sich um Flächen für die Landwirtschaft.

2.2

Aufgrund der technisch erforderlichen, teilweisen großen Versiegelungsflächen ergibt sich die Regenerationsfähigkeit zum Schutzgut Wasser nur durch die Ableitung unbelasteten bzw. belasteten Oberflächenwassers in die vorhandene und umfangreich zu erweiternde Regenwasserkläranlage an der Fischbeker Straße, südöstlich abgesetzt des Plangebietes.

Die Ableitung des belasteten Oberflächenwassers erfolgt über ein Leitungssystem in Richtung der zu erweiternden Regenwasserkläranlage an der Fischbeker Straße und von dort über vorhandene Vorflutssysteme in Richtung Mühlenbach.

Für die künftig versiegelten Flächen des Gewerbegebietes sowie des Allgemeinen Wohngebietes, einschließlich der Anteile öffentlicher und privater Erschließungseinrichtungen und sonstiger Infrastrukturf lächen, ergibt sich kein Bodenwasseraustausch, da die Regenwasserkläranlage gegen Versickerungen abgedichtet werden wird. Diese Vorgaben gelten gleichfalls für die Belastungen des Bodens, als dass voraussichtlich ca. 61 % des Plangebietes als Bauflächen und Verkehrsflächen für die natürlichen Bodenfunktionen nicht weiter zur Verfügung stehen werden.

Zu Natur und Landschaft ergibt sich eine wesentliche Erweiterung der Ortslage Elmenhorst in nördlicher Richtung in diesen bisher landwirtschaftlich genutzten Bereich. Zur Minimierung dieser Beeinträchtigungen sind innerhalb des Plangebietes umfangreiche landschaftsgerechte Freiflächen als Grünflächen vorgesehen.

Die verkehrlichen Verbindungen und Vernetzungen sind, soweit möglich, auf ein Minimum reduziert, stellen jedoch, zumindest für den fuß- und radläufigen Verkehr, eine vielfältige Vernetzung mit der bestehenden Ortslage und hier insbesondere mit den südlich liegenden Nahversorgungseinrichtungen sicher.

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind auf die gebietsspezifischen Bedarfe des Gewerbegebietes bzw. des Allgemeinen Wohngebietes abgestimmt.

2.3

Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):

2.3.1

Nicht direkt betroffen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäischer Vogelschutzgebiete.

Zu den bestehenden FFH-Gebieten sowie europäischen Vogelschutzgebieten ist festzustellen, dass das Plangebiet östlich, deutlich abgesetzt des FFH-Gebietes 2227-304 „Neunteich und Binnenhorster Teiche“ liegt. Zum Neunteich besteht ein Abstand von ca. 1,5 km und zu den Binnenhorster Teichen ca. 2,9 km.

Nordwestlich abgesetzt des Änderungsbereiches liegt das FFH-Gebiet 2227-356 „Sülfelder Tannen“ in einem Abstand von 1,8 km und südöstlich abgesetzt das FFH-Gebiet 2227-352 „Rehbrook“ in einem Abstand von ca. 4,7 km.

Da zwischen dem nächstgelegenen FFH-Gebiet Neunteich umfangreiche Teile der bestehenden Ortslage Elmenhorst liegen ist davon auszugehen, dass eine Betroffenheit dieses Teiles des FFH-Gebietes nicht gegeben ist. Dies gilt auch für den Bereich der Binnenhorster Teiche und den Sülfelder Tannen. Auch für das FFH-Gebiet Rehbrook lässt sich keine Betroffenheit herleiten.

2.3.2

Nicht direkt betroffen von Naturschutzgebieten.
Nächstgelegene befinden sich folgende Naturschutzgebiete:
Nienwohlder Moor ca. 5 km nordwestlich

2.3.3.

Nicht betroffen von Nationalparks.

2.3.4

Nicht betroffen von Biosphärenreservaten.
Nicht direkt betroffen von Landschaftsschutzgebieten. Hierbei ist jedoch darauf hinzuweisen, dass in der Gemeinde Elmenhorst für den Bereich westlich der B 75 das ursprüngliche Landschaftsschutzgebiet „Elmenhorst“ gilt. Für den Bereich östlich der B 75 gelten nunmehr die Kreisverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Fischbeker Mühlengrund mit Norderbesteniederung und umgebender Kulturlandschaft“ sowie die Kreisverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Fischbeker Moor“. Somit liegt das Plangebiet vollständig außerhalb der drei in der Gemeinde Elmenhorst geltenden Landschaftsschutzgebiete.

2.3.5

Betroffen von gesetzlich geschützten Biotopen, dem randlich vorhandenen Knicksystem und dem weiteren Ost-West-ausgerichteten geringwertigen Knick innerhalb des Plangebietes, der teilweise entfernt wird. Aufgrund des sich ergebenden Funktionsverlustes der Knickstrukturen sind diese dann als Grünfläche zu erhalten und entsprechend auszugleichen.

2.3.6

Nicht betroffen von Wasserschutzgebieten, festgesetzten Heilquellenschutzgebieten oder Überschwemmungsgebieten.

2.3.7

Nicht betroffen von Überschreitungen festgelegter Umweltqualitätsnormen nach den Gemeinschaftsvorschriften.

2.3.8

Die Gemeinde Elmenhorst liegt innerhalb der Siedlungsachse Hamburg / Bad Oldesloe, jedoch ohne zentralörtliche Funktion. Ihr steht jedoch eine Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion über den örtlichen Bedarf hinausgehend zu.

2.3.9

Denkmale der verschiedensten Art sind nicht betroffen.
Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass aufgrund älterer Fundhinweise eine örtliche Voruntersuchung durch das Archäologische Landesamt S-H durchgeführt wurde mit dem Ergebnis, dass durch die Baumaßnahmen keine Kulturdenkmale betroffen sind.

3.***Merkmale der möglichen Auswirkungen:***

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:

3.1

Das Ausmaß der Auswirkungen begrenzt sich auf den nördlichen Siedlungsrand der Ortslage Elmenhorst mit Auswirkungen in die hier vorhandene örtliche Struktur mit Durchmischung von gewerblicher Nutzung, Wohnnutzung und den nördlich bzw. nordwestlich liegenden

landwirtschaftlichen Betriebsstellen im Außenbereich. Betroffen sind demnach landwirtschaftlich bzw. gewerblich tätige Bevölkerung sowie im begrenzten Umfang Wohnbevölkerung.

3.2

Grenzüberschreitende Auswirkungen sind nicht gegeben.

3.3.

Es handelt sich um übliche Auswirkungen von Gewerbegebieten mit entsprechender Betroffenheit von gewerblich tätigen Menschen bzw. Wohnbevölkerung.

3.4

Aufgrund der Standortbezogenheit ist von betriebsbedingten dauerhaften größeren baulichen Anlagen im Gewerbegebiet auszugehen. Dies trifft auch auf die betriebsbedingten An- und Ablieverkehre, aber auch sonstige Auswirkungen zu.

Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist von kleineren baulichen Anlagen auszugehen, die sich dem Grunde nach nur aufgrund des relativ hohen Individualverkehrs auf die Umgebung auswirken und direkt auch aufgrund der Verkehrsabläufe den Bereich des Gewerbegebietes berühren.

Betriebsbedingte Emissionen im Gewerbegebiet werden durch geeignete Maßnahmen minimiert, so dass von keinen unvertretbaren Geruchs- und Lärmimmissionen bezogen auf die jeweilige Nachbarschaft des Gewerbegebietes und des Allgemeinen Wohngebietes sowie auf die bestehende Ortslage Elmenhorst auszugehen ist.

3.5

Die Dauer und Häufigkeit der Auswirkungen ist gebunden an die individuellen Betriebsabläufe der Gewerbebetriebe. Eine Reversibilität der Auswirkungen ist, soweit sie vertretbar bleiben, insbesondere bezogen auf das Gewerbegebiet, nicht möglich. Mit der vorgesehenen fast vollständigen Erhaltung der bestehenden randlichen Knickstrukturen wird die bereits bestehende landschaftsgerechte Einbindung der Bauflächen auf Dauer gesichert. Innergebietlich erfolgt durch Gestaltungsmaßnahmen auf den Grünflächenbereichen eine kontinuierliche Verbesserung des Ortsbildes und der Siedlungsstruktur.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

a) Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 21 der Gemeinde Elmenhorst umfasst einen Bereich östlich der Bundesstraße 75 nördlich der bestehenden Ortslage. Der westliche Teil des Plangebietes wird gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet und der östliche Teil gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet entwickelt.

Das Gesamtgebiet umfasst eine Fläche von ca. 7 ha einschließlich eines kleinen altbebauten Grundstückes als Mischgebiet direkt an der Bundesstraße 75 gelegen. Die erforderliche Zufahrtnahme von der Bundesstraße 75 her, wird neu angelegt und den Bedürfnissen der angrenzenden Gewerbegebietsflächen entsprechend im Trennsystem entwickelt.

Neben gliedernden Grünflächenelementen sind hier neben den erforderlichen Erschließungsstraßen auch zur Vernetzung mit der Altbebauung umfangreiche Wegeverbindungen vorgesehen.

Das anfallende Regenwasser wird über eine neu zu verlegende Regenwasserleitung in die vorhandene und umfangreich zu erweiternde Regenwasserkläranlage an der Fischbeker Straße nach Südosten hin abgeleitet. Großräumig erfolgt die Ableitung dann in Richtung Mühlenbach.

Mit der vorliegenden Planung soll der bestehende örtliche und überörtliche Wohnbaulandedarf für die Gemeinde Elmenhorst bereit gestellt werden unter Einbeziehung angemessener Flächen als Gewerbegebiet, gleichfalls für örtliche, aber auch überörtliche Bewerber.

Das Plangebiet selbst ist fast vollständig durch lineare randliche Knickstrukturen bzw. Böschungsbewuchse eingefasst und damit bereits jetzt in hervorragender Weise in den Landschaftsraum eingebunden.

Zur Standortfestlegung ist auf der Ebene der zugehörigen zwischenzeitig rechtswirksamen 22. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Abprüfung von insgesamt 9 Alternativstandorten durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass zur Entwicklung der erforderlichen Bauflächen des Gewerbegebietes bzw. des Allgemeinen Wohngebietes sowohl auf der Südseite als auch auf der Nordseite der Ortslage Elmenhorst jeweils direkt an die B 75 angrenzend 2 ähnlich geeignete Bereiche gefunden worden sind.

Im Zuge der weitergehenden städtebaulichen Überlegungen zur Vernetzung mit der vorhandenen örtlichen Infrastruktur ist der vorliegende Bereich nördlich der Ortslage Elmenhorst der Vorrang zur Entwicklung als neuer Siedlungsbereich gegeben worden. Da auch die Verfügbarkeit der Flächen gegeben ist, wird hierin aus Sicht der Gemeinde unter Berücksichtigung der verschiedenen abgeprüften Kriterien ein hinreichend großer Siedlungsbereich kurzfristig bereitgestellt. Darüber hinaus kann dieses Baugebiet in die vorhandene Bausubstanz des Siedlungsbereiches des Nordteiles der Ortslage Elmenhorst eingebunden und vernetzt werden insbesondere auch im Zusammenhang mit den hier bereits vorhandenen Nahversorgungseinrichtungen.

Mit dem überwiegenden Erhalt der randlich des Plangebietes vorhandenen Knickstrukturen bzw. Böschungsbewuchsen erfolgt eine landschaftsgerechte Einbindung in die vorhandenen Landschaftsstruktur durch diese bereits bestehenden linearen Grünelemente. Erforderliche Knickdurchbrüche sind nicht in den randlichen Bereichen zur freien Landschaft nach Norden bzw. Osten hin vorgesehen, sondern nur zur Anbindung an die B 75 und ansonsten zur Vernetzung mit dem südlich liegenden Siedlungsraum vorgesehen.

Es sind für die Anlage der Erschließungsstraße B sowie der fuß- und radläufigen Vernetzung mit dem bereits bestehenden und künftig zu entwickelnden südöstlich liegenden Siedlungsbereich insgesamt 5 Knickdurchbrüche in unterschiedlicher Breite erforderlich. Darüber hinaus ist zur Anbindung der Erschließungsstraße A an die B 75 vorhandener Böschungsbewuchs zu entfernen. Hierbei entfallen jedoch auch 3 vorhandene Straßenbäume sowie ein weiterer Knicküberhänger im Innenbereich des Plangebietes. Die übrigen vorhandenen prägenden Einzelbäume, überwiegend auf Knickstrukturen stehend, bleiben erhalten. Für die entfallenden Knickstrukturen sind begrenzt Umsetzungen und Neuanpflanzungen von Knicks vorgesehen, jedoch nur noch dort, wo keine Bauflächen angrenzen, sondern nur im Bereich von festgesetzten Grünflächen. Für die entfallenden Straßenbäume und Überhänger sind gleichfalls Ersatzpflanzungen in der südlich der Erschließungsstraße A liegenden öffentlichen Grünfläche –Parkanlage- vorgesehen.

Die zu erhaltenden Knicks sind als nachrichtliche Übernahme dargestellt und geschützt nach dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) § 21 Abs. 1 Nr. 4 und dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 30 Abs. 2. Für innergebietsliche und randliche Knickstrukturen, für die sich aufgrund von angrenzenden Bauflächen Funktionsverluste ergeben und aus diesem Grunde im Verhältnis 1 : 1 auszugleichen sind, erfolgt eine Festsetzung nur noch als Grünfläche –Gehölzstreifen-.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die neu anzulegende Erschließungsstraße A im Trennsystem von der B 75 her. Sie ist in einer Regelbreite von 12,85 m vorgesehen mit am Ende liegender Wendeanlage mit einem Durchmesser von 29,15 m. Dies gilt auch für die Stichstraße B nach Süden hin innerhalb des Gewerbegebietes.

Die nach Osten weiterführende Erschließungsstraße C, in den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes hineinführend, ist als Mischverkehrsfläche in 6,5 m Breite vorgesehen mit Aufweitungen an geeigneten Stellen auf 8,5 m Breite und mit am Ende liegender Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22,6 m. Die nach Süden verlaufende und dann nach Osten abknickende Erschließungsstraße D ist mit den gleichen Querschnitten und gleicher Wendeanlage entwickelt.

Darüber hinaus bestehen an verschiedenen Stellen Wegeverbindungen in 4,0 m Breite. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche –Kinderspielplatz / Parkanlage-, südlich der Gewerbegrundstücke 5 und 6, sind Wegeverbindungen in 4,0 m Breite vorgesehen und nur durch Text gesichert, um hinreichenden Gestaltungsspielraum für den Bereich der Grünflächen zu ermöglichen.

Nachfolgend werden Ausführungen zu den Bauflächen des Gewerbegebietes, des Mischgebietes und des Allgemeinen Wohngebietes wiedergegeben, bezogen auf die Nutzungen und Gliederung mit ergänzenden Ausführungen zu den Erschließungsanlagen und weitergehenden Maßnahmen der Grünordnung und des Immissionsschutzes.

Gewerbegebiet

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen ist als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Darüber hinaus sind Gliederungen nach § 1 Abs. 4 Ziffer 1 BauNVO vorgenommen worden. Dies erfolgt durch die Festsetzung von Emissionskontingenten auf den betreffenden Teilflächen des Gewerbegebiets. Des Weiteren sind Gliederungen und Nutzungseinschränkungen zu den Regelungen des § 8 der BauNVO festgesetzt. Auf eine Wiederholung hierzu wird verzichtet.

Für die bebaubaren Bauflächen sind soweit möglich grundstücksübergreifende Bauflächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt. Für die Grundstücke 2 und 4 ist eine

Knickentfernung vorgesehen. Hier ist nunmehr eine durchgehende überbaubare Fläche entwickelt, die es ermöglicht individuelle Grundstückszuschnitte vornehmen zu können.

Für die Bebauung der Bauflächen ist eine Zweigeschossigkeit festgesetzt mit einem weiteren Geschoss oberhalb des 2. Vollgeschosses, das nicht Vollgeschoss ist. Die zulässige Firsthöhe ist mit + 11 m über die festgesetzte NN-bezogene Bezugshöhe festgesetzt. Hierbei sind die Baugrundstücke auf die jeweilige Bezugshöhe in Gruppen zusammengefasst.

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt, wobei ausnahmsweise auch Baukörperlängen über 50 m zulässig sind. Dies gilt jedoch nur für die Bauflächen der Grundstücke 1, 1a, 1b, 2 sowie 4.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,5 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,0 festgesetzt. Weiter ist bestimmt, dass für Anlagen nach § 19 Abs. 4 der BauNVO die festgesetzte GRZ um 50 vom Hundert überschritten werden darf, wobei hierfür die Flächen der festgesetzten bzw. zu begründenden GFL-Rechte nicht anzurechnen sind.

Weiter sind gestalterische Festsetzungen getroffen.

Zu beachtende Hinweise:

Wechsellichtanlagen sowie Werbeanlagen mit Farben, die mit Signalanlagen verwechselt werden können, sollten im Gewerbegebiet nicht errichtet werden. Dies ist auf geeignete Art und Weise, wie z.B. vertragliche Regelungen sicherzustellen.

Mischgebiet

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen ist als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Des Weiteren sind Gliederungen und Nutzungseinschränkungen zu den Regelungen des § 6 der BauNVO festgesetzt. Auf eine Wiederholung hierzu wird verzichtet.

Für die bebaubare Baufläche ist grundstücksbezogen eine Baufläche durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt.

Für die Bebauung der Baufläche ist eine Eingeschossigkeit festgesetzt mit einem weiteren Geschoss oberhalb des Erdgeschosses, das nicht Vollgeschoss ist. Die zulässige Firsthöhe ist mit + 9,5 m über zugehörige Fahrbahnoberkante der B 75 festgesetzt

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,3 festgesetzt. Weiter ist bestimmt, dass für Anlagen nach § 19 Abs. 4 der BauNVO die festgesetzte GRZ um 75 vom Hundert überschritten werden darf.

Allgemeines Wohngebiet

Grundstück 8

Die Art der baulichen Nutzung der Baufläche des Grundstückes 8 ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Des Weiteren sind Gliederungen und Nutzungseinschränkungen zu den Regelungen des § 4 der BauNVO festgesetzt. Auf eine Wiederholung hierzu wird verzichtet.

Für die bebaubare Baufläche sind grundstücksbezogene Bauflächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt.

Für die Bebauung der Baufläche ist eine Zweigeschossigkeit festgesetzt, ohne ein weiteres Geschoss oberhalb des 2. Vollgeschosses. Die zulässige Firsthöhe ist mit + 9,5 m über + 39,5 m NN festgesetzt.

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6 festgesetzt. Weiter ist bestimmt, dass für Anlagen nach § 19 Abs. 4 der BauNVO die festgesetzte GRZ um 75 vom Hundert überschritten werden darf.

Weiter sind gestalterische Festsetzungen getroffen.

Allgemeines Wohngebiet Grundstücke 9 bis 50

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Des Weiteren sind Gliederungen und Nutzungseinschränkungen zu den Regelungen des § 4 der BauNVO festgesetzt. Auf eine Wiederholung hierzu wird verzichtet.

Für die bebaubaren Bauflächen sind, soweit möglich, grundstücksübergreifende Bauflächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt. Nur für die Baugrundstücke 9, 20 und 21 sind grundstücksbezogene Bauflächen festgesetzt.

Für die Bebauung der Bauflächen ist eine Zweigeschossigkeit festgesetzt mit einem weiteren Geschoss oberhalb des Erdgeschosses, das nicht Vollgeschoss ist. Die zulässige Firsthöhe ist mit + 10,5 m über festgelegte NN-Höhen für verschiedene Grundstücke zusammengefasst durch Text festgesetzt.

Die Bauweise ist nur mit Einzel- und Doppelhäusern zu bebauen festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6 festgesetzt. Weiter ist bestimmt, dass für Anlagen nach § 19 Abs. 4 der BauNVO die festgesetzte GRZ um 75 vom Hundert überschritten werden darf, wobei hier für die Flächen der festgesetzten GFL-Rechte nicht anzurechnen sind.

Weiter sind gestalterische Festsetzungen getroffen.

Allgemeines Wohngebiet Grundstücke 51 bis 58

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Des Weiteren sind Gliederungen und Nutzungseinschränkungen zu den Regelungen des § 4 der BauNVO festgesetzt. Auf eine Wiederholung hierzu wird verzichtet.

Für die bebaubaren Bauflächen sind grundstücksübergreifende Bauflächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt. Hierbei erfolgt eine Gliederung, als dass die Hauptbaufläche für eine Zweigeschossigkeit und der südlich angrenzende Bereich nur für eine Eingeschossigkeit vorgesehen ist.

Für die Bebauung der Bauflächen ist eine Zweigeschossigkeit festgesetzt mit einem weiteren Geschoss oberhalb des 1. Obergeschosses, das nicht Vollgeschoss ist. Die zulässige Firsthöhe ist mit + 10,5 m über festgelegte NN-Höhen für die betroffenen Grundstücke durch Text festgesetzt.

Die Bauweise ist als offene Bauweise mit Reihenhäusern zu bebauen festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche (GR) ist mit 107 qm und die Geschossfläche (GF) mit 187 qm festgesetzt. Weiter ist bestimmt, dass für Anlagen nach § 19 Abs. 4 der BauNVO die festgesetzte GR um 75 vom Hundert überschritten werden darf, wobei hier die Fläche des festgesetzten Gehrechtes (Schubkarrenweg) nicht anzurechnen ist.

Weiter sind gestalterische Festsetzungen getroffen.

Allgemein

Schallschutzmaßnahmen, insbesondere aus verkehrlichen Belastungen, aber auch aus der Gewerbegebietsnutzung, sind durch Festsetzungen von Lärmpegelbereichen bzw. durch Festsetzung von Flächen für schallgedämmte Lüftungen vorgenommen, um eine gebietsverträgliche Nutzung zu sichern und bestehende Beeinträchtigungen, insbesondere aus Verkehrslärm und Gewerbelärm, zu minimieren. Hierbei sind auch die möglichen künftigen Verkehrsbelastungen der neu anzulegenden Erschließungsstraßen berücksichtigt. Die Gemeinde hat zum Nachweis eine gutachtliche Untersuchung erstellen lassen. Das Ergebnis ist im erforderlichen Umfang in der Planung berücksichtigt. Weitergehendes ist unter Ziffer 5 der Begründung aufgeführt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich vorhandene Knickstrukturen. Auf eine gesonderte Festsetzung nach § 9(1)25b BauGB wird verzichtet. Im Kronentraufbereich der vorhandenen Einzelbäume, teilweise innerhalb, aber auch randlich außerhalb des Plangebietes gelegen, ist eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt und an den Kronentraufbereich angepasst. Dies wird auch durch die teilweise Rücknahme von Baugrenzen als Minimierung von Beeinträchtigungen beachtet.

Darüber hinaus sind weitere umfangreiche grünordnerische Maßnahmen getroffen, die sich insbesondere auf den Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche beziehen.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

b) Maßnahmen des Klimaschutzes

Regenerative Energieversorgung

Im Zuge der Planerarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 21 sind verschiedene Möglichkeiten einer regenerativen Energieversorgung abgeprüft.

Eine mögliche Versorgung mit Biogas und der Betrieb eines Satelliten-BHKW's im Nahbereich des Plangebietes ist nicht zu realisieren, weil das in der Nachbargemeinde Bargfeld-Stegen, Ortsteil Gräberkate, produzierte Biogas allein aufgrund der erforderlichen Versorgungsleitungslängen und den damit verbundenen wirtschaftlichen Gründen nicht zur Verfügung steht und auch ansonsten im Umgebungsbereich keine Biogasanlage derzeit geplant ist, die als alternative Versorgungsträger in Frage kämen.

Eine weitere alternative Energieversorgung für das Plangebiet wäre z.B. ein Holzhackschnitzelheizwerk, das die gesamte Nahwärmeversorgung sowohl für die gewerblichen als auch wohnbaulichen Flächen übernehmen würde, scheitert an dem nicht abschätzbaren Energiebedarf und der Frage der Trägerschaft des Betriebes.

Von daher ist davon auszugehen, dass eine Gesamtversorgung mit regenerativer Energie vorwiegend im Wärmelieferungsbereich für das Gesamtgebiet des Plangebietes nicht darstellbar ist.

Unabhängig hiervon ist zu prüfen, inwieweit privatwirtschaftliche Einrichtungen einer Nahwärmeversorgung zumindest für Teile des Plangebietes aber auch im Zusammenwirken mit den südlich liegenden gewerblichen Nutzungen des Nahversorgungszentrums und der übrigen Gewerbebetriebe möglich ist. Die Gemeinde wird derartige Lösungen soweit möglich entsprechend fördern.

Energieeffizienz

Weiter ist das Plangebiet, sowohl im Bereich des Gewerbegebietes, aber auch im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes, mit den überbaubaren Flächen so entwickelt und geschnitten, dass fast alle Grundstücke zur möglichen Ausnutzung von Solarenergie die Stellung der baulichen Anlagen nach Süden ausrichten können. Es wird darauf verzichtet Dachformen und Dachneigungen festzusetzen, um auch hierüber ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten für eine optimale Nutzung von Solarenergie zu ermöglichen. Hier wären dann individuelle Lösungen grundstücksbezogen machbar.

Geothermie

Zu den regenerativen Energien zählt auch die Geothermie oder Erdwärme. Sie kann sowohl direkt genutzt werden, etwa zum Heizen und Kühlen im Wärmemarkt (Wärmepumpenheizung), als auch zur Erzeugung von elektrischem Strom oder in einer Kraft-Wärme-Kopplung. Aus geologischer Sicht ist jedes Grundstück für eine Erdwärmenutzung geeignet. Eine Erdwärmenutzung muss der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden. Die Nutzung der Erdwärme erfolgt mittels Kollektoren, Erdwärmesonden, Energiepfählen oder Wärmebrunnenanlage.

4. Erschließungsmaßnahmen

a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 21 wird über die Bundesstraße 75 direkt durch die Neuanlage der Erschließungsstraße A in die neu entwickelten Gewerbegebietsbauflächen hinein erschlossen mit separater Führung eines Fußweges, abgesetzt entlang der Ostseite der B 75. Dieser hier neu entstehende Einmündungsbereich in die B 75 ist zwischenzeitig parallel zum Planverfahren mit dem LBV S-H abgestimmt. Die erforderlichen Planunterlagen sind bereits zur Genehmigung vorgelegt. Der Planentwurf des Einmündungsbereiches wird daher mit der Entwurfsfassung in die Planzeichnung übernommen mit Anpassung der übrigen Planinhalte in diesem Bereich. Die Plangebietsabgrenzung umfasst somit die für Aus- und Umbauten vorgesehenen Bereiche der B 75 und verläuft nunmehr an der Westseite der Fahrbahnabgrenzung.

Entlang der B 75 sind nördlich und südlich der Einmündung der Erschließungsstraße A Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sowie Zugang festgesetzt, um eine verkehrliche Anbindung der Bauflächen nur über die Erschließungsstraße A sicherzustellen. Die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind in das Plangebiet hineingezogen, soweit für die Erschließungsstraße A Böschungen zur Geländeanpassung erforderlich sind.

Der zwischenzeitig erstellte Entwurf der Straßenplanung mit dem Ausschnitt des Lageplans der Einmündung in die B 75 wird in die Begründung als informelle Planung unmaßstäblich nachfolgend eingefügt.

Da im vorderen Bereich zunächst Gewerbegebietsflächen über die Erschließungsstraße A an die Bundesstraße angebunden werden, ist hier eine hinreichend breite Verkehrsfläche vorgesehen, in der auch ein durchgehender Streifen als Fläche für das Parken in Längsaufstellung berücksichtigt ist. Hierbei sind jedoch die erforderlichen Sichtflächen von einer Parkplatzfunktion freizuhalten.

Da an der nach Osten verlaufenden HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE A nach Süden hin eine weitere Stichstraße B angebunden ist, ist auch diese im gleichen Querschnitt vorgesehen mit jeweils am Ende angeordneten Wendeanlagen von 29,15 m Durchmesser, in die auch die Flächen des zu berücksichtigenden Fahrzeugüberhangs integriert sind.

Am östlichen Ende dieser HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE befindet sich der Übergang zu den östlich liegenden Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes. Dieser Bereich wird durch die zwei Erschließungsstraßen C und D als Verkehrsberuhigte Bereiche (Mischverkehrsfläche) in unterschiedlichen Breiten entwickelt. Zum einen ohne die Möglichkeit der Anordnung von Flächen für das Parken von Fahrzeugen und in den breiteren Bereichen der beiden Straßenzüge mit der Möglichkeit der Anordnung von Parkplätzen in Längsaufstellung. Am Ende dieser beiden Erschließungsstraßen sind gleichfalls Wendeanlagen mit 22,6 m Durchmesser einschließlich der Bereiche für Fahrzeugüberhänge vorgesehen.

Zur Vernetzung mit den südlich vorhandenen Bereichen der Altbebauung der Ortslage Elmenhorst bzw. eines vielschichtig strukturierten Grünbereiches, aber auch zur Sicherung von Notzufahrten sind Wegesysteme festgesetzt bzw. über textliche Festsetzungen in Grünflächenbereichen vorgegeben, die eine fuß- und radläufige Vernetzung sicherstellen, aber auch von ihrer Anlage her als Notzufahrt für Rettungsfahrzeuge dienen sollen, da das gesamte Plangebiet lediglich nur über eine Straßenanbindung an das überörtliche Straßensystem angebunden ist.

Es wird davon ausgegangen, dass mit dem Angebot der durchgehenden Parkstreifen in Längsaufstellung im Bereich des Gewerbegebietes hinreichend öffentliche Flächen für den ruhenden Verkehr bereitgestellt werden können.

Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes besteht die Möglichkeit der Anlage von insgesamt 18 Parkplätzen, davon 12 in Längsaufstellung mit jeweils mindestens 6,7 m Aufstellfläche, so dass im Grundsatz ein Einparken in Fahrtrichtung überwiegend möglich sein wird. Die übrigen 6 Parkplätze sind im Bereich der Wendeanlagen in Senkrechtaufstellung vorgesehen.

Im Zuge der Ausbauplanung der Erschließungsstraßen C und D ist zu prüfen, inwieweit zusätzliche Parkplätze in Längsaufstellung in die Bereiche der Mischverkehrsflächen integriert werden können, um das Parkplatzangebot angemessen zu erhöhen, aber auch zur Schaffung von Einengungsstellen, über die eine Geschwindigkeitsdämpfung in den beiden Straßenzügen erreicht werden kann. Hierbei sind jedoch die notwendigen Einmündungsbereiche der angrenzenden Baugrundstücke zu berücksichtigen. Ggf. ist über die abzuschließenden Kaufverträge sicherzustellen, dass für einzelne Baugrundstücke die Lage der künftigen Grundstückszufahrt vorab festzulegen ist.

Nachfolgend werden die zugehörigen Regelquerschnitte der innergebietlichen neu anzulegenden Erschließungsstraßen und Wege wiedergegeben einschließlich der vorgesehenen privaten Zufahrtnahmen als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

Weiter sind auch Regelquerschnitte für den Bereich der angrenzenden B 75 wie auch der innerörtlichen Erschließungsstraße Erlenweg wiedergegeben.

Zum Nachvollzug der Lage dieser Regelquerschnitte sind diese in der Planzeichnung markiert und in ihren Querschnitten gesondert dargestellt.

Mit der Entwurfsfassung wird die Bezeichnung der jeweiligen Querschnitte teilweise neu geordnet.

- a – a Straße „A“ im Gewerbegebiet von Nord nach Süd**
0,70 m befestigter Randstreifen, 6,50 m Fahrbahn, 3,00 m Parkstreifen in Längsaufstellung, 2,65 Fußweg = gesamt 12,85 m
- b – b Straße „B“ im Gewerbegebiet von West nach Ost**
0,70 m befestigter Randstreifen, 6,50 m Fahrbahn, 3,00 m Parkstreifen in Längsaufstellung, 2,65 m Fußweg = gesamt 12,85 m
- c – c Straße „C“ von Nord nach Süd**
0,30 m befestigter Randstreifen, 5,90 m Mischverkehrsfläche, 0,30 m befestigter Randstreifen = gesamt 6,50 m
- d – d Straße „C“ im Bereich von Aufweitungen wechselseitig von Nord nach Süd**
0,30 m befestigter Randstreifen, 1,00 m Mischverkehrsfläche, 2,00 m Parkstreifen in Längsaufstellung, 4,90 m Mischverkehrsfläche, 0,30 m Randstreifen = gesamt 8,50 m
- e – e Straße „D“ von West nach Ost, bzw. von Nord nach Süd**
0,30 m befestigter Randstreifen, 5,90 Mischverkehrsfläche, 0,30 m befestigter Randstreifen = gesamt 6,50 m

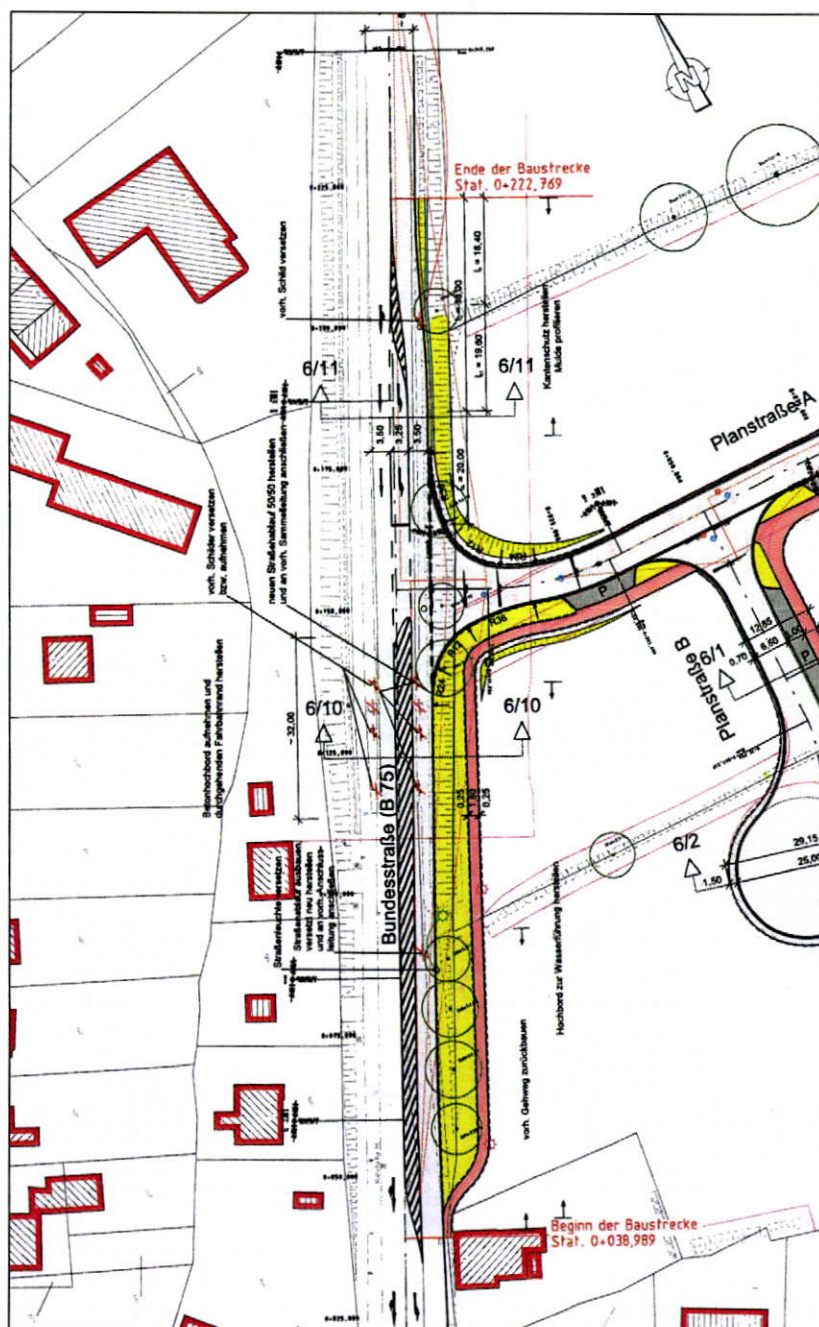
- f – f Straße „D“ im Bereich von Aufweitungen wechselseitig von Nord nach Süd**
0,30 m befestigter Randstreifen, 1,00 m Mischverkehrsfläche, 2,00 m Parkstreifen in Längsaufstellung, 4,90 m Mischverkehrsfläche, 0,30 m befestigter Randstreifen =
gesamt 8,50 m
- g – g Weg 1 von Grünfläche –Parkanlage- zu Wendeanlage Erlenweg von West nach Ost**
0,25 m Randstreifen, 3,50 m Geh- und Radweg (Notzufahrt), 0,25 m Randstreifen =
gesamt 4,00 m
- h – h Weg 2 von Grünfläche –Kinderspielplatz- nach Straße „D“ von Nord nach Süd**
0,25 m Randstreifen, 3,50 Geh- und Radweg (Notzufahrt), 0,25 m Randstreifen =
gesamt 4,00 m
- i – i Weg 2, Wegeführungen in Grünfläche (ehemals Weg 5)**
0,25 m Randstreifen, 3,50 m Geh- und Radweg (Notzufahrt), 0,25 m Randstreifen =
gesamt 4,00 m
- j – j Weg 3, von Wendeanlage Straße „D“ nach zu südlich liegenden Grünflächenbereichen (ehemals Weg 4)**
0,25 m Randstreifen, 3,50 Geh- und Radweg (Notzufahrt), 0,25 m Randstreifen =
gesamt 4,00 m
- k – k GFL-Recht, von Straße „D“ zum südlich liegenden Regenwasserklärbecken (ehemals Weg 3)**
0,30 m Randstreifen, 3,40 m GFL-Recht (Notzufahrt für Löschwasserentnahme),
0,30 m Randstreifen = gesamt 4,00 m
- l – l Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
4,50 m mit am Anfang und am Ende liegenden Aufweitungen
- m – m Bundesstraße 75, nördlich Einmündung Erschließungsstraße „A“ in Richtung Neritz von Nordwest nach Südost**
2,50 m Fuß- und Radweg, 1,75 m Straßenbegleitgrün, 10,25 m Fahrbahn, 4,00 m
Straßenbegleitgrün = gesamt 18,50 m (Umgestaltung mit Linksabbiegespur in 3,25 m
Breite)
- n – n Bundesstraße 75, südlich Einmündung Erschließungsstraße „A“ in Richtung Ortslage von Nordwest nach Südost vor Bundesstraße Nr. 6**
2,50 m Fuß- und Radweg, 10,25 m Fahrbahn, 6,00 m Straßenbegleitgrün tlw.
mit Böschung, ca. 0,25 m Randstreifen, 1,80 m Fußweg, 0,25 m Randstreifen =
gesamt 21,05 m (Umgestaltung mit 3,25 m Sperrfläche)
- o – o Bundesstraße 75 vor Sülfelder Straße Nr. 2 von Nordwest nach Südost**
1,60 m unbefestigter Randstreifen, 2,50 m Fuß- und Radweg, 11,50 m Fahrbahn mit
separater Linksabbiegespur, 1,60 m Fußweg = gesamt 17,20 m
- p – p Erlenweg an Wendeanlage von Nord nach Süd**
5,50 m Fahrbahn, 2,00 m Parkstreifen in Längsaufstellung = gesamt 7,50 m
- q – q Erlenweg vor Nr. 16**
5,00 m Fahrbahn

Für die Ordnung des ruhenden Verkehrs stehen im Umgebungsbereich außerhalb des Plangebietes keine öffentlichen Parkplätze zur Verfügung.

Feuerwehzufahrten

Die Zufahrtnahmen als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie die innergebietlichen Zuwegungen sind gleichzeitig Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge in besonderen Notfällen. Sie müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5 Abs. 1) und der DIN 14090 genügen und sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Für die Herstellung der Flächen für die Feuerwehr sind die „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ in der Liste der technischen Baubestimmungen aufgenommen und gem. § 3(3) der LBO zu beachten.

Lageplan der Einmündungssituation B 75, unmaßstäblich



4. Erschließungsmaßnahmen

b) Ver- und Entsorgung

Zur Ver- und Entsorgung stehen im Wesentlichen hinreichend gemeindliche bzw. überörtliche Einrichtungen zur Verfügung. Sie sind bei der Neuentwicklung dieser bisher unbebauten Bereiche entsprechend zu ergänzen bzw. neu einzurichten, um die erforderliche Erschließung zu sichern.

Den jeweiligen Belangen entsprechend, sind die nötigen Erlaubnisse und Genehmigungen zuvor einzuholen.

Trink- und Brauchwasser

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

Die bestehenden Versorgungsleitungen sind zu erweitern und soweit möglich innergebietlich über geplante Straßen- und Wegeverbindungen als Ringleitung miteinander zu vernetzen.

Zur Trinkwasserversorgung wird derzeit geprüft, inwieweit eine neue Trinkwassertransportleitung (NW 200) durch das Plangebiet des Bebauungsplanes von der Fischbeker Straße in Richtung B75 als Verbindung geführt werden kann. Eine derartige Leitung würde zu einer deutlichen innergebietlichen Verbesserung der Löschwasserversorgung führen aber auch, dass die Nachbargemeinde Neritz auf relativ kurzem Wege an ein öffentliches Trinkwassernetz angeschlossen werden könnte. Diese Planungen sind jedoch noch nicht abgeschlossen und werden losgelöst von diesem Planverfahren umgesetzt.

Löschwasserversorgung - Brandschutz

Zur Sicherung der Versorgung mit Löschwasser werden hinreichend dimensionierte Trink- und Brauchwasserleitungen mit Anordnung von Hydranten im gebietsbezogenen erforderlichen Umfang verlegt bzw. eingerichtet. Durch die üblichen Trink- und Brauchwasserleitungen kann bereits eine durchschnittliche Löschwassermenge von bis zu 48 m³/h bereitgestellt werden.

Sofern in Teilbereichen Ergänzungen von Hydrantenanlagen sinnvoll und erforderlich sind, soll dies in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr festgelegt und im Zuge der Erschließungsmaßnahmen umgesetzt werden. Hierbei sind die unterschiedlichen Anforderungen der Gewerbegebietsflächen und des Allgemeinen Wohngebietes zu berücksichtigen.

Die erforderliche Löschwassermenge aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung und/oder eine andere ausreichende Löschwasserverfügbarkeit in einem Radius von 300 m Umkreis – der Grundschutz (Gewerbegebiet und Allgemeines Wohngebiet) – ist unter Angabe der Ergiebigkeit (96 m³/h für 2 Stunden Löschzeit) gem. Erlass des Innenministeriums vom 01.10.2010 –IV 334-166.701 400 und das Arbeitsblatt DVGW-W 405 im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten und sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung ist gemäß § 123 Abs. 1 BauGB bei der Erschließung zu berücksichtigen.

Des Weiteren stehen zu Löschwasserzwecken im südlich angrenzenden Grünzug mehrere Regenwasserklär- bzw. -rückhalteanlagen mit ständiger Wasserführung zur Verfügung, so dass insgesamt die erforderliche Löschwassermenge bereitgestellt werden kann. Hierfür sind ggf. zusätzliche Aufstellflächen für die Feuerwehr bzw. Entnahmestellen einzurichten. Dies ist gleichfalls im Zuge der Erschließungsplanung sicherzustellen.

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

Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Für die Herstellung der Flächen für die Feuerwehr sind die „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ in der Liste der technischen Baubestimmungen aufgenommen und gem. § 3(3) der LBO zu beachten. Dies gilt auch für künftige Fuß- und Radwege, die als Notzufahrten einzurichten sind.

Sofern im Zuge der Erschließungsplanung eine Transportleitung mit NW 200 durch das Plangebiet geführt wird, ergibt sich eine deutliche Verbesserung für den Brandschutz durch die Bereitstellung einer größeren Löschwassermenge, als wie sie aus üblichen Trink- und Brauwasserleitungen zur Verfügung gestellt werden kann.

Elektrische Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWIG-HOLSTEIN NETZ AG, Netzcenter Ahrensburg, sichergestellt. (siehe hierzu auf Ziffer 10 der Begründung)

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

Vom Versorgungsträger besteht ein Interesse in der Mitte des Plangebietes an geeigneter Stelle eine Ortsnetzstation zu errichten. Dies ist in der Erschließungsplanung im erforderlichen Umfang zu berücksichtigen unter Einbindung des Versorgungsträgers.

Erdgas

Die Versorgung mit Erdgas ist durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWIG-HOLSTEIN NETZ AG in den bereits vorhandenen Straßenzügen der Ortslage Elmenhorst sichergestellt. Hierfür ist eine Weiterführung der Leitungen in das Plangebiet hinein zu entwickeln. (siehe hierzu auf Ziffer 10 der Begründung)

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 Bargteheide angeschlossen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Fackenburger Allee 31 in 23554 Lübeck, Telefon 0451 – 488-4720 so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Erforderliche Leitungsführungen der Telekommunikation sind 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. (siehe hierzu auf Ziffer 10 der Begründung)

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.

Zwischenzeitig wurden entlang der Bundesstraße 75 von Bad Oldesloe her kommend Breitbandkabelnetze zur regionalen Versorgung verlegt.

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. (siehe hierzu auf Ziffer 10 der Begründung)

Erforderliche Leitungsführungen sind 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.

Es wird davon ausgegangen, dass es sich in dem Bereich der gewerblichen Bauflächen nicht um die Belange der Entsorgung von Hausmüll handelt, sondern hier um die Entsorgung von Gewerbeabfall, der durch die jeweiligen Betriebe in Eigenverantwortung zu regeln ist.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss an die bestehende zentrale Ortsentwässerung der Gemeinde über den Entsorgungsträger AMT BARGTEHEIDE-LAND zum Klärwerk in Bargteheide gesichert. Das Amt bedient sich hierbei der Betriebsführerschaft durch die Abwasserentsorgung Bargteheide GmbH in Bargteheide.

Innerhalb des Plangebietes ist davon auszugehen, dass für die Schmutzwasserableitung eine Hebeanlage notwendig ist. Dies ist in der Erschließungsplanung zu beachten. Nach derzeitigem Planungsstand ist die erforderliche Abwasserpumpstation am östlichen Ende der Erschließungsstraße D aufgrund der Gefällesituationen innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Die Leitungsführungen der notwendigen Druckrohrleitungen sind im Zuge der Erschließungsplanung festzulegen.

Oberflächenentwässerung

Die anfallenden Oberflächenwasser aus dem Plangebiet werden im erforderlichen Umfang gefasst und über die an der Fischbeker Straße liegende und umfangreich zu erweiternde Regenwasserklär- und -rückhalteanlage gereinigt und danach über bestehende Leitungssysteme in Richtung Mühlenbach abgeleitet. Hierzu ist parallel zur vorliegenden Planung ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren durchgeführt, weil wesentliche Teile der Oberflächenentwässerung außerhalb des Plangebietes vorgesehen sind und in diesem Zusammenhang auch andere bereits bestehende Ableitungssysteme neu geordnet werden.

Aus diesem Grund wird auf weitere Ausführungen zur Oberflächenentwässerung im Bebauungsplangebiet verzichtet.

Die großräumige Ableitung anfallenden Oberflächenwassers geschieht in Richtung Osten über Verbandsgewässer des GEWÄSSERPFLIEGEVERBANDES NORDERBESTE. Hierbei ist sicherzustellen, dass den Vorflutern kein verunreinigtes Oberflächenwasser zugeführt wird und sich die Einleitungsmengen nicht unverträglich erhöhen. Dies wird durch die umfangreich zu erweiternde Regenwasserklär- und -rückhalteanlage an der Fischbeker Straße sichergestellt.

Erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Erschließungsbeginn einzuholen.

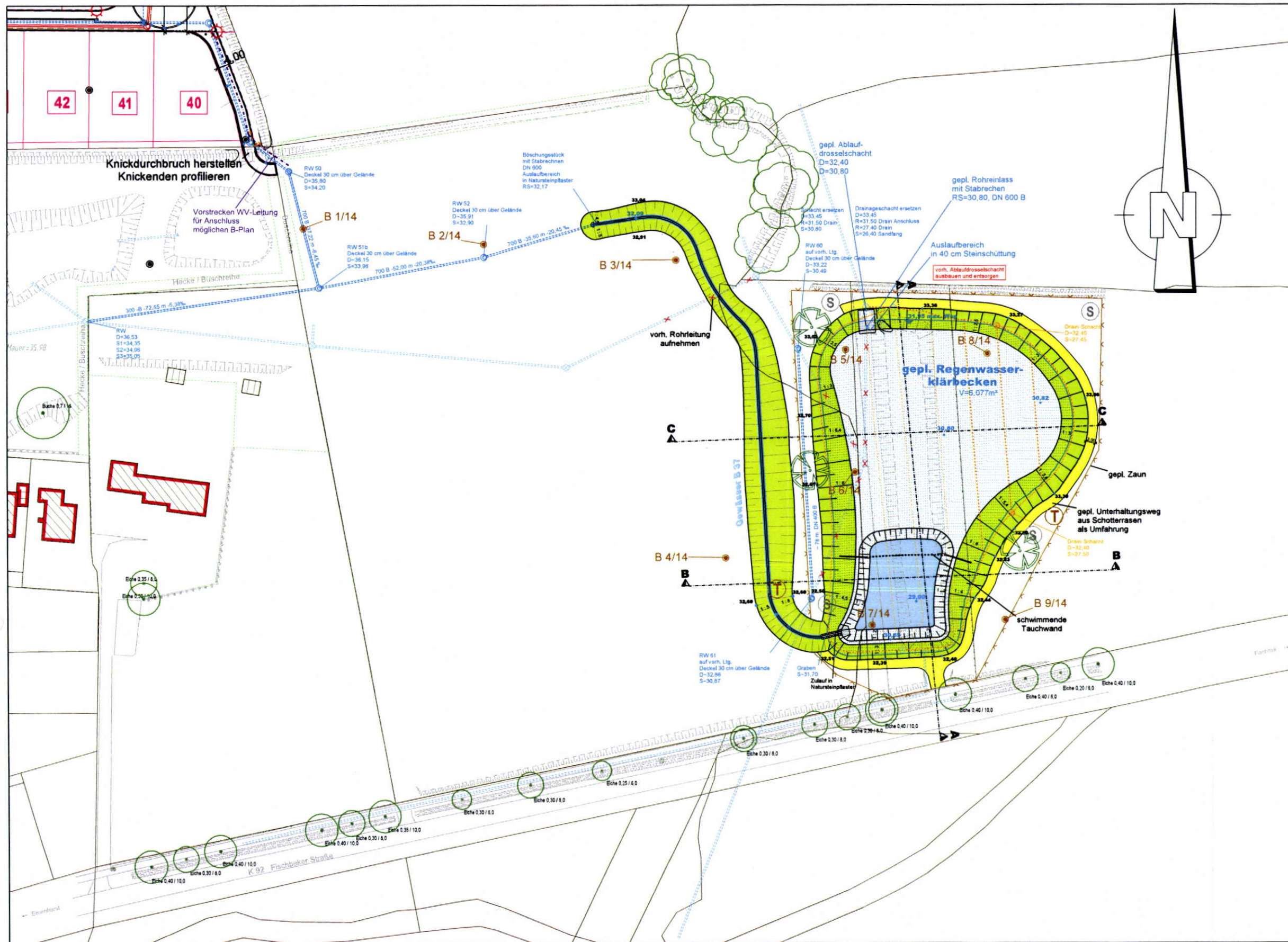
Nachfolgend werden ein unmaßstäblicher Entwässerungslageplan des geplanten Regenwasserklärbeckens an der Fischbeker Straße sowie eine Zusammenfassung zur Oberflächenentwässerung im Bebauungsplangebiet, erstellt vom beauftragten Ingenieurbüro Gosch-Schreyer-Partner, Bad Oldesloe, vom 22. September 2014, wiedergegeben:

Zitat:Gemeinde Elmenhorst, B-Plan Nr. 21, Oberflächenentwässerung:

Das im zukünftigen Erschließungsgebiet anfallende Oberflächenwasser öffentlicher und privater Grundstücksflächen wird gefasst und über neu herzustellende Betonrohrleitungen und über einen offenen Gewässergraben einem zu erweiternden Regenwasserklär- und -rückhaltebecken an der Fischbeker Straße (K92) zugeführt. Das im Erschließungsgebiet anfallende Niederschlagswasser ist als normal verschmutzt einzustufen und bedarf einer Behandlung in einem Regenklärbecken. Über eine schwimmende Tauchwand ist im Zulaufbereich die Rückhaltung von Leichtstoffen zu gewährleisten.

Das zu erweiternde Becken befindet sich nördlich der Fischbeker Straße (K92) im Bereich des Flurstücks 3/11 und entwässert über einen Ablaufdrosselschacht in eine Betonrohrleitung in die Vorflut Gewässer Nr. B35 „Mühlengrund“ des Gewässerpflegeverbands Norderbeste.

Im Zuge dieser Baumaßnahme soll die Rohrleitung Nr. B 38 DN 300 in ihrem Verlauf über den zukünftigen B-Plan Nr. 22 aufgehoben werden und an die neu herzustellende Vorflutleitung in Richtung zu erweiternden Becken in veränderter Trasse hergestellt und angeschlossen werden. Die vorh. Ablaufdrosselung des RKB Fischbeker Str. von 20 l/s wird trotz der Zuleitung der Drosselmenge von 51,3 l/s aus dem Becken B-Plan 17 nicht erhöht.



- Legende**
- vorh. Regenwasserkanal
 - gepl. Regenwasserkanal
 - vorh. Regenwasserkanal aufnehmen / verdämmen
 - vorh. Drainageleitung (aus Bestand übernommen)
 - gepl. Drainageleitung DN 100
 - Höhen aus Planung übernehmen
 - besonnte Totholzhaufen
 - besonnte Steinhaufen
 - Einzelbaumpflanzung

1 Trasse Zulaufgraben geändert		22.09.2014	Krugmann
Nr.	Art der Änderung	Datum	Name
Standende Ingenieure UVE PAPENBURG 4 23163 RAD ULKEN, LÖE TEL.: 045 91 47 37 - 0 FAX.: 045 91 47 37 - 79 E-MAIL: info@gs-p.de		bearbeitet gezeichnet geprüft	Datum Name Juli 2014 Krugmann Juli 2014 Sch. Juli 2014 Krugmann
Fabrikstr. 2 24103 Kiel Tel. 0431/54443-0		LANDGESELLSCHAFT Schleswig-Holstein	Unterlage : 13.2 Blatt Nr. : 2 Reg. Nr. :
Rechner : Straße : Nächster Ort : Ortanlage Elmhorst		Betr. km : Datum Name	bearbeitet gezeichnet geprüft
Erschließung B-Plan Nr. 21		Entwässerungsanlageplan RKB Maßstab 1 : 500	
Aufgestellt : Landgesellschaft Schleswig-Holstein		Gemeinde Elmhorst Der Bürgermeister	
Kiel, den		Elmhorst, den	
Grundplan hergestellt :		Ergänzungen :	
Aufnahme : Feldvergleich : Kataster :			

5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen

Lärm

Zu möglichen Beeinträchtigungen aus Verkehrslärm und Gewerbelärm gegenüber der östlich angrenzenden Wohnbebauung ist mit Datum vom 21. September 2012 vom Büro Lairm Consult GmbH, Hauptstraße 25 in 22941 Hammoor (jetzt Bargteheide) eine Schalltechnische Untersuchung erstellt, die Anlage der Begründung ist. Die erforderlichen Maßnahmen sind über die vorliegende Planung durch Planzeichen und Text sichergestellt.

Zu den Anregungen und Hinweisen des Kreises Stormarn vom 18. Dezember 2012 liegt eine Stellungnahme des Schallschutzgutachters mit Datum vom 22. Januar 2013 vor, die als Anlage der Begründung beigelegt ist.

Zum Nachvollzug der Nutzungsverträglichkeit wird aus der Schalltechnischen Untersuchung zu Ziffer 7 „Vorschläge für Begründung und Festsetzungen“ zitiert:

7. Vorschläge für Begründung und Festsetzungen

7.1. Begründung

a) Allgemeines

Mit der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 will die Gemeinde Elmenhorst die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von gewerblichen Flächen und Wohnbauflächen schaffen. Die Ausweisung ist als Gewerbegebiet und als allgemeines Wohngebiet geplant. Im Südwesten des Plangeltungsbereiches befindet sich ein Gebäude mit Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung, dieses Grundstück wird als Mischgebiet überplant.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21 der Gemeinde Elmenhorst wird im Westen von der Bundesstraße 75 begrenzt. Südlich befinden sich gewerblich genutzte Flächen und ein vorhandenes Wohngebiet. Nördlich und östlich befinden sich ein Pferdehof und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Westlich der Bundesstraße befinden sich weitere Wohnhäuser.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens gegenüber dem Prognose-Nullfall ausgewiesen und bewertet. Dabei wurden die Belastungen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm getrennt als auch die Veränderungen der Gesamtbelastung ermittelt.

Als Untersuchungsfälle wurden der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der Prognose-Planfall berücksichtigt. Beide Untersuchungsfälle beziehen sich auf den Prognose-Horizont 2025/30.

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.

Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Die nächstgelegene schutzbedürftige Nutzung befindet sich südlich, westlich und nördlich des Plangeltungsbereichs.

b) Gewerbelärm

Zum Schutz der Nachbarschaft vor Gewerbelärm aus dem Plangebiet wurde für den Plangeltungsbereich geprüft, ob der Planungsansatz für uneingeschränkte Gewerbegebiete gemäß DIN 18005 von $L_w = 60/60$ dB(A) tags/nachts zulässig ist.

Mit den obigen Ansätzen für einen nicht eingeschränkten Betrieb können an allen maßgeblichen Immissionsorten die jeweilig geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Tage unter Berücksichtigung der Vorbelastungen geradeeben eingehalten werden.

Nachts wurden die maximalen zulässigen Emissionskontingente für die einzelnen Flächen ermittelt, mit denen die Anforderungen der TA Lärm unter Berücksichtigung der Vorbelastungen erfüllt werden.

Zum Schutz der umliegenden schützenswerten Nutzungen außerhalb des Gewerbegebiets sind für den Tages- und Nachtabschnitt Emissionsbeschränkungen festzusetzen.

Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Emissionskontingente und der vorhandenen Vorbelastung ist insgesamt festzustellen, dass die vorliegende Bauleitplanung mit dem Schutz der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung grundsätzlich verträglich ist.

c) Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm aus den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Straßenbelastung wurde der aktuellen Verkehrsmengenkarte aus dem Jahr 2010 des Landes Schleswig-Holstein für die Bundesstraße B 75 entnommen und auf den Prognose-Horizont 2025/30 hochgerechnet.

Für die maßgebenden Immissionsorte ergeben sich unter Berücksichtigung einer Lichtsignalanlage im Bereich der Zufahrtsstraße Zunahmen von bis zu 2,3 dB(A) aus dem B-Plan-induzierten Zusatzverkehr des Bebauungsplans Nr. 21. An diesen Immissionsorten werden die Anhaltswerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts erreicht. Zum Schutz der von Pegelzunahmen von mehr als 1 dB(A) und der Überschreitung der Anhaltswerte für Gesundheitsgefährdung betroffenen Bebauung sind Maßnahmen zum Schallschutz zu prüfen. Die vorgenannte Problematik wird im Rahmen der nach § 1 Abs. 7 BauGB durchzuführenden Abwägung aufgegriffen und einer adäquaten Lösung zugeführt.

Im gesamten Bereich des Mischgebietes (vorhandene Bebauung) werden die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts und die Immissionsgrenzwerte von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts überschritten.

Im Bereich des Gewerbegebietes werden der Orientierungswert für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags in einem Abstand von 60 m zur Straßenmitte der Bundesstraße und der Immissionsgrenzwert für Gewerbegebiete von 69 dB(A) tags in einem Abstand von 40 m zur Straßenmitte der Bundesstraße überschritten. Im Nachtzeitraum ergeben sich Überschreitungen des Orientierungswertes für Gewerbegebiete von 55 dB(A) nachts in einem Abstand von 76 m zur Straßenmitte der Bundesstraße und des

Immissionsgrenzwerts von 59 dB(A) nachts in einem Abstand von 51 m zur Straßenmitte der Bundesstraße.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts in einem Abstand von 200 m (tags) und 285 m (nachts) zur Straßenmitte der Bundesstraße überschritten. Der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags wird im Bereich des allgemeinen Wohngebiets eingehalten. Der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 49 dB(A) nachts wird in einem Abstand von 173 m zur Straßenmitte der Bundesstraße überschritten. Für die ebenerdigen Außenwohnbereiche im Bereich des allgemeinen Wohngebiets ergeben sich keine Einschränkungen, da in diesem Bereich der Orientierungswert von 55 dB(A) tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

Aktiver Schallschutz zum Schutz von Gewerbegebieten vor Verkehrslärm ist in der Regel nicht angemessen. Im Bereich des Mischgebiets ist aktiver Schallschutz aus Belegenheitsgründen und der Erschließung nicht möglich. Der Schutz von Büro- und Wohnnutzung im Plangebiet vor Verkehrslärm erfolgt daher durch passiven Schallschutz.

Die Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm ergeben sich gemäß DIN 4109. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109.

Ergänzend sind im gesamten Plangeltungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

In den von Überschreitungen um mehr als 3 dB(A) der jeweiligen Orientierungswerte betroffenen Bereichen sind bei Neubauten Außenwohnbereiche nur auf der von der Bundesstraße abgewandten Gebäudeseite zulässig. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten / Loggien ist im gesamten Plangeltungsbereich zulässig. Zudem kann im Rahmen einer Einzelfallprüfung für ein konkretes Bauvorhaben geprüft werden, ob mit Abschirmungen an den der Straßen zugewandten Seiten der Außenwohnbereiche (Terrassen usw.) die Anforderungen an hinreichenden Schallschutz ggf. erfüllt werden. Daher wird empfohlen, den Einzelnachweis in die Festsetzungen aufzunehmen.

d) Gesamtlärm

Hinsichtlich der Bewertung der Veränderungen im Prognose-Planfall gegenüber dem Prognose-Nullfall ist für die Immissionsorte außerhalb des Plangebiets festzustellen, dass an den Immissionsorten wo der Verkehrslärm maßgebend ist und die Zunahmen bis zu 2,4 dB(A) betragen und somit unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) liegen.

7.2 Festsetzungen

Auf die Wiedergabe der Festsetzungsempfehlungen aus der Schalltechnischen Untersuchung wird an dieser Stelle verzichtet, da diese gutachtlichen Empfehlungen vollständig in Planzeichnung und Text berücksichtigt und festgesetzt sind.

Geruch

Zu möglichen Beeinträchtigungen durch Gerüche aus im Umgebungsbereich befindlichen landwirtschaftlichen Betrieben ist die Geruchsimmissionsprognose durch das Büro Lairm Consult GmbH, Hammoor (jetzt Bargtheide), mit Datum vom 25. September 2012 erstellt.

Die Geruchsimmissionsprognose ist Anlage der Begründung

Zum Nachvollzug der Nutzungsverträglichkeit wird aus der Geruchsimmissionsprognose zu Ziffer 7. „Zusammenfassung und Bewertung“ zitiert:

7. Zusammenfassung und Bewertung

Mit der vorliegenden Untersuchung wurden die Geruchsimmissionen durch in der Nachbarschaft vorhandene Betriebe mit Tierhaltung im Rahmen des Flächennutzungsplanes – 22. Änderung und des Bebauungsplanes Nr. 21 der Gemeinde Elmenhorst die Geruchsimmissionen für das Plangebiet prognostiziert. Dabei wurden zwei Betriebe mit Pferdehaltung und ein Schweinemastbetrieb berücksichtigt. Weitere Betriebe sind hinreichend weit vom Plangebiet entfernt oder bereits durch vorhandene Wohnbebauung beschränkt, so dass im Plangebiet keine relevanten Geruchsimmissionen zu erwarten sind.

Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) des Länderausschusses für Immissionsschutz, in der Immissionswerte für Wohn- und Mischgebiete sowie für Gewerbe- und Industriegebiete festgelegt sind. Die Berechnung der Geruchsstundenhäufigkeiten erfolgte mit dem gemäß GIRL empfohlenen Modell AUSTAL2000 unter Berücksichtigung der meteorologischen Verhältnisse.

Zusammenfassend ist für die Gesamtbelastung IG_b festzustellen, dass der Immissionsrichtwert für Wohngebiete von 0,10 (entspricht 10 % der Jahresstunden) im östlichen Teilbereich des Plangeltungsgebietes und der Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete von 0,15 (entspricht 15 % der Jahresstunden) im westlichen Teilbereich jeweils überall eingehalten werden. Vielmehr wird der Immissionsrichtwert für Wohngebiete von 0,10 (entspricht 10 % der Jahresstunden) im gesamten Plangeltungsbereich eingehalten.

Ergänzend wurde die Auswirkung einer möglichen Erweiterung der Außenstelle des Schweinemastbetriebes Stoffers auf das Plangebiet geprüft. Auch bei einer zusätzlichen Geruchsemission würde der Immissionsrichtwert für Wohngebiete von 0,10 (entspricht 10 % der Jahresstunden) im gesamten Plangeltungsbereich eingehalten werden.

Der Schutz des Plangeltungsbereichs vor Belästigungen durch Geruchsimmissionen ist somit sichergestellt.

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

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 21 handelt es sich um einen Bereich nordöstlich der Ortslage Elmenhorst auf der Ostseite der Bundesstraße 75. Die betreffende Fläche ist bisher, mit Ausnahme eines Altbaugrundstückes an der B 75, unbebaut und wird als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt.

Über einen zu Beginn der Überplanung entwickelten Strukturplan ist die künftige Entwicklung der Bauflächen als Gewerbegebiet bzw. Allgemeines Wohngebiet geordnet worden mit Abprüfung der erforderlichen nicht baulich genutzten Übergänge zwischen den beiden Nutzungen. Die erforderlichen städtebaulichen Inhalte sind unter Berücksichtigung der bisherigen Ortsentwicklungen im wohnbaulichen als auch gewerblichen Bereich festgelegt.

Hierbei ist auch das Erfordernis zur Berücksichtigung von Teilflächen als künftige öffentliche Grünflächen –Parkanlage- zum einen zur Gliederung der Bauflächenstrukturen und zum anderen zur Abgrenzung gegenüber der südlich angrenzenden Altbebauung erkannt worden.

Das Gebiet stellte sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung als intensiv genutzte Ackerfläche bzw. Ackergrünlandfläche dar. Es ist randlich durch teilweise vorhandenen Böschungsbewuchs entlang der B 75 und ansonsten nach Norden, Osten und überwiegend Süden durch vorhandene Knickstrukturen eingefasst, die teilweise innerhalb des Plangebiets liegen.

Die Bauflächenbereiche sind in der gleichzeitig aufgestellten 22. Änderung des Flächennutzungsplanes auf der Westseite als gewerbliche Bauflächen und auf der Ostseite als Wohnbauflächen dargestellt. Gegliedert werden sie durch die Darstellung von Grünflächen als Parkanlage bzw. Kinderspielplatz in unterschiedlichen Zuschnitten.

Der Bebauungsplan Nr. 21 besteht aus den Bauflächen des Gewerbegebietes im Westteil, dem Altbaugrundstück als Mischgebiet in der Südwestecke des Plangebietes und den östlich liegenden Flächen des Allgemeinen Wohngebietes. Die öffentlichen Grünflächen der Parkanlage bzw. der Parkanlage/Kinderspielplatz gliedern und strukturieren die Bauflächen. An Infrastrukturflächen ist am östlichen Plangebietsrand der Standort einer Abwasserpumpstation festgesetzt.

Für die künftige verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist im Bereich der B 75 eine Verbreiterung mit Anlage einer Linksabbiegespur bzw. Sperrfläche vorgesehen, um ein verkehrssicheres Einmünden sicherzustellen.

Die innergebietsliche verkehrliche Erschließung erfolgt durch eine den gewerblichen Bauflächen gerechte Erschließungsstraße mit direkter Anbindung an die B 75 und innergebietslich nach Süden abgehender kurzer Stichstraße zur Erschließung weiterer Gewerbegebietsflächen. Nach Osten anschließend dienen zwei untergeordnete Erschließungsstraßen als Mischverkehrsflächen der Erschließung der Wohnbaugrundstücke und der Vernetzung der hier vorhandenen Infrastrukturflächen. Darüber hinaus sind umfangreiche Wegeverbindungen vorgesehen, die eine innergebietsliche und auch eine Vernetzung mit den südlich vorhandenen Siedlungsbereichen sichern.

Das Plangebiet ist entlang der B 75 durch teilweise vorhandenen Böschungsbewuchs und ansonsten durch vorhandene Knickstrukturen zur freien Landschaft hin eingefasst. Nach Süden zur bestehenden Ortslage hin sind gleichfalls überwiegend randliche Knickstrukturen vorhanden.

Innergebietlich besteht überwiegend im Bereich der Gewerbegebietsflächen ein Ost/West-ausgerichteter geringwertiger Knick, der für die Entwicklung einer größeren Nord/Süd-ausgerichteten überbaubaren Fläche auf der Westseite der Erschließungsstraße B entfernt wird. Für die verbleibende Knickstruktur auf der Ostseite der Erschließungsstraße B ergibt sich aufgrund seiner Lage zwischen den Grundstücken 3, 5 und 6 ein Funktionsverlust. Lediglich im Bereich der angrenzenden Grünflächen kann er als Knick erhalten bleiben.

Aufgrund der zu beachtenden Anforderungen zum Knickschutz und der Problematik hinreichend breiter Knickschutzstreifen und Abstände von überbaubaren Flächen hat zum Ergebnis, dass sich für alle randlichen Knickstrukturen des Plangebietes mit angrenzenden Bauflächen ein Funktionsverlust ergibt und diese Knickstrukturen aus diesem Grunde im Verhältnis 1 : 1 auszugleichen sind und darüber hinaus als private Grünfläche –Gehölzstreifen-festzusetzen sind, sofern sie innerhalb des Plangebietes liegen.

Für zu entfernende Knickstrukturen zum einen zur Sicherung verkehrlicher Vernetzungen und zum anderen zur Entwicklung durchgehender Bauflächen sind diese zu entfernenden Knickstrukturen dann im Verhältnis 1 : 2 auszugleichen. Unter Berücksichtigung dieser Anforderungen ist es nur sehr begrenzt möglich innerhalb des Plangebietes Neuanlagen von Knickstrukturen zu entwickeln. Lediglich in der nördlich der Erschließungsstraße A liegenden Grünfläche ist dies auf einer Länge von bis zu 35 m möglich.

Der Erhalt dieser vorhandenen Knickstrukturen erfolgt, soweit hierfür kein Funktionsverlust gegeben ist, über eine entsprechende Kennzeichnung nach § 21(1) LNatSchG mit Zuordnung einer randlichen von der Bebauung freizuhaltenen Fläche als Knickrandstreifen in 3,0 m Breite, die im Bereich als von zu erhalten festgesetzten Überhängern für den Kronentraufbereich aufgeweitet sind. Diese Knickrandstreifen sind als naturnahe, feldrainartige Wildkrautstreifen anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

Für die überwiegenden Knickbereiche, für die ein Funktionsverlust gegeben ist, erfolgt für die vorhandenen eingemessenen Knicks nur noch die Festsetzung als private Grünfläche – Gehölzstreifen-. Diese Gehölzstreifen sind auf Dauer zu erhalten. Im Bereich von zu erhalten festgesetzten Überhängern sind für den Kronentraufbereich von der Bebauung freizuhaltenen Flächen festgesetzt. Dies gilt auch im besonderen Maße für Überhänger am nördlichen Plangebietsrand, die außerhalb des Plangebietes stehen, jedoch mit ihren Kronentraufbereichen in das Plangebiet hineinreichen. Innerhalb dessen sind nur Nutzungen zugelassen, die eine Beeinträchtigung der Kronentraufbereiche nicht begründen.

Da das Plangebiet randlich somit fast vollständig durch vorhandene Knicks mit Funktionsverlust bzw. zu erhaltenden Böschungsbewuchs abgegrenzt wird, besteht kein weiteres Erfordernis zur Einbindung des Plangebietes in den angrenzenden Landschaftsraum.

Aufgrund der Zuordnung der künftigen Bauflächen zur umgebenden Altbebauung auf der Westseite der B 75, aber auch nach Süden, sind zur Höhenbegrenzung der künftigen Gebäude Festsetzungen getroffen. Sie beziehen sich auf die zugehörige Höhe der B 75 bzw. auf die Höhenlagen des vorhandenen Geländes, bei der auch die Grundstücke zu kleineren Gruppen zusammengefasst sind. Hierüber kann eine vertretbare Einbindung der Gebäude in den Landschaftsraum erfolgen, wobei darauf hinzuweisen ist, dass nördlich des Plangebietes umfangreicher Baubestand eines Reiterhofes vorhanden ist und nur nach Osten ein freier Landschaftsraum gegeben ist.

Für das Plangebiet wird auf die Erstellung eines Grünordnerischen Fachbeitrages verzichtet. Die erforderlichen grünordnerischen Belange und Regelungen werden daher allein mit diesem Bebauungsplan aufgearbeitet, festgelegt und soweit erforderlich als Festsetzungsinhalt aufgenommen. Hierbei erfolgt eine Orientierung an die bestehende örtliche Situation der altbebauten benachbarten Siedlungsteile westlich der B 75 und südlich des Plangebietes. Hierüber kann dann auch eine städtebaulich gewünschte Gleichheit entwickelt werden.

Weitergehende Ausführungen sind unter der nachfolgenden Ordnungsziffer 6b dieser Begründung bzw. dem Umweltbericht aufgearbeitet.

Zum Grundsätzlichen der vorliegenden Planung zur Entwicklung der umfangreichen gewerblichen und wohnbaulichen Bauflächen und den damit zusammenhängenden Problematiken der Landschaftsentwicklung und des Artenschutzrechtes liegt die Artenschutzrechtliche Prüfung des Büros BBS Greuner-Pönicke, Kiel mit Datum vom 17. Oktober 2012 vor.

Aus ihr wird zu den Ziffern 6, 7 und 8 zitiert:

Zitat:

6 Artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf

6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Bauzeitenregelung:

Die Eingriffe in den Gehölzbestand sind zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Vögeln und des Zerstörens von Eiern außerhalb der Zeit der Brut und Jungenaufzucht durchzuführen.

Zum Schutz von Haselmäusen sind die Eingriffe in den Gehölzbestand außerhalb der Wurfszeit und der Winterruhe und somit zwischen Anfang Oktober und Mitte November durchzuführen.

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

Die Eingriffe in Gehölzbestände sind somit zwischen Anfang Oktober und Mitte November durchzuführen (s. Tab. 4). Wenn nachgewiesen wird, dass keine Besiedlung durch die Haselmaus gegeben ist, können die Knickdurchbrüche bis Ende Februar vorgenommen werden.

Tab. 4: Zusammenfassung der Vermeidungsmaßnahmen

Schutzobjekt / Grund	Vorgabe
Brutvögel der Gehölze	<u>Eingriffe in Gehölze</u> nicht von Anfang März bis Ende September
Haselmaus	<u>Knickdurchbrüche</u> zwischen Anfang Oktober und Mitte November, zunächst Fällen der Gehölze, Roden der Stubben 1-2 Wochen nach dem Fällen Alternativ: Nachweisen, dass keine Besiedlung durch die Art gegeben ist
BNatSchG § 39(5)2	Eingriffe in Gehölzbestände nicht vom 01. März bis 30. September

Erforderliche Maßnahmen unter Berücksichtigung aller Einzelerfordernisse:	Baufeldfreimachung (Offenflächen) ist zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar vorzunehmen, Knickdurchbrüche sind zwischen dem 01. Oktober und 15. November durchzuführen, die Entnahme der beiden Einzelbäume an der B 75 ist zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar vorzunehmen.
--	--

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

6.2 CEF-Maßnahmen

CEF-Maßnahmen werden nicht erforderlich.

6.3 Artenschutzrechtlicher Ausgleich

Artenschutzrechtlicher Ausgleich wird nicht erforderlich.

7 Hinweise zur Eingriffsregelung

Der südlich des Geltungsbereichs gelegene Gewässerkomplex stellt einen potenziellen Lebensraum verschiedener Amphibienarten dar. Veränderungen in diesem Bereich sind nicht Bestandteil des hier betrachteten Vorhabens. Im Geltungsbereich vorhandene Knicks werden erhalten und mit Knickschutzstreifen zum Erhalt festgesetzt. Beeinträchtigungen dieses Lebensraums für Amphibien werden daher nicht erwartet, weitere Maßnahmen werden nicht erforderlich.

Durch Ergänzungspflanzungen könnten die vorhandenen, stellenweise lückigen Knicks aufgewertet werden.

8 Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 möchte die Gemeinde Elmenhorst im nördlich des vorhandenen Siedlungsgebiets östlich der B 75 die Entwicklung als Gewerbe- und Wohngebiet ermöglichen.

Im Rahmen der Umsetzung der Maßnahmen werden vorhandene Knicks an mehreren Stellen durchbrochen, was zu Beeinträchtigungen von Brutvögeln und der Haselmaus führen könnte. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wird eine Bauzeitenregelung für Eingriffe in den Gehölzbestand vorgesehen. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahme sind Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten, eine Ausnahme nach § 45(7) BNatSchG wird nicht erforderlich.

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildesb) Auswirkungen auf Natur und LandschaftEingriffs- und Ausgleichsregelungen

Zur Beachtung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) sowie den Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) sind nachfolgend unter dieser Ordnungsziffer entsprechende Ausführungen zu den Eingriffen und des Ausgleiches wiedergegeben.

Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 21 wird im bisherigen unbeplanten Außenbereich nördlich der Ortslage Elmenhorst und östlich der Bundesstraße 75 ein Baugebiet im Westteil als Gewerbegebiet und im Ostteil als Allgemeines Wohngebiet verbindlich überplant unter Einbeziehung eines größeren Flächenanteiles als öffentliche Grünfläche –Parkanlage- bzw. –Parkanlage/Kinderspielplatz- zur Gliederung des Plangebietes. Weiter ist eine Abwasserpumpstation als Infrastrukturfläche Planinhalt. Erschlossen werden diese Flächen durch gebietsangemessene Erschließungsstraßen mit zusätzlichen Wegevernetzungen auch in Richtung der südlich angrenzenden Ortslage sowie in Richtung Südosten in Richtung der künftig vorgesehenen Siedlungserweiterung auf der Nordseite der Fischbeker Straße.

Für die Flächen des Plangebietes gelten die Regelungen der BauNVO 1990/93, für die abzuleiten ist, dass bei einer zulässigen GRZ von 0,5 für die Gewerbegebietsgrundstücke und einer zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO von 50 vom Hundert sowie bei einer zulässigen GRZ von 0,3 und einer zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO von 75 vom Hundert für das Mischgebiet und das Allgemeine Wohngebiet von folgenden Versiegelungsanteilen auszugehen ist. Die geplanten Wegeverbindungen sind innerhalb der festgesetzten Grünflächen in vollversiegelter Ausführung vorgesehen, da sie die Funktion von Notzufahrten übernehmen. Es ergibt sich nachfolgende Gesamtversiegelung.

Dieser Sachverhalt der tatsächlichen Versiegelungsanteile ist in der Tabelle 11c –neue Planung- aufgearbeitet, wobei der vorhandene Baubestand auf der Mischgebietsfläche als Minderung nicht berücksichtigt wird. Der Teil der bestehenden Fahrbahn der B 75 wird mit einer Fläche von ca. 1.400 qm in Abzug gebracht. Diese Annahme liegt somit auf der sicheren Seite.

Für das Schutzgut Boden ergeben sich folgende Anteile aus Voll- bzw. Teilversiegelung:

Vollversiegelung	43.700,3 qm
Teilversiegelung	114,0 qm

Mit Abzug der bereits bestehenden Fahrbahnfläche der B 75 ergibt sich die geminderte zu berücksichtigende Vollversiegelung mit:

	43.700,3 qm
<u>./. 1.400,0 qm</u>	
	42.300,3 qm

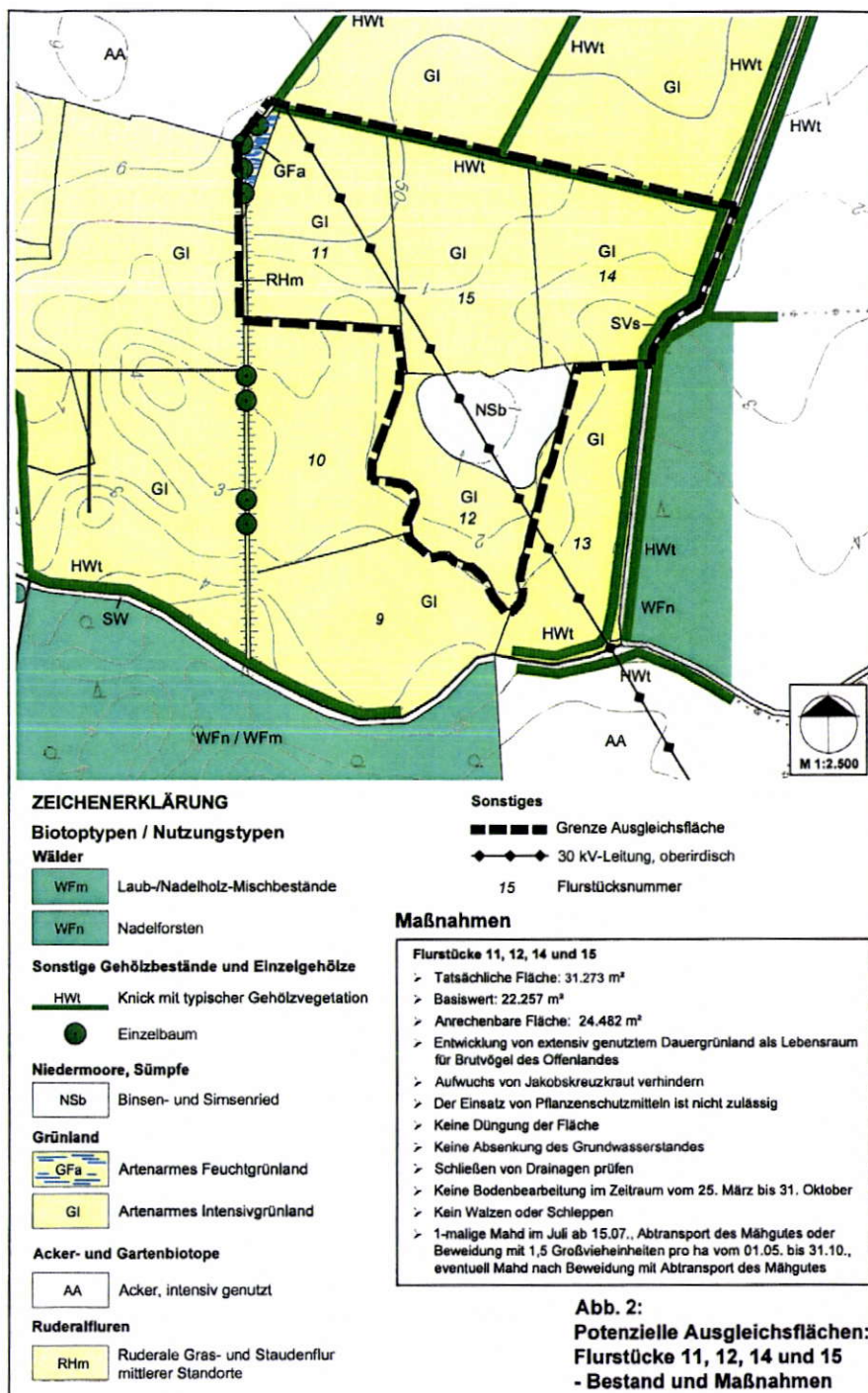
Für das Schutzgut Boden ergibt sich für die voll- bzw. teilversiegelten Flächen nachfolgendes Ausgleichserfordernis zuzüglich des gesonderten Ausgleichs im Verhältnis 1 : 1 für den Weg 1:

Vollversiegelung 42.300,3 qm x 0,5 =	21.150,2 qm
Teilversiegelung 114 qm x 0,3 =	34,2 qm
zusätzlicher Ausgleich Weg 1 =	<u>126,0 qm</u>
	21.310,4 qm

Innergebietlich stehen hierfür keine Ausgleichsflächen zur Verfügung. Der gesamte Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt ~21.311 qm ist als Ersatzmaßnahme außerhalb des Plangebietes zu sichern.

Der gesamte erforderliche Ausgleich als Ersatzmaßnahme von ~21.311 qm Ausgleichsfläche bzw. Ausgleichspunkte für das Schutzgut Boden soll mit den aktuell von der Gemeinde erworbenen Ausgleichspunkten von einem Landwirt in der Gemeinde Elmenhorst verrechnet werden. Die Gemeinde hat sich 24.482 Ausgleichspunkte gesichert. Dieses der Gemeinde zur Verfügung gestellte Ausgleichspotenzial ist mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn fachlich abgestimmt, so dass sich hieraus dann ein weiteres Ausgleichsguthaben von 3.171 Ausgleichspunkten für die Gemeinde ergibt.

Übersicht der Flächen, für die von privater Seite der Gemeinde Ausgleichspunkte zur Verfügung gestellt werden: Gemarkung Elmenhorst, Flur 5, Flurstücke 11, 12, 14 und 15



Für die Entwicklung des Gewerbegebietes, des Allgemeinen Wohngebietes sowie der Sicherung der öffentlichen verkehrlichen Infrastruktur ergeben sich Eingriffe in vorhandene Böschungsbewuchse sowie Knickstrukturen gemäß nachfolgender Auflistung. Darüber hinaus sind vorhandene Knickstrukturen in Bereichen von angrenzenden Baugrundstücken aufgrund nicht hinreichender Knickschutzmaßnahmen künftig als Knicks mit Funktionsverlust zu bewerten, die dann für die jeweilige Knickfläche als private Grünfläche –Gehölzstreifen- festzusetzen sind.

Hierbei sind Knickentfernungen bzw. Knickdurchbrüche im Verhältnis 1 : 2 auszugleichen und Knicks mit künftigem Funktionsverlust im Verhältnis 1 : 1, soweit ein Erhalt als Gehölzstreifen möglich ist.

Entfernung Böschungsbewuchs an Bundesstraße 75 für Erschließungsstraße A 45,0 lfdm

Knickentfernungen von vorhandenem Ost/West-ausgerichteten Knick innerhalb des Plangebietes sowie Knicks am südlichen Plangebietsrand:

Knickentfernung Baugrundstücke 2 und 4	55,0 lfdm
Knickdurchbruch Erschließungsstraße B	20,0 lfdm
Knickdurchbruch öffentl. Grünfläche –Parkanlage-südlich Wendeanlage Erschließungsstraße A	7,0 lfdm
Knickdurchbruch Weg 1	8,0 lfdm
Knickdurchbruch Weg 2	7,0 lfdm
Knickdurchbruch Weg 3	7,0 lfdm
Knickdurchbruch GFL-Recht, Löschwasserentnahmestelle	<u>7,0 lfdm</u>
	111,0 lfdm

Knicks mit Funktionsverlust am Nord-, Ost- und Südrand des Plangebietes:

Nordseite	300,0 lfdm
Ostseite	213,0 lfdm
Südseite	299,0 lfdm
innergebietslich	<u>75,0 lfdm</u>
	887,0 lfdm

Für die Entfernung des Böschungsbewuchses an der B 75 wird ein flächenhafter Ausgleich innerhalb der neu anzulegenden öffentlichen Grünfläche –Kinderspielplatz/Parkanlage- vorgenommen. D.h., dass bei einer Länge von 45 lfdm zu entfernenden Böschungsbewuchses und einer Breite von ca. 4,0 m bei einem Ausgleichsverhältnis von 1 : 1 mind. 180 qm Anpflanzfläche zur Grüngestaltung innerhalb der öffentlichen Grünfläche – Kinderspielplatz/Parkanlage- vorgesehen und auf Dauer zu erhalten sind Die Sicherung erfolgt über eine textliche Festsetzung. Hiermit kann der Ausgleich für den zu entfernenden Böschungsbewuchs innergebietslich vollständig erbracht werden.

Für die zu entfernenden und auszugleichenden Knickteile ergibt sich bei insgesamt 111 lfdm Knickentfernung und unter Berücksichtigung eines Ausgleichsfaktors von 1 : 2 insgesamt eine Mindestlänge von ca. 222 lfdm zu ersetzenden Knick. Mit den getroffenen Maßnahmen, dem Anpflanzen eines Knicks in der öffentlichen Grünfläche –Parkanlage- nördlich der Wendeanlage Erschließungsstraße A stehen als Ausgleichsmaßnahme insgesamt 35 lfdm zur Verfügung. Es ergibt sich somit ein Defizit von 187 lfdm Knickneuanlage.

Für die vorhandenen Knickstrukturen mit einem künftigem Funktionsverlust, insgesamt 887 lfdm, ergibt sich unter Berücksichtigung eines Ausgleichsfaktors von 1 : 1, insgesamt eine Mindestlänge von 887 lfdm zu ersetzenden Knick. Innergebietslich steht hierfür keine Knickneuanlage zur Verfügung.

Der Böschungsbewuchsausgleich kann hiermit vollständig innerhalb des Plangebietes erbracht werden. Für den Knickausgleich stehen lediglich 35 lfdm zur Verfügung, so dass ein externer Ausgleichsbedarf von insgesamt 1.074 lfdm Knickausgleich zu sichern ist.

Die Gemeinde wird diesen externen Knickausgleich bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn im erforderlichen Umfang ablösen.

Für die Pflanzflächen des Böschungsbewuchsausgleiches sowie des Knickausgleiches und deren Erhaltung ist mit nachfolgend aufgeführten Kostenanteilen zu rechnen:

Gehölzpflanzung in öffentlicher Grünfläche –Parkanlage/Kinderspielplatz-	2.700,00 €
Knickneuanlage in öffentlicher Grünfläche –Parkanlage-	2.800,00 €
Knickablösung bei uNB Kreis Stormarn	69.810,00 €

In diesem Zusammenhang weist die untere Naturschutzbehörde auf das Erfordernis der Genehmigung von Knickdurchbrüchen bzw. Knickentfernungen hin. Eine Genehmigung dieser Knickdurchbrüche bzw. -entfernungen ist in Aussicht gestellt, sofern mit dem Bebauungsplan ein wirksamer Schutz der verbleibenden Knickabschnitte sowie der festgesetzten Bäume sichergestellt und der erforderliche Ausgleich entsprechend nachgewiesen ist. Diese Anforderungen werden mit dem vorliegenden Planinhalt im erforderlichen Umfang nachgewiesen und sichergestellt.

Für die vorgesehenen Knickverschiebungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen besteht das Erfordernis von Ausnahmegenehmigungen gemäß § 21 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG). Diese Ausnahmegenehmigungen sind rechtzeitig bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn zu beantragen. Hierbei sind auch die Verbotsfristen des § 39(5)2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten.

Zum Schutz der vorhandenen bzw. der neu anzulegenden Knicks ohne Funktionsverlust ist angrenzend eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche als Knickrandstreifen in 5,0 m Breite von dem vorhandenen Knickfuß vorgesehen. Für die vorhandenen Überhälter innerhalb der Knickstrukturen ist in den vorhandenen Kronentraufbereichen eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche als Kronentraufbereich festgesetzt. Diese sind mit einer Gräser-Kräuter-Mischung neu anzulegen und auf Dauer zu erhalten mit gleichzeitigem Ausschluss von Nutzungen, die dem Schutzzweck zu Gunsten der Überhälter widersprechen.

Aufgrund des Erfordernisses der verkehrlichen Anbindung des Plangebietes an geeigneter Stelle an die B 75 ergibt sich, dass 3 prägende Einzelbäume innerhalb des hier vorhandenen Böschungsbewuchses künftig entfallen. Sie sind mit den Ziffern 1 bis 3 bezeichnet. Darüber hinaus entfällt ein weiterer Einzelbaum in den zu entfernenden Knickteilen zwischen den Grundstücken 2 und 4, der mit der Ziffer 4 bezeichnet ist.

Künftig entfallende Einzelbäume im Plangebiet sowie deren Ausgleich:

Bezeichnung	Stammdurchmesser / Kronendurchmesser	Ausgleich
Nr. 1 Knickeiche	0,4 10,0	2 Bäume
Nr. 2 Knickeiche	0,3 8,0	2 Bäume
Nr. 3 Knickeiche	0,4 10,0	2 Bäume
Nr. 4 Ahorn	0,3 8,0	2 Bäume
Ausgleichserfordernis :		8 Bäume

Zum Ausgleich werden innerhalb der öffentlichen Grünfläche -Parkanlage- südlich der Wendeanlage der Erschließungsstraße A insgesamt 8 Einzelbäume gepflanzt, die auf Dauer zu erhalten sind. Somit verbleibt kein Ausgleichsdefizit für zu entfernende Einzelbäume.

Die Gemeinde geht davon aus, dass hiermit hinreichend Maßnahmen zum Erhalt dieser Landschaftsstruktur innergebietslich wie auch randlich getroffen sind. Weitergehende Maßnahmen sind hier nicht erforderlich, da die übrigen Knickstrukturen und Großbaumbestände gleichfalls entsprechend gesichert sind und erhalten werden.

Zu beachten ist, dass sämtliche Gehölzentfernungen, Einzelbäume sowie der übrige Gehölz- und Strauchbestand einschließlich der zu versetzenden Knicks, nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig sind, sofern hierzu keine Ausnahmegenehmigungen vorliegen.

Die Gemeinde geht davon aus, dass mit dem Ausgleich zum Böschungsbewuchs, zur Knickneuanlage, zum Ausgleich der entfallenden Einzelbäume und der Ablösung von Knickausgleichserfordernissen bei der uNB des Kreises Stormarn den Anforderungen Genüge getan wird. Sie wird die Bepflanzungsmaßnahmen zu gegebener Zeit auf den vorbezeichneten Flächen der öffentlichen Grünflächen durchführen lassen.

Für das Schutzgut Wasser ist über die getroffenen Maßnahmen des Bebauungsplanes zur Ableitung belasteten Oberflächenwassers in vorhandene bzw. neu anzulegende Vorflutsysteme kein besonderes Ausgleichserfordernis gegeben. Diese Planungen zur Ableitung des Oberflächenwassers, im erheblichen Umfang auch außerhalb des Plangebietes befindlich, sind gesondert als wasserrechtliche Erlaubnisverfahren parallel zu dieser Planung durchzuführen.

Nachfolgend sind die Kosten für die grügestalterischen und landschaftspflegerischen Arbeiten aufgeführt. Bei den Ausgleichsflächen bzw. Ausgleichspunkten außerhalb des Plangeltungsbereiches fließen auch die Kosten für den Grunderwerb, soweit betroffen, in die Kostenschätzung mit ein.

1. Ausgleichsfläche innerhalb Plangebiet	0,00 €
2. Ausgleichsfläche als Ersatzfläche außerhalb Plangebiet, zu verrechnen mit erworbenen 24.482 Ausgleichspunkten auf zu extensivierenden Flächen Gemarkung Elmenhorst, Flur 5, Flurstücke 11,12, 14 und 15 (Ausgleichspunkterest: 3.171)	64.000,00 €
3. Knickausgleich durch Ablösung bei uNB, Kreis Stormarn	69.810,00 €
4. Knickneuanlage zur Ergänzung	2.800,00 €
5. Gehölzpflanzung in öffentlicher Grünfläche	2.700,00 €
6. Neuanpflanzung 8 Einzelbäume	2.800,00 €
	<u>142.110,00 €</u>
+ 19 % MwSt. zu Pos. 4 - 6	<u>1.577,00 €</u>
	<u>143.687,00 €</u>

Die Gemeinde geht davon aus, dass die sich durch die Planung ergebenden Eingriffe hinreichend minimiert, kompensiert und ausgeglichen werden können, sowohl innerhalb des Plangebietes als auch außerhalb des Plangebietes durch Ablösung.

Für die durchzuführenden Maßnahmen der Textziffern 37 bis 41 sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

- zu Textziffer 37 und 38

Bei der Auswahl der zu pflanzenden baum- und strauchartigen Laubgehölze für den neu anzulegenden Knick ist aus nachfolgender Artenliste zu wählen:

Feldahorn (*Acer campestre*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gewöhnliche Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*), Weide (*Salix*), Echter Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*), Hundsrose (*Rosa canina*), Filzrose (*Rosa tomentosa*) Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hasel (*Corylus avellana*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)

Bei Bäumen sind Heister 2 x verpflanzt mit einer Höhe von 125 bis 150 cm und bei Sträuchern 1 x verpflanzt mit Höhen von 60 bis 100 cm als Pflanzgut zu verwenden.

Die Pflanzabstände sollten grundsätzlich nicht mehr als 1,00 m innerhalb und zwischen den Reihen betragen, die Pflanzreihen sind auf Lücke zu setzen.

- zu Textziffer 39

Bei den 8 zu pflanzenden Einzelbäume auf der öffentlichen Grünfläche –Parkanlage- südlich der Wendeanlage Erschließungsstraße A sind nachfolgende Baumarten zu pflanzen:

4 Stieleichen (*Quercus robur*), 2 Feldahorn (*Acer campestre*), 2 Hainbuche (*Carpinus betulus*)

- zu Textziffer 40

Die Knickrandstreifen entlang dem neu anzulegenden Knick bzw. den zu erhaltenden Knicks ohne Funktionsverlust sind als naturnahe feldrainartige Wildkrautstreifen zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Sie sind 1 bis 2 x pro Jahr zu mähen, im Frühsommer ab 1. Juli und im Herbst ab September, wobei das Mähgut zur Aushagerung abzuräumen ist. Auf eine Düngung der Flächen ist zu verzichten.

- zu Textziffer 41

Bei der Auswahl der zu bepflanzenden Pflanzfläche auf der öffentlichen Grünfläche – Kinderspielplatz/Parkanlage- ist aus nachfolgender Artenliste zu wählen:

Blutbuche (*Fagus sylvatica purpurea*), Feldahorn (*Acer campestre*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Rotbuche (*Fagus*), Weiß-/Hainbuche (*Carpinus betulus*), Weißdorn (*Crataegus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hundsrose (*Rosa canina*), Filzrose (*Rosa tomentosa*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

Bei Bäumen sind Heister 2 x verpflanzt mit einer Höhe von 125 bis 150 cm und bei Sträuchern 1 x verpflanzt mit Höhen von 60 bis 100 cm als Pflanzgut zu verwenden.

Die Pflanzabstände sollten grundsätzlich nicht mehr als 1,00 m innerhalb und zwischen den Reihen betragen, die Pflanzreihen sind auf Lücke zu setzen.

Es sind nachfolgende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten soweit eine Betroffenheit gegeben ist:

Eingriffe in die Gehölzbestände als Einzelbaum bzw. Strauchbestand sowie Knicks, als sonstige Vegetationsflächen sind demnach außerhalb der Brutzeit vorzunehmen. Nach § 39(5)2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind aus Gründen des Artenschutzes Rodungsarbeiten nur vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig.

Hierbei sind auch die artenschutzrechtlichen Regelungen als Vermeidungsmaßnahmen wie nachfolgend wiedergegeben zu beachten:

Tab. 4: Zusammenfassung der Vermeidungsmaßnahmen

Schutzobjekt / Grund	Vorgabe
Brutvögel der Gehölze	<u>Eingriffe in Gehölze</u> nicht von Anfang März bis Ende September
Haselmaus	<u>Knickdurchbrüche</u> zwischen Anfang Oktober und Mitte November, zunächst Fällen der Gehölze, Roden der Stubben 1-2 Wochen nach dem Fällen Alternativ: Nachweisen, dass keine Besiedlung durch die Art gegeben ist
BNatSchG § 39(5)2	Eingriffe in Gehölzbestände nicht vom 01. März bis 30. September
Erforderliche Maßnahmen unter Berücksichtigung aller Einzelerfordernisse:	Baufeldfreimachung (Offenflächen) ist zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar vorzunehmen, Knickdurchbrüche sind zwischen dem 01. Oktober und 15. November durchzuführen, die Entnahme der beiden Einzelbäume an der B 75 ist zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar vorzunehmen.

Allgemeine Hinweise:

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes sind zum Schutz der vorhandenen Einzelbäume, der Pflanzenbestände als Knick auch mit Funktionsverlust sowie den übrigen Vegetationsflächen der Knick- bzw. Gehölzrandstreifen bei Baumaßnahmen die Regelungen der DIN 18920 zu berücksichtigen und die notwendigen Schutz- und Sicherungsmaßnahmen durchzuführen.

7. Bodenschutza) Vorsorgender Bodenschutz

Unter Ziffer 0 der Begründung zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes sind nach Vorprüfung 9 mögliche alternative Standorte zur Entwicklung von Wohnbauflächen bzw. gewerblichen Bauflächen, aber auch als Kombination von gewerblichen Bauflächen mit angrenzenden Wohnbauflächen ausgewählt.

Für diese 9 möglichen Standorte sind gleichfalls unter Ziffer 0 der Begründung in Tabellenform die Informationen zu den aufgelisteten verschiedenen Kriterien gemäß dem Landwirtschafts- und Umweltatlas S-H zusammengefasst.

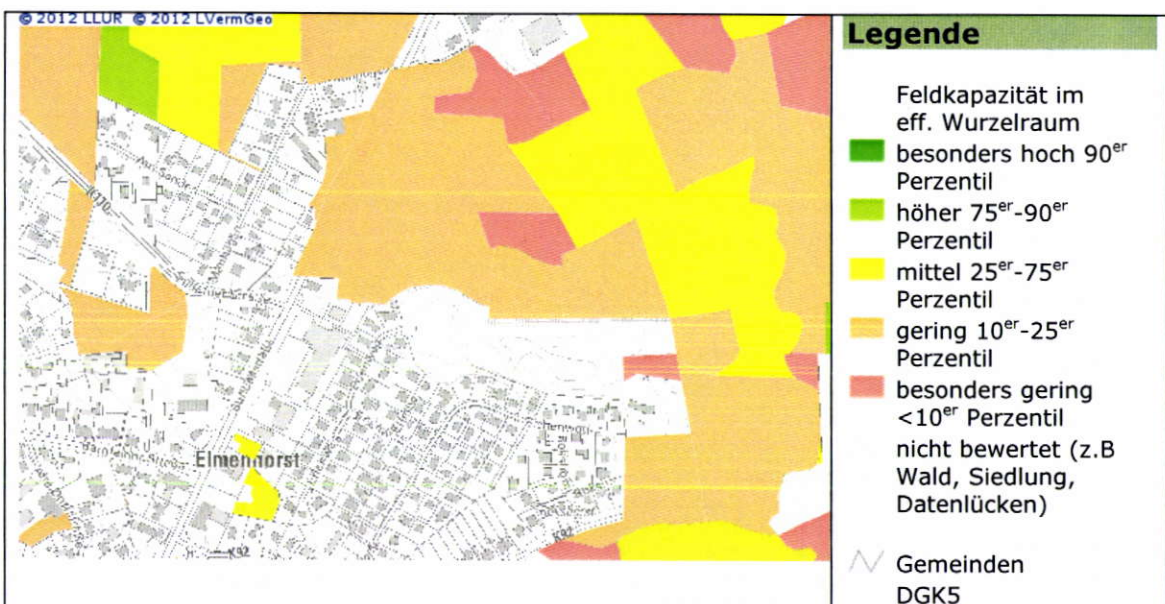
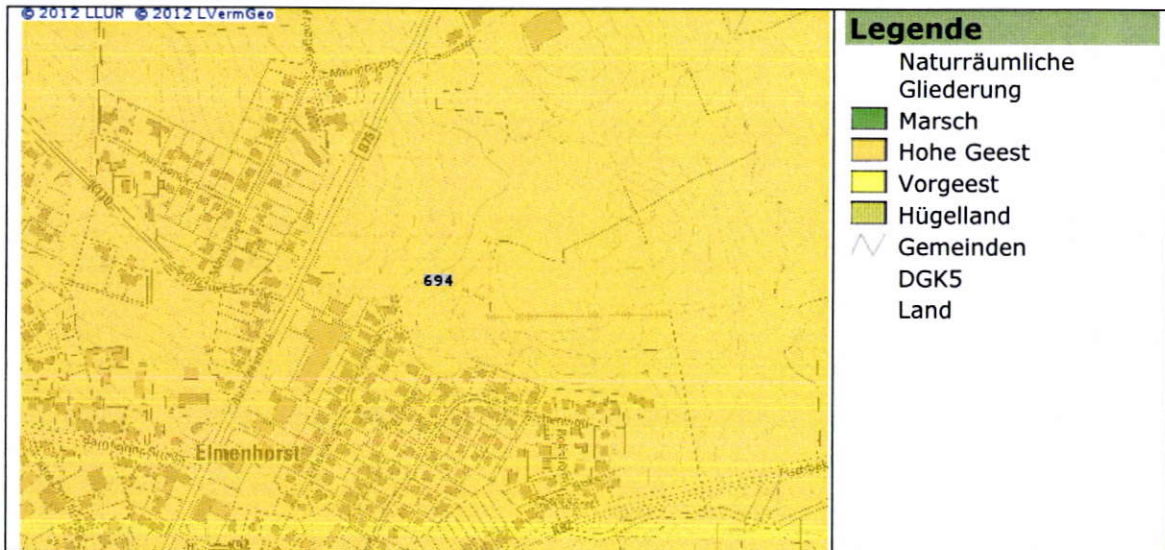
Unter Berücksichtigung übriger zu beachtender Kriterien des Städtebaus und der Landschaftspflege erfolgte am Ende die Entscheidung für den Alternativstandort Bereich 2, dem jetzigen Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 21. Diese Entscheidung erfolgte auch unter Beachtung der vorliegenden Informationen zum vorbeugenden Bodenschutz, als dass alle 9 Alternativstandorte aufgrund ihrer im Wesentlichen durchschnittlichen Wertigkeit geeignete Siedlungsräume sind und sich kein Bereich hervorhebt, der besonders zur Besiedlung geeignet bzw. eine Besiedlung nicht vertretbar wäre. Aus diesem Grunde ist der Belang des vorsorgenden Bodenschutzes nicht ausschlaggebender Belang für die Entscheidung über den künftigen Siedlungsstandort gewesen.

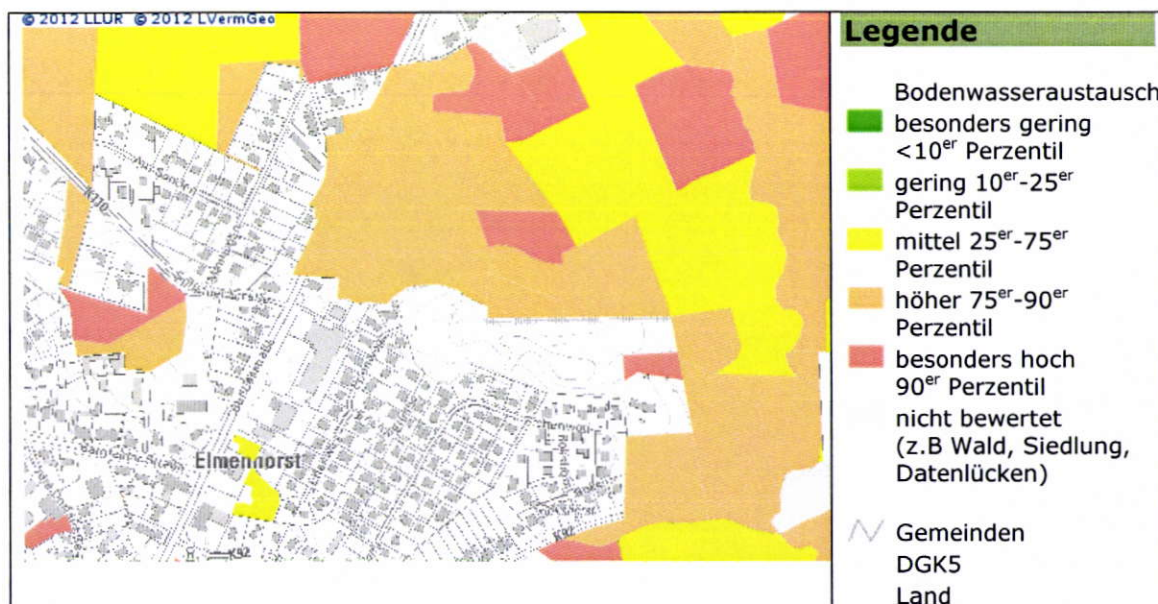
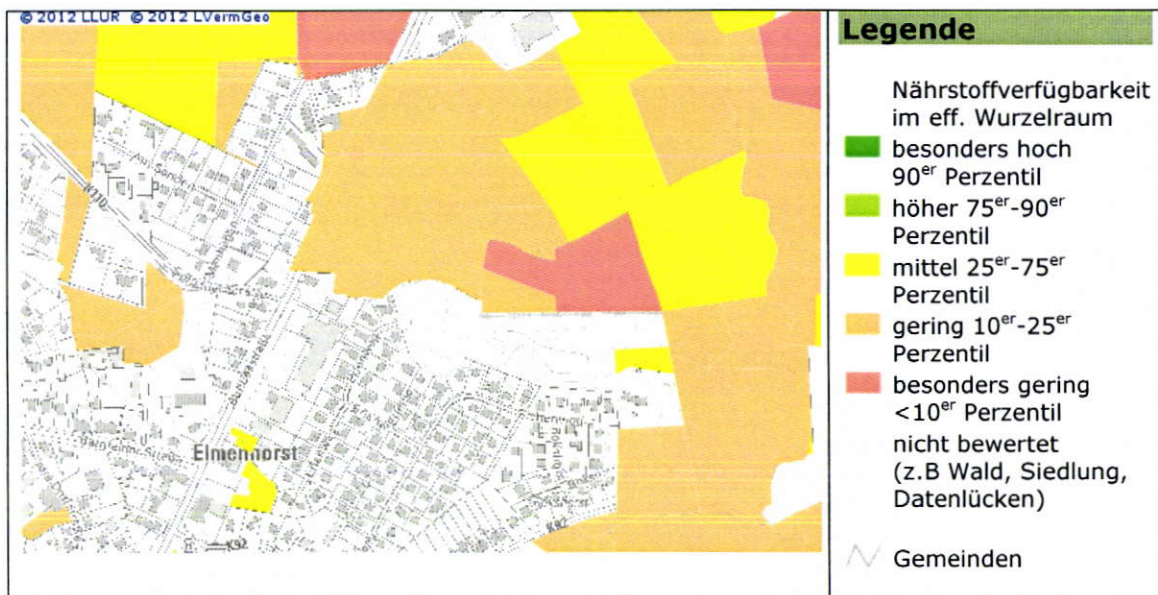
Zu weitergehenden Belangen des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die Ausführungen im Umweltbericht unter Ziffer 12 der Begründung verwiesen.

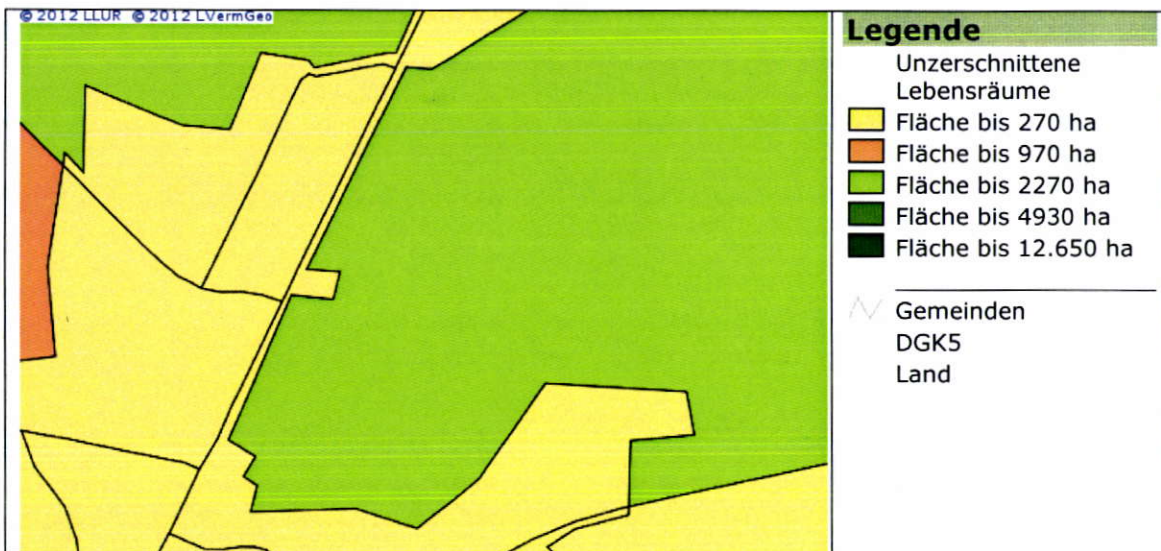
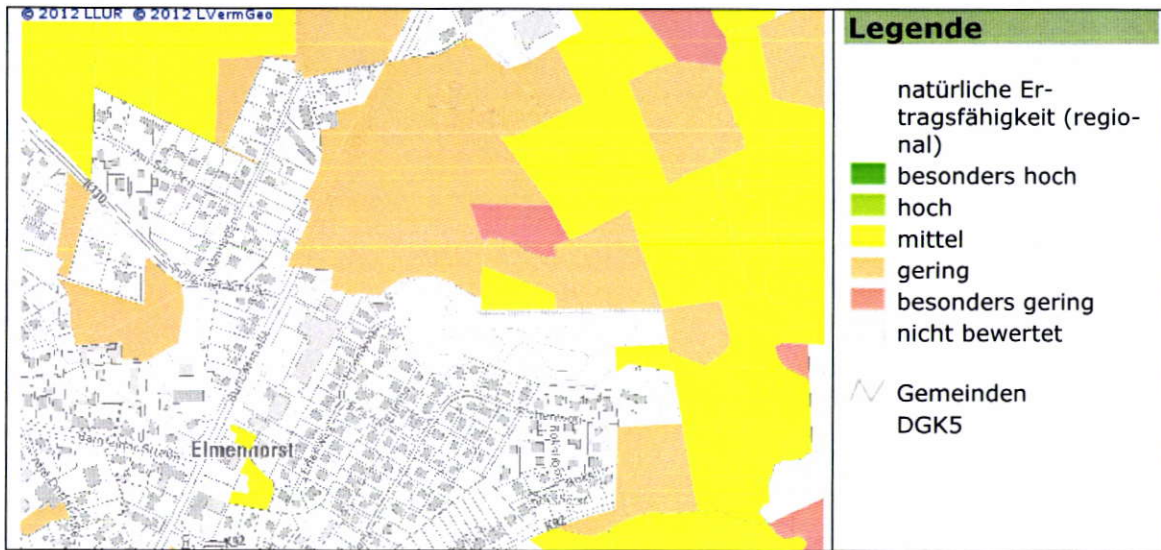
Nachfolgend wird zum vorsorgenden Bodenschutz aus der Begründung zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes nur noch die Auswertung für den Bereich 2, dem vorliegenden Plangebiet, übernommen.

Legende	Bereich 2 (Bebauungsplan Nr. 21)
Naturräumliche Gliederung	Geest
Feldkapazität im eff. Wurzelraum	überwiegend gering 10 ^{er} – 25 ^{er} Perzentil Rand östl. mittel 25 ^{er} – 75 ^{er} Perzentil
Bodenkundliche Feuchtestufe	westl. schwach frisch östl. stark frisch
Nährstoffverfügbarkeit im eff. Wurzelraum	westlich gering 10 ^{er} – 25 ^{er} Perzentil östlich mittel 25 ^{er} – 75 ^{er} Perzentil
Bodenwasseraustausch	westlich höher 75 ^{er} – 90 ^{er} Perzentil östlich mittel 25 ^{er} – 75 ^{er} Perzentil
natürliche Ertragsfähigkeit	westlich gering östlich mittel
Unzerschnittene Lebensräume	Fläche bis 2270 ha

Zum vorsorgenden Bodenschutz wird nachfolgend das entsprechende Kartenmaterial aus dem Landwirtschafts- und Umweltatlas wiedergegeben.







7. Bodenschutz

a) Nachsorgender Bodenschutz

Altlasten/Altlastverdachtsflächen

Der Gemeinde Elmenhorst liegen keine Informationen zu Altstandorte / Altablagerungen / schädliche Bodenverunreinigungen für den Bereich des Plangebietes vor.

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.

Über den Investor, Landgesellschaft Schleswig-Holstein, Kiel, stehen die wesentlichen Plangebietsflächen bereits zur Verfügung. Ansonsten befinden sich die betroffenen Flächen im Eigentum der Gemeinde bzw. des Landes Schleswig-Holstein.

9. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten**Erschließungskosten:**

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 21 ergibt sich nachfolgende Ermittlung der Erschließungskosten:

A. Grunderwerb

1.	B 75 - Fahrbahnverbreiterung	0,00 €	
1a.	B 75 - Straßenbegleitgrün (Böschung)	0,00 €	
2.	Fußweg an B 75	3.672,00 €	
2a.	Fußweg an B 75 - Straßenbegleitgrün	3.740,00 €	
3.	Erschließungsstraße A	36.615,00 €	
3a.	Erschließungsstraße A – Straßenbegleitgrün	2.940,00 €	
4.	Erschließungsstraße B	22.055,00 €	
5.	Erschließungsstraße C	32.487,00 €	
5a.	Erschließungsstraße C – Straßenbegleitgrün und Gehölz	2.476,50 €	
6.	Erschließungsstraße D	41.554,50 €	
6a.	Erschließungsstraße D – Straßenbegleitgrün und Gehölz	3.802,50 €	
7.	Parkplatz (nördlich Erschließungsstr. D)	1.501,50 €	
8.	Weg 1 (Richtung Erlenweg)	0,00 €	
8a.	Weg 1 – Straßenbegleitgrün	0,00 €	
9.	Weg in Grünfläche –Parkanlage-	1.710,00 €	
10.	Weg in Grünfläche –Kinderspielplatz/Parkanl.-	14.093,00 €	
11.	Weg (nördlich Nr. 47)	3.646,50 €	
12.	Weg 3 (östlich Nr. 40)	3.081,00 €	
12a.	Weg 3 – Straßenbegleitgrün und Gehölz	3.763,50 €	
13.	Weg 4 (südlich Nr. 40)	0,00 €	
13a.	Weg 4 – Straßenbegleitgrün	0,00 €	
		<u>177.138,00 €</u>	177.138,00 €

B. Verkehrsfläche

1.	B 75 - Fahrbahnverbreiterung	51.568,00 €
1a.	B 75 - Straßenbegleitgrün (Böschung)	13.750,00 €
2.	Fußweg an B 75	19.008,00 €
2a.	Fußweg an B 75 - Straßenbegleitgrün	5.500,00 €
3.	Erschließungsstraße A	214.808,00 €
3a.	Erschließungsstraße A – Straßenbegleitgrün	4.900,00 €
4.	Erschließungsstraße B	119.592,00 €
5.	Erschließungsstraße C	146.608,00 €
5a.	Erschließungsstraße C – Straßenbegleitgrün und Gehölz	3.175,00 €
6.	Erschließungsstraße D	187.528,00 €
6a.	Erschließungsstraße D – Straßenbegleitgrün und Gehölz	4.875,00 €
7.	Parkplatz (nördlich Erschließungsstr. D)	5.313,00 €
8.	Weg 1 (Richtung Erlenweg)	11.088,00 €
8a.	Weg 1 – Straßenbegleitgrün	2.275,00 €
9.	Weg in Grünfläche –Parkanlage-	10.032,00 €
10.	Weg in Grünfläche –Kinderspielplatz/Parkanl.-	<u>72.952,00 €</u>
	Übertrag	872.972,00 €

Übertrag

177.138,00 €

Übertrag 177.138,00 €

Übertrag	872.972,00 €	
11. Weg (nördlich Nr. 47)	16.456,00 €	
12. Weg 3 (östlich Nr. 40)	13.904,00 €	
12a. Weg 3 – Straßenbegleitgrün und Gehölz	4.825,00 €	
13. Weg 4 (südlich Nr. 40)	4.400,00 €	
13a. Weg 4 – Straßenbegleitgrün	<u>575,00 €</u>	
	913.132,00 €	913.132,00 €

C. Oberflächenentwässerung (40 %)

-nur innerhalb der Plangebietes-

1. B 75 - Fahrbahnverbreiterung	30.800,00 €	
2. Fußweg an B 75	0,00 €	
3. Erschließungsstraße A	17.920,00 €	
4. Erschließungsstraße B	9.520,00 €	
5. Erschließungsstraße C	20.720,00 €	
6. Erschließungsstraße D	29.120,00 €	
7. Parkplatz (nördlich Erschließungsstr. D)	0,00 €	
8. Weg 1 (Richtung Erlenweg)	0,00 €	
9. Weg in Grünfläche –Parkanlage-	0,00 €	
10. Weg in Grünfläche –Kinderspielplatz/Parkanl.-	16.240,00 €	
11. Weg (nördlich Nr. 47)	5.600,00 €	
12. Weg 3 (östlich Nr. 40)	5.040,00 €	
13. Weg 4 (südlich Nr. 40)	1.120,00 €	
14. Zuleitung vom B-Plan-Gebiet Nr. 21 nach Regenwasserkläranlage (siehe Fachbeitrag)	NN €	
15. Erweiterung Regenwasserkläranlage (siehe Fachbeitrag)	<u>NN €</u>	
	136.080,00 €	136.080,00 €

D. Straßenbeleuchtung

1. B 75 - Fahrbahnverbreiterung	10.800,00 €	
2. Fußweg an B 75	10.800,00 €	
3. Erschließungsstraße A	10.800,00 €	
4. Erschließungsstraße B	5.400,00 €	
5. Erschließungsstraße C	16.200,00 €	
6. Erschließungsstraße D	18.900,00 €	
7. Parkplatz (nördlich Erschließungsstr. D)	0,00 €	
8. Weg 1 (Richtung Erlenweg)	2.700,00 €	
9. Weg in Grünfläche –Parkanlage-	2.700,00 €	
10. Weg in Grünfläche –Kinderspielplatz/Parkanl.-	18.900,00 €	
11. Weg (nördlich Nr. 47)	2.700,00 €	
12. Weg 3 (östlich Nr. 40)	2.700,00 €	
13. Weg 4 (südlich Nr. 40)	<u>2.700,00 €</u>	
	105.300,00 €	<u>105.300,00 €</u>

Übertrag 1.331.650,00 €

Übertrag		1.331.650,00 €
E. Straßenbäume		
1. B 75 - Fahrbahnverbreiterung	0,00 €	
2. Fußweg an B 75	1.800,00 €	
3. Erschließungsstraße A	1.200,00 €	
4. Erschließungsstraße B	0,00 €	
5. Erschließungsstraße C	0,00 €	
6. Erschließungsstraße D	0,00 €	
7. Parkplatz (nördlich Erschließungsstr. D)	0,00 €	
8. Weg 1 (Richtung Erlenweg)	900,00 €	
9. Weg in Grünfläche –Parkanlage-	1.200,00 €	
10. Weg in Grünfläche –Kinderspielplatz/Parkanl.-	3.000,00 €	
11. Weg (nördlich Nr. 47)	0,00 €	
12. Weg 3 (östlich Nr. 40)	0,00 €	
13. Weg 4 (südlich Nr. 40)	0,00 €	
	<u>8.100,00 €</u>	<u>8.100,00 €</u>
		1.339.750,00 €
Planung und Abrundung ca. 19 %		<u>260.250,00 €</u>
		1.600.000,00 €

Die Kosten zu A. bis E. sind Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch. Davon trägt die Gemeinde Elmenhorst 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes,

d.h. 160.000,00 €.

Sofern die Gemeinde beabsichtigt, die Erschließung durch einen Erschließungsträger durchführen zu lassen, soll von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, die gesamten Erschließungskosten ohne gemeindlichen Anteil auf die Grundstückseigentümer umzulegen.

F. Schmutzwasserleitungen		
1. B 75 - Fahrbahnverbreiterung	0,00 €	
2. Fußweg an B 75	0,00 €	
3. Erschließungsstraße A	64.600,00 €	
4. Erschließungsstraße B	34.200,00 €	
5. Erschließungsstraße C	79.800,00 €	
6. Erschließungsstraße D	106.400,00 €	
16. Abwasserpumpstation		
a. Grunderwerb	1.460,00 €	
b. Pumpwerk	<u>35.000,00 €</u>	
	36.460,00 €	36.460,00 €
17. Druckrohrleitung von Abwasserpumpstation bis Erlenweg	<u>16.000,00 €</u>	
	337.460,00 €	337.460,00 €
G. Oberflächenentwässerung (60%)		
1. B 75 - Fahrbahnverbreiterung	0,00 €	
2. Fußweg an B 75	0,00 €	
3. Erschließungsstraße A	<u>26.880,00 €</u>	
Übertrag	26.880,00 €	

Übertrag 337.460,00 €

Übertrag		337.460,00 €
Übertrag	26.880,00 €	
4. Erschließungsstraße B	14.280,00 €	
5. Erschließungsstraße C	31.080,00 €	
6. Erschließungsstraße D	43.680,00 €	
7. Parkplatz (nördlich Erschließungsstr. D)	0,00 €	
8. Weg 1 (Richtung Erlenweg)	0,00 €	
9. Weg in Grünfläche –Parkanlage-	0,00 €	
10. Weg in Grünfläche –Kinderspielplatz/Parkanl.-	24.360,00 €	
11. Weg (nördlich Nr. 47)	8.400,00 €	
12. Weg 3 (östlich Nr. 40)	7.560,00 €	
13. Weg 4 (südlich Nr. 40)	1.680,00 €	
14. Zuleitung vom B-Plan-Gebiet Nr. 21 nach Regenwasserkläranlage (siehe Fachbeitrag)	NN €	
15. Erweiterung Regenwasserkläranlage (siehe Fachbeitrag)	NN €	
	<u>157.920,00 €</u>	157.920,00 €
H. Wasserversorgung		
1. B 75 - Fahrbahnverbreiterung	7.500,00 €	
2. Fußweg an B 75	0,00 €	
3. Erschließungsstraße A	40.000,00 €	
4. Erschließungsstraße B	21.250,00 €	
5. Erschließungsstraße C	32.450,00 €	
6. Erschließungsstraße D	65.000,00 €	
7. Parkplatz (nördlich Erschließungsstr. D)	0,00 €	
8. Weg 1 (Richtung Erlenweg)	13.500,00 €	
9. Weg in Grünfläche –Parkanlage-	0,00 €	
10. Weg in Grünfläche –Kinderspielplatz/Parkanl.-	0,00 €	
11. Weg (nördlich Nr. 47)	0,00 €	
12. Weg 3 (östlich Nr. 40)	11.250,00 €	
13. Weg 4 (südlich Nr. 40)	<u>2.500,00 €</u>	
	193.450,00 €	193.450,00 €
I. Gasversorgung		
1. B 75 - Fahrbahnverbreiterung	13.200,00 €	
2. Fußweg an B 75	0,00 €	
3. Erschließungsstraße A	17.600,00 €	
4. Erschließungsstraße B	9.350,00 €	
5. Erschließungsstraße C	20.350,00 €	
6. Erschließungsstraße D	28.600,00 €	
7. Parkplatz (nördlich Erschließungsstr. D)	0,00 €	
8. Weg 1 (Richtung Erlenweg)	11.000,00 €	
9. Weg in Grünfläche –Parkanlage-	0,00 €	
10. Weg in Grünfläche –Kinderspielplatz/Parkanl.-	0,00 €	
11. Weg (nördlich Nr. 47)	0,00 €	
12. Weg 3 (östlich Nr. 40)	4.950,00 €	
13. Weg 4 (südlich Nr. 40)	<u>1.100,00 €</u>	
	106.150,00 €	106.150,00 €
Übertrag		<u>794.980,00 €</u>

Übertrag	794.980,00 €
Planung und Abrundung ca. 19%	<u>151.020,00 €</u>
	946.000,00 €

Die Kosten zu F. bis I. sind nicht Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch. Sie werden daher anteilig von den betroffenen Grundstückseigentümern getragen.

Zusammenstellung der Gesamtkosten:

Erschließung A. bis E.	1.600.000,00 €
Erschließung F. bis I.	<u>946.000,00 €</u>
Erschließungskosten gesamt	<u>2.546.000,00 €</u>

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.

Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist seitens der Kabel Deutschland derzeit nicht geplant. Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben. Hierzu teilt Kabel Deutschland folgendes mit:

„Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH

Neubaugebiete KMU

Südwestpark 15

90449 Nürnberg

Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.“

Telekommunikation

Die Deutsche Telekom Technik GmbH teilt mit, dass für zukünftige Baugebiete folgende Grundsätze gelten:

Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet.

Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen.

Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsgebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

ÖPNV

Zur Sicherung der Belange des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich Bushaltestellen im Nahbereich beidseitig direkt an der B 75 gegenüber dem Nahversorgungszentrum.

Archäologisches Denkmal

Das Archäologische Landesamt S-H teilt in seiner Stellungnahme vom 22. März 2012 mit, dass im Südosten der überplanten Fläche zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes sich ein archäologisches Denkmal befindet, das nach § 1 DSchG in die archäologische Landesaufnahme des Landes Schleswig-Holstein eingetragen ist. Hierbei handelt es sich um einen Urnenfriedhof mit der LA Nr. 4.

Zwischenzeitig wurde vom 29. bis 31. Mai 2012 eine Voruntersuchung durch das Archäologische Landesamt S-H durchgeführt mit dem Ergebnis, dass durch die Baumaßnahmen keine Kulturdenkmale betroffen sind. Mit Schreiben vom 31. August 2012 teilt das Archäologische Landesamt unter der Verwaltungsnummer 118 mit, dass, Bezug nehmend auf die Stellungnahme vom 22. März 2012, die Bauflächen unverzüglich freigegeben werden. Es sind keine weiteren archäologischen Untersuchungen erforderlich.

Grundwasserabsenkung

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdränagen 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 so genannten „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. Dränagen zur Ableitung von nur gelegentlich anstehendem Stau- oder Schichtenwasser sind zulässig. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung anzuzeigen. Es ist durch ein Fachgutachten (Baugrunduntersuchung) der Nachweis zu erbringen, dass mit der Dränagemaßnahme keine dauerhafte Grundwasserabsenkung einhergeht.

11 b. Bisherige Planung

Zur bisherigen Planung ist festzustellen, dass lediglich das Grundstück Bundesstraße Nr. 3, ein bebautes Außenbereichsgrundstück, im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt ist.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche an der Wendeanlage des Erlenweges mit der künftigen Führung des Weges 1 handelt es sich um eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 17.

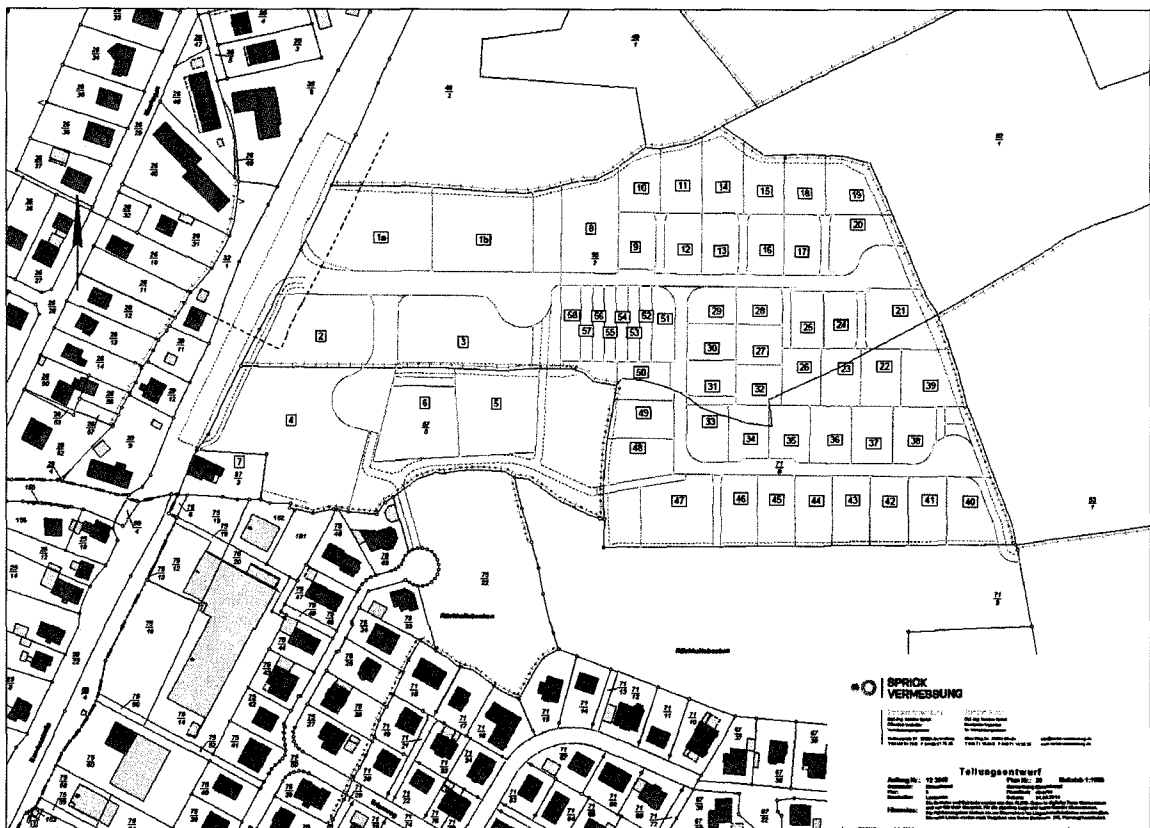
Aufgrund der geringen Flächengröße dieser beiden Teilflächen wird auf weitergehende Ermittlungen zum bestehenden Versiegelungsgrad verzichtet und dieser Bestand in der Gegenüberstellung zur neuen Planung (Tabelle 11c) vernachlässigt.

Für den Bestand der Fahrbahn der B 75 wird ein Flächenanteil von 1.400 qm bestehende Fahrbahn als bereits vorhandener Versiegelungsanteil berücksichtigt.

Ansonsten handelt es sich innerhalb des Plangebietes nur um landwirtschaftliche Nutzflächen.

11c. Neue Planung

Aufteilungsplan für nachfolgende Tabellen



Bereich West:

Gewerbegebiet, Mischgebiet, Verkehrsflächen, öffentliche und private Grünflächen

Grundstück Nr.	Nutzung	Flächen- größe	zulässige GR voll- versiegelt	zulässige Überschrei- tung GR vollversiegelt 50 % GE 75 % MI	teilversiegelt	Gesamt
1a	GE II o 0,5/1,0 Gehölz.	2.631 qm 45 qm	1.315,5 qm -	657,8 qm -	- -	1.973,3 qm -
1b	GE II o 0,5/1,0 Gehölz	2.278 qm 25 qm	1.139,0 qm -	569,5 qm -	- -	1.708,5 qm -
2	GE II o 0,5/1,0	2.049 qm	1.024,5 qm	512,3 qm	-	1.536,8 qm
3	GE II o 0,5/1,0 Gehölz	2.423 qm 35 qm	1.211,5 qm -	605,8 qm -	- -	1.817,3 qm -
4	GE II o 0,5/1,0 Gehölz	4.095 qm 35 qm	2.047,5 qm -	1.023,8 qm -	- -	3.071,3 qm -
5	GE II o 0,5/1,0 Gehölz	1.869 qm 44 qm	934,5 qm -	467,3 qm -	- -	1.401,8 qm -
6	GE II o 0,5/1,0	1.539 qm	769,5 qm	384,8 qm	-	1.154,3 qm
6	GE II o 0,5/1,0 Gehölz	132 qm 30 qm	66,0 qm -	33,0 qm -	- -	99,0 qm -
6	GE II o 0,5/1,0 (GFL)	153 qm	76,5 qm	38,3 qm	-	114,8 qm
6	GFL-Recht	-	-	-	-	153,0 qm
7	MI I 0,3	938 qm	281,4 qm	211,1 qm	-	492,5 qm
	Straße „A“	2.441 qm	-	-	-	2.441,0 qm
	Straßenbegleitgrün	196 qm	-	-	-	-
	Straße „B“	1.359 qm	-	-	-	1.359,0 qm
	Weg 1	126 qm	-	-	-	126,0 qm
	Straßenbegleitgrün	91 qm	-	-	-	-
	öff. Grünfläche -Park- Nord	658 qm	-	-	-	-
	öff. Grünfläche -Park- Süd	363 qm	-	-	-	-
	Weg – von Wendeanl. zum Kinderspielplatz	114 qm	-	-	114,0 qm	-
	öff. Grünfläche Kinderspielplatz	3.139 qm	-	-	-	-
	Weg in Grünfläche	829 qm	-	-	-	829,0 qm
	antlg. Bundesstr. 75	(2.536 qm)	-	-	-	-
	Fahrbahn B 75	1.986 qm	-	-	-	1.986,0 qm
	Straßenbegleitgrün -Böschung- B 75	550 qm	-	-	-	-
	Fußweg an B 75	216 qm	-	-	-	216,0 qm
	Straßenbegleitgrün an Fußweg	220 qm	-	-	-	-
	Gesamt Bereich West	30.609 qm	8.865,9 qm	4.503,7 qm	114,0 qm	20.479,6 qm

Bereich Ost:

Allgemeines Wohngebiet, Verkehrsflächen, Flächen für die Abwasserbeseitigung, öffentliche und private Grünflächen

Grundstück Nr.	Nutzung	Flächen- größe	zulässige GR voll- versiegelt	zulässige Überschrei- tung GR vollversiegelt 75 %	teilversiegelt	Gesamt
8	WA II o 0,3/0,6 Gehölz	1.475 qm 15 qm	442,5 qm -	331,9 qm -	- -	774,4 qm -
9	WA II E/D 0,3/0,6	589 qm	176,7 qm	132,5 qm	-	309,2 qm
10	WA II E/D 0,3/0,6 Gehölz	657 qm 19 qm	197,1 qm -	147,8 qm -	- -	344,9 qm -
11	WA II E/D 0,3/0,6 Gehölz	793 qm 6 qm	237,9 qm -	178,4 qm -	- -	416,3 qm -
12	WA II E/D 0,3/0,6	625 qm	187,5 qm	140,6 qm	-	328,1 qm
	GFL WA II E/D 0,3/0,6	152 qm	45,6 qm	34,2 qm	-	79,8 qm
	GFL-Recht	-	-	-	-	152,0 qm
	Müllgefäßstandplatz	4 qm	-	-	-	4,0 qm
13	WA II E/D 0,3/0,6	627 qm	188,1 qm	141,1 qm	-	329,2 qm
14	WA II E/D 0,3/0,6 Gehölz	865 qm 69 qm	259,5 qm -	194,6 qm -	- -	454,1 qm -
15	WA II E/D 0,3/0,6 Gehölz	675 qm 44 qm	202,5 qm -	151,9 qm -	- -	354,4 qm -
16	WA II E/D 0,3/0,6	625 qm	187,5 qm	140,6 qm	-	328,1 qm
	GFL WA II E/D 0,3/0,6	152 qm	45,6 qm	34,2 qm	-	79,8 qm
	GFL-Recht	-	-	-	-	138,0 qm
	Müllgefäßstandplatz	4 qm	-	-	-	4,0 qm
17	WA II E/D 0,3/0,6	627 qm	188,1 qm	141,1 qm	-	329,2 qm
18	WA II E/D 0,3/0,6 Gehölz	635 qm 55 qm	190,5 qm -	142,9 qm -	- -	333,4 qm -
19	WA II E/D 0,3/0,6 Gehölz	729 qm 140 qm	218,7 qm -	164,0 qm -	- -	382,7 qm -
20	WA II E/D 0,3/0,6 Gehölz	784 qm 54 qm	235,2 qm -	176,4 qm -	- -	411,6 qm -
	GFL WA II E/D 0,3/0,6	152 qm	45,6 qm	34,2 qm	-	79,8 qm
	GFL-Recht	-	-	-	-	152,0 qm
	Müllgefäßstandplatz	4 qm	-	-	-	4,0 qm
21	WA II E/D 0,3/0,6 Gehölz	1.076 qm 132 qm	322,8 qm -	242,1 qm -	- -	564,9 qm -
22	WA II E/D 0,3/0,6	630 qm	189,0 qm	141,8 qm	-	330,8 qm
23	WA II E/D 0,3/0,6	630 qm	189,0 qm	141,8 qm	-	330,8 qm
24	WA II E/D 0,3/0,6	527 qm	158,1 qm	118,6 qm	-	276,7 qm
	GFL WA II E/D 0,3/0,6	142 qm	42,6 qm	32,0 qm	-	74,6 qm
	GFL-Recht	-	-	-	-	142,0 qm
	Müllgefäßstandplatz	4 qm	-	-	-	4,0 qm
25	WA II E/D 0,3/0,6	527 qm	158,1 qm	118,6 qm	-	276,7 qm
	GFL WA II E/D 0,3/0,6	146 qm	43,8 qm	32,9 qm	-	76,7 qm
	GFL-Recht	-	-	-	-	146,0 qm
	Müllgefäßstandplatz	4 qm	-	-	-	4,0 qm
	Übertrag Bereich Ost:	14.394 qm	4.152,0 qm	3.114,2 qm	-	8.030,2 qm

Bereich Ost:

Grundstück Nr.	Nutzung	Flächen- größe	zulässige GR voll- versiegelt	zulässige Überschrei- tung GR vollversiegelt 75 %	teilversiegelt	Gesamt
	Übertrag Bereich Ost:	14.394 qm	4.152,0 qm	3.114,2 qm	-	8.030,2 qm
26	WA II E/D 0,3/0,6	630 qm	189,0 qm	141,8 qm	-	330,8 qm
27	WA II E/D 0,3/0,6	525 qm	157,5 qm	118,1 qm	-	275,6 qm
28	WA II E/D 0,3/0,6	498 qm	149,4 qm	112,1 qm	-	261,5 qm
29	WA II E/D 0,3/0,6	493 qm	147,9 qm	110,9 qm	-	258,8 qm
30	WA II E/D 0,3/0,6	494 qm	148,2 qm	111,2 qm	-	259,4 qm
31	WA II E/D 0,3/0,6	486 qm	145,8 qm	109,4 qm	-	255,2 qm
	GFL WA I E/D 0,3	119 qm	35,7 qm	26,8 qm	-	62,5 qm
	GFL-Recht	-	-	-	-	119,0 qm
32	WA II E/D 0,3/0,6	525 qm	157,5 qm	118,1 qm	-	275,6 qm
33	WA II E/D 0,3/0,6	640 qm	192,0 qm	144,0 qm	-	336,0 qm
34	WA II E/D 0,3/0,6	631 qm	189,3 qm	142,0 qm	-	331,3 qm
35	WA II E/D 0,3/0,6	631 qm	189,3 qm	142,0 qm	-	331,3 qm
36	WA II E/D 0,3/0,6	660 qm	198,0 qm	148,5 qm	-	346,5 qm
37	WA II E/D 0,3/0,6	660 qm	198,0 qm	148,5 qm	-	346,5 qm
38	WA II E/D 0,3/0,6	636 qm	190,8 qm	143,1 qm	-	333,9 qm
39	WA II E/D 0,3/0,6	808 qm	242,4 qm	181,8 qm	-	424,2 qm
	Gehölz	110 qm	-	-	-	-
	GFL WA II E/D 0,3/0,6	76 qm	22,8 qm	17,1 qm	-	39,9 qm
	GFL-Recht	-	-	-	-	76,0 qm
40	WA II E/D 0,3/0,6	773 qm	231,9 qm	173,9 qm	-	405,8 qm
	Gehölz	0 qm	-	-	-	-
41	WA II E/D 0,3/0,6	720 qm	216,0 qm	162,0 qm	-	378,0 qm
	Gehölz	0 qm	-	-	-	-
42	WA II E/D 0,3/0,6	727 qm	218,1 qm	163,6 qm	-	381,7 qm
	Gehölz	0 qm	-	-	-	-
43	WA II E/D 0,3/0,6	733 qm	219,9 qm	164,9 qm	-	384,8 qm
	Gehölz	0 qm	-	-	-	-
44	WA II E/D 0,3/0,6	740 qm	222,0 qm	166,5 qm	-	388,5 qm
	Gehölz	0 qm	-	-	-	-
45	WA II E/D 0,3/0,6	747 qm	224,1 qm	168,1 qm	-	392,2 qm
	Gehölz	0 qm	-	-	-	-
46	WA II E/D 0,3/0,6	752 qm	225,6 qm	169,2 qm	-	394,8 qm
	Gehölz	0 qm	-	-	-	-
	GFL WA II E/D 0,3/0,6	155 qm	46,5 qm	34,9 qm	-	81,4 qm
	GFL-Recht	-	-	-	-	155,0 qm
47	WA II E/D 0,3/0,6	1.329 qm	398,7 qm	299,0 qm	-	697,7 qm
	Gehölz	0 qm	-	-	-	-
48	WA II E/D 0,3/0,6	785 qm	235,5 qm	176,6 qm	-	412,1 qm
	Gehölz	0 qm	-	-	-	-
49	WA II E/D 0,3/0,6	665 qm	199,5 qm	149,6 qm	-	349,1 qm
	Gehölz	0 qm	-	-	-	-
50	WA II E/D 0,3/0,6	577 qm	173,1 qm	129,8 qm	-	302,9 qm
	Gehölz	0 qm	-	-	-	-
	Übertrag Bereich Ost:	31.719 qm	9.316,5 qm	6.988,0 qm	-	17.418,2 qm

Bereich Ost:

Grundstück Nr.	Nutzung	Flächen-größe	zulässige GR voll-versiegelt	zulässige Überschrei-tung GR vollversiegelt 75 %	teilversiegelt	Gesamt
	Übertrag Bereich Ost:	31.719 qm	9.316,5 qm	6.988,0 qm	-	17.418,2 qm
51	WA II o GR/GF	470 qm	107,0 qm	80,0 qm	-	187,0 qm
52	WA II o GR/GF	250 qm	107,0 qm	80,0 qm	-	187,0 qm
53	WA II o GR/GF	250 qm	107,0 qm	80,0 qm	-	187,0 qm
54	WA II o GR/GF	250 qm	107,0 qm	80,0 qm	-	187,0 qm
55	WA II o GR/GF	250 qm	107,0 qm	80,0 qm	-	187,0 qm
56	WA II o GR/GF	250 qm	107,0 qm	80,0 qm	-	187,0 qm
57	WA II o GR/GF	250 qm	107,0 qm	80,0 qm	-	187,0 qm
58	WA II o GR/GF	410 qm	107,0 qm	80,0 qm	-	187,0 qm
	Straße „C“	1.661 qm	-	-	-	1.661,0 qm
	Straßenbegleitgrün an Wendeanlage „C“	50 qm	-	-	-	-
	Gehölz an Wendeanlage „C“	77 qm	-	-	-	-
	Straße „D“	2.131 qm	-	-	-	2.131,0 qm
	Straßenbegleitgrün an Wendeanlage „D“	80 qm	-	-	-	-
	Gehölz an Wendeanlage „D“	115 qm	-	-	-	-
	Parkplatz nördl. „D“	77 qm	-	-	-	77,0 qm
	Abwasserpumpstation nördl. „D“	(50 %) 75 qm	-	-	-	37,5 qm
	Weg 2 nördl. Nr. 47	187 qm	-	-	-	187,0 qm
	Weg 3 östl. Nr. 40	158 qm	-	-	-	158,0 qm
	Straßenbegleitgrün an Weg 3	70 qm	-	-	-	-
	Gehölz an Weg 3	123 qm	-	-	-	-
	Weg 4 südl. Nr. 40	50 qm	-	-	-	50,0 qm
	Straßenbegleitgrün an Weg 4	23 qm	-	-	-	-
	Parkanlage westlich Nr. 47	585 qm	-	-	-	-
	Parkanlage südl. Nr. 55 bis 58	240 qm	-	-	-	-
	Gesamt Bereich Ost	39.801 qm	10.172,5 qm	7.628,0 qm	-	23.220,7 qm
	Zusammenstellung					
	Bereich West	30.609 qm	8.865,9 qm	4.503,7 qm	114,0 qm	20.479,6 qm
	Bereich Ost	39.801 qm	10.172,5 qm	7.628,0 qm	-	23.220,7 qm
	Gesamt	70.410 qm	19.038,4 qm	12.131,7 qm	114,0 qm	43.700,3 qm

Bezogen auf die betroffenen Kernflurstücke 55/2; 71/8; 57/5 sowie 57/3 und den teilweisen Flurstücken 76/3, 75/22 und 71/9 mit einer Gesamtgröße von 70.506 qm ergibt sich über die differenzierte Flächenauflösung der Bauflächen, Verkehrsflächen, Grünflächen und sonstige Infrastrukturflächen eine Differenz von 96 qm geringerer Gesamtfläche. Dies bedeutet eine Abweichung von 0,136 % und wird als vernachlässigbar angesehen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird daher auf die Tabelle 11a. ausgearbeitet unter Berücksichtigung von überlagernden Nutzungen (GFL-Rechte u.Ä.) aus der Tabelle zu 11 c.

12. Umweltbericht

Der nachfolgende Umweltbericht ist mit eigenen Seitenzahlen Bestandteil der Begründung.

**GEMEINDE
ELMENHORST
KREIS STORMARN**

BEBAUUNGSPLAN NR. 21

**BEGRÜNDUNG – ZIFFER 12
HIER: UMWELTBERICHT**

Seiten: I bis XX

Stand: Oktober 2012; November 2012; Juli 2014; Okt. 2014

Gliederungen	II
a) Einleitung	III
a ₁) Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen des Bebauungsplanes Nr. 21, Beschreibung der Darstellungen und Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden.....	III
a ₂) Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Berücksichtigung.....	IV - VII
b) Beschreibung und Bewertung des Umweltauswirkungen	VII
b ₁) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich beeinflussten Gebiete.....	VII - VIII
b ₂) Beschreibung und Bewertung zu den Schutzgütern.....	VIII - XVI
b ₃) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	XVI - XVII
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	XVII
b ₄) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	XVII - XVIII
b ₅) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches.....	XVIII
c) Zusätzliche Angaben	XVIII
c ₁) Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben	XVIII
c ₂) Maßnahmen zur Überwachung	XVIII - XIX
d) Zusammenfassung der erforderlichen Angaben	XIX - XX

12. Umweltbericht**a) Einleitung****a₁) Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen des Bebauungsplanes Nr. 21,
Beschreibung der Darstellungen und Angaben über Standorte, Art und Umfang
sowie Bedarf an Grund und Boden**

Der Bebauungsplan Nr. 21 hat das ortsplanerische Ziel nördlich der Ortslage Elmenhorst auf der Ostseite der B 75 geeignete Bauflächen für erforderliche gewerbliche wie auch wohnbauliche Nutzung zu entwickeln. Hierbei erfolgt eine behutsame Einbindung in die vorhandenen Landschaftsstrukturen insbesondere unter Berücksichtigung und dem Erhalt der nördlich des Erlen- und Eichweges befindlichen Grünbereiches mit seinen vielfältigen Landschaftsstrukturen und den hierin eingebundenen Regenwasserreinigungs- und -rückhalteeinrichtungen. Hierfür erfolgt wie bisher die Sicherung einer Anbindung dieses Grünbereiches in östlicher Richtung an den hier vorhandenen offenen Landschaftsraum.

Im bisherigen Flächennutzungsplan war dieser Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Neben den gewerblichen und wohnbaulichen Bauflächen sind auch erhebliche Teile neu zu entwickelnder Verkehrsflächen eingeschlossen. Darüber hinaus sind auch flächenhafte Grünstrukturen mit Funktionen für erforderliche Abstände zur wohnbaulichen Altbebauung am Erlenweg sowie zur Gliederung der gewerblichen und wohnbaulichen Flächen einbezogen einschließlich der Sicherung eines größeren Kinderspielplatzes.

Die Gemeinde Elmenhorst beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 im Nahbereich der Ortslage Elmenhorst die Entwicklung eines ortsbezogenen Gewerbegebietes für die Umsetzung bzw. Ansiedlung ortsangemessener Gewerbebetriebe. Durch die östlich angrenzende Wohnbauentwicklung soll der Bedarf an Wohnbauflächen für den örtlichen aber auch überörtlichen Bedarf gedeckt werden. Bereits im Stormarn-Mitte-Gutachten ist dieser Bereich für eine Bebauung vorgesehen.

Über die vorzeitig durchgeführte Planungsanzeige zur zugehörigen 22. Änderung des Flächennutzungsplanes ist von Seiten des Innenministeriums mit Schreiben vom 05. November 2009 eine positive Bewertung dargelegt worden.

Ziel ist es, kontinuierlich geeignete Flächen zur Umsetzung oder Neuansiedlung kleinerer regionaler Gewerbebetriebe vorzuhalten, um Arbeitsplätze zu sichern bzw. neu zu schaffen, auch im Zusammenwirken mit der Wohnfunktion der Gemeinde. Hierdurch ergibt sich die Möglichkeit Arbeiten und Wohnen mit kurzen Wegen wieder zusammenzuführen. Weiter ist die Entwicklung angemessener Wohnbauflächen vorgesehen. Wesentliche Auswirkungen zur Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde ergeben sich hier nur begrenzt, weil die Umsetzung der künftigen Wohnbauflächen angemessen zeitlich gestreckt werden soll. Von daher wird auf Ausführungen zur kommunalen Infrastruktur, wie Kindertagesstätten, Schulen, Jugend-, Erwachsenen- und Seniorenbetreuung auf der Ebene des Bebauungsplanes teilweise verzichtet.

Die technische Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung des neu entstehenden gewerblichen bzw. wohnbaulichen Siedlungsbereiches ist entsprechend anzupassen bzw. neu zu entwickeln, wobei auf vorhandene Einrichtungen und Anlagen zugegriffen werden soll, soweit dieses sinnvoll ist.

Die Umsetzung der Baugrundstücke soll kurz- bis mittelfristig entsprechend dem bestehenden gewerblichen bzw. wohnbaulichen Bedarf erfolgen.

a₂) Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Berücksichtigung

Zu den Umweltschutzziele liegen folgende Fachgesetze und Fachplanungen für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 21 vor:

Landesentwicklungsplan 2010 (LEP)	Landschaftsprogramm
Regionalplan Planungsraum I	Landschaftsrahmenplan
Gemeinsames Datenprofil 2007/2011	bestehende und gemeldete FFH-Gebiete
Flächennutzungsplan	Landschaftsplan 2005
Flächennutzungsplan – 22. Änderung	

Darüber hinaus sind die Vorgaben des Baugesetzbuches, des Bundesnaturschutzgesetzes und des Landesnaturschutzgesetzes zu beachten.

Die Anforderungen des § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch und des § 1a Baugesetzbuch sind in dem vorliegenden Bebauungsplan im erforderlichen Umfang berücksichtigt.

Gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch sowie § 1a Baugesetzbuch sollen Bauleitpläne, und damit auch der vorliegende Bebauungsplan, dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, um die natürliche Lebensgrundlage zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a Baugesetzbuch zu berücksichtigen.

Gemäß § 5 Abs. 2 des Landesnaturschutzgesetzes ist bestimmt, dass Landschaftspläne bei Bedarf fortzuschreiben sind. Hierzu ist festzustellen, dass kein Fortschreibungsbedarf für den Landschaftsplan besteht, da im Blatt 11 –Planung- des Landschaftsplanes der westliche Bereich als potenzielle Siedlungserweiterungsfläche für eine kurz bis mittelfristige Umsetzung dargestellt ist. Für den östlichen Teil bestehen keine Vorgaben zur Siedlungsentwicklung.

Zur Eingriffsregelung ist gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz bestimmt, dass über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden ist, wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, also auch zum vorliegenden Bebauungsplan, Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dementsprechend sind gemäß § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch die Vermeidung, der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen.

Hierzu ist festzustellen, dass sich durch die Umnutzung der hier als Acker genutzten landwirtschaftlichen Fläche Eingriffe in den Boden ergeben und zur verkehrlichen Anbindung der Baugrundstücke sowie zur Schaffung von Durchfahrten auch Knickdurchbrüche, Knickentfernungen, Entfernung von vorhandenem Böschungsbewuchs sowie der Fortfall von 4 Einzelbäumen erforderlich sind. Hierfür werden in der vorliegenden Planung die entsprechenden Ausgleichs gesichert.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren.

Die Anforderungen zur Eingriffsregelung gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz sind gleichfalls inhaltlich im erforderlichen Umfang berücksichtigt.

Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) und Regionalplan I

Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes und angrenzendem Allgemeinem Wohngebiet kommt die Gemeinde ihrem ortsplanerischen Ziel auf Bereitstellung örtlich nutzbarer und ortsangemessener gewerblicher Bauflächen nach, die in diesem besonderen Fall gleichzeitig der Neuentwicklung von Wohnbauflächen räumlich und funktional zugeordnet sind und darüber hinaus einer Weiterentwicklung eines bereits bestehenden Gewerbegebietes an der Ostseite der B 75 entsprechen.

Diese neu dargestellten Bauflächen verfügen durch ihre direkte Anbindung an die B 75 über eine gute überörtliche Verkehrsanbindung einschließlich guter ÖPNV-Anbindung. Darüber hinaus befinden sie sich auf der Siedlungsachse zwischen Hamburg und Bad Oldesloe.

Nach der Plankarte des Regionalplanes I liegt der Planbereich innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachse. Für den Ortsteil Elmenhorst selbst ist eine besondere Funktion vermerkt, als dass für die Ortslage Elmenhorst eine planerische Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion dargestellt ist. Weiter ist beschrieben, dass die Gemeinde Elmenhorst über ausreichend Flächenpotenzial mit guter verkehrlicher Anbindung sowie guter Zuordnung zu dem zentralen Ort Bargteheide für die Ausweisung von Wohngebieten und auch für gewerbliche Ansiedlungen geeignet ist.

Die Gemeinde erfüllt somit sowohl die Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan 2010 als auch aus dem Regionalplan Planungsraum I.

Auf eine weitergehende Beschreibung der übergeordneten Planungsinhalte für den Bereich wird verzichtet.

Gemeinsames Datenprofil 2007/ 2011 für die Kreisentwicklungskonzepte (KEK)

In diesen Datenprofilen werden zum einen ein effizientes Flächenmanagement zur Unterstützung einer ökologisch sinnvollen Innenentwicklung und die Mobilisierung vorhandener Baulandreserven empfohlen, um eine zukunftsfähige Siedlungsentwicklung sicherzustellen und zum anderen in der Fortschreibung 2011 auf die zu beachtenden Belange der demographischen Entwicklung sowie der Siedlungsentwicklung und Verkehr, der Wirtschaft und dem Arbeitsmarkt, dem Naturhaushalt und der Freiraumentwicklung sowie Bildung und Soziales hingewiesen, wie sie in der jeweiligen Ortsplanung zu berücksichtigen sind.

Die vorliegende Planung folgt diesen Vorgaben, jedoch unter dem Vorbehalt, dass sowohl für die Entwicklung der gewerblichen wie auch der wohnbaulichen Bauflächen keine Innenbereichsflächen im erforderlichen Umfang zur Verfügung stehen. In der zentralen Ortslage erfolgte bereits über eine innerörtliche Nachverdichtung eine Erweiterung und Ertüchtigung vorhandener Infrastruktur vorwiegend im sozialen Bereich.

Flächennutzungsplan sowie die 22. Änderung

Für das Plangebiet gelten derzeit die Vorgaben des Flächennutzungsplanes in seiner Ursprungsfassung für die ehemalige Gemeinde Elmenhorst. Der betreffende Bereich ist als Fläche für die Landwirtschaft bezeichnet. Von zwischenzeitig durchgeführten Änderungen des Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet nicht betroffen.

Mit der parallel aufgestellten und zwischenzeitig rechtswirksamen 22. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bereich östlich der B 75 und nördlich der Baugebiete Erlenweg und Rokshorst städtebaulich mit der Entwicklung von gewerblichen Bauflächen im Westen und von Wohnbauflächen als Hauptflächen im östlichen Teil neu geordnet. Sie sichert somit das Entwicklungsgebot für den vorliegenden Bebauungsplan.

Landschaftsprogramm und Landschaftsrahmenplan sowie bestehende und gemeldete FFH-Gebiete sowie europäische Vogelschutzgebiete**Landschaftsprogramm:**

Aus dem Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein 1999 ist aus der Karte 1 –Böden und Gesteine/Gewässer- sowie der Karte 4 –Arten und Biotope- Natura 2000 nichts Weitergehendes zu beachten. Auch aus der Karte 3 –Arten und Biotope- ist nichts Weitergehendes zu beachten, jedoch ist an der Grenze zu Bargfeld-Stegen punktuell ein Gebiet gekennzeichnet, dass die Voraussetzung einer Unterschutzstellung nach dem seinerzeitigen § 17 Landesnaturschutzgesetz erfüllt. In der Karte 2 –Landschaft und Erholung- ist das Gemeindegebiet Elmenhorst als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum gekennzeichnet

Es ist somit zusammenfassend festzustellen, dass das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes von den Vorgaben des seinerzeitigen Landschaftsprogramms nicht betroffen ist.

Landschaftsrahmenplan:

Aus dem Landschaftsrahmenplan ist für den Plangeltungsbereich nur die Kennzeichnung für ein bestehendes Landschaftsschutzgebiet zu beachten. Hierbei ist jedoch darauf hinzuweisen, dass in der Gemeinde Elmenhorst für den Bereich östlich der B 75 nunmehr die Kreisverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Fischbeker Mühlengrund mit Norderbesteniederung und umgebender Kulturlandschaft“ sowie die Kreisverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Fischbeker Moor“ gelten und somit der Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 21 vollständig außerhalb der in der Gemeinde Elmenhorst geltenden drei Landschaftsschutzgebiete liegt.

Auf eine Beschreibung der übergeordneten Planungsinhalte für das Plangebiet wird verzichtet.

FFH-Gebiete sowie europäische Vogelschutzgebiete:

Zu den bestehenden FFH-Gebieten sowie europäischen Vogelschutzgebieten ist festzustellen, dass das Plangebiet östlich, deutlich abgesetzt des FFH-Gebietes 2227-304 „Neunteich und Binnenhorster Teiche“ liegt. Zum Neunteich besteht ein Abstand von ca. 1,5 km und zu den Binnenhorster Teichen ca. 2,9 km.

Nordwestlich abgesetzt des Plangebietes liegt das FFH-Gebiet 2227-356 „Sülfelder Tannen“ in einem Abstand von 1,8 km und südöstlich abgesetzt das FFH-Gebiet 2227-352 „Rehbrook“ in einem Abstand von ca. 4,7 km.

Da zwischen dem nächstgelegenen FFH-Gebiet Neunteich umfangreiche Teile der bestehenden Ortslage Elmenhorst liegen ist davon auszugehen, dass eine Betroffenheit dieses Teiles des FFH-Gebietes nicht gegeben ist. Dies gilt auch für den Bereich der Binnenhorster Teiche und den Sülfelder Tannen. Auch für das FFH-Gebiet Rehbrook lässt sich keine Betroffenheit herleiten.

Landschaftsplan 2005

Für die Gemeinde Elmenhorst besteht der Landschaftsplan seit 2005, bekannt gemacht am 18.08. 2005. In ihm sind Nutzungsvorgaben, insbesondere im Blatt 11-Planung-, entwickelt, die sich auf die großräumige Siedlungsentwicklung der Gemeinde als Achsengemeinde bezieht.

In diesem Plan ist für die westliche Teilfläche eine kurz- bis mittelfristige potenzielle Siedlungserweiterung dargestellt, die sich über den Plangeltungsbereich nach Norden hin entlang der B 75 fortsetzt. Von Seiten der Gemeinde wird jedoch auf die planmäßige Entwicklung dieses kleineren nördlichen Gebietes verzichtet, weil das vorliegende Plangebiet

dem Grunde nach zu allen Seiten durch vorhandene Knickstrukturen eingefasst wird und dieser nördliche Teil dann ohne bisherige Abgrenzung in die freie Landschaft hineinragt. Der östliche Teilbereich ist ohne Vorgaben für Siedlungsflächen, er grenzt jedoch auch an die potenzielle Siedlungserweiterung auf der Nordseite der Fischbeker Straße an seinem östlichen Rand an.

Mit Ausnahme von zwei südlich liegenden Kleingewässern als Biotop ist das Plangebiet insgesamt von hochwertigen Knickstrukturen eingefasst und innergebietslich durch einen geringwertigen Knick gegliedert.

Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Vorgaben der Siedlungsentwicklung, dem Fehlen besonderer Landschaftsstrukturen und der Lage außerhalb der Bereiche bestehender Landschaftsschutzgebiete, die vorgesehene Planung zur Entwicklung gewerblich und wohnbaulich nutzbarer Bauflächen zulässig ist.

Hierzu ist festzustellen, dass der Landschaftsplan somit nur für seinen westlichen Teilbereich der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 21 nicht entgegensteht. Für den Ostteil geht die Gemeinde davon aus, dass die vorgesehene Siedlungsentwicklung den Zielen des Landschaftsplanes nicht wesentlich entgegensteht.

Das Erfordernis einer Teilfortschreibung zum Landschaftsplan ist nicht ableitbar.

Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Die vorstehend beschriebenen gesetzlichen Grundlagen und Fachplanungen werden berücksichtigt. Die begrenzten Abweichungen von Darstellungsinhalten, insbesondere bezogen auf den Landschaftsplan, werden als vertretbar angesehen. Mit der vorliegenden Planung erfolgt eine Berücksichtigung der landesplanerischen Zielvorgaben im Zusammenwirken mit den bisherigen Zielvorgaben der Gemeinde, als dass hier ein den gemeindlichen Bedürfnissen entsprechender Siedlungsraum neu entwickelt wird, der in die vorhandene Siedlungsstruktur der Gemeinde Elmenhorst eingebunden werden kann.

b) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

b₁) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich beeinflussten Gebiete

Die Beschreibungen und Bewertungen der Umweltauswirkungen werden beschränkt auf die Vorgaben der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der örtlichen Landschaftsstruktur.

Im Plangebiet ergeben sich bezüglich der dargestellten Flächen in der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes keine wesentlichen Veränderungen, als dass im Wesentlichen gewerbliche Bauflächen als Gewerbegebiet sowie Wohnbauflächen als Allgemeines Wohngebiet und im untergeordneten Umfang Grünflächen und Flächen für die Abwasserbeseitigung festgesetzt sind. Für ein bereits bestehendes Baugrundstück an der B 75 erfolgt die Festsetzung als Mischgebiet.

Der Bereich des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes wird zurzeit als Acker intensiv genutzt mit randlichem Böschungsbewuchs bzw. Knickeinfassungen. Innergebietslich sind gleichfalls geringwertige Knickstrukturen vorhanden. Das Baugrundstück an der B 75 ist als einziges altbebaut.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich somit Umnutzungen in der bisher dargestellten Fläche für die Landwirtschaft bzw. bezogen auf die tatsächliche Nutzung in die Ackerflächen. Dies führt zu einer Veränderung des Umweltzustandes in diesem begrenzten und durch Knicks und Böschungsbewuchs fast vollständig eingefassten Bereich. Eine kurze Knickneuanpflanzung ist an geeigneter Stelle vorgesehen.

Zu den Belangen des Umweltschutzes sind keine grundlegenden Problematiken zu erkennen, die auf besondere Art und Weise aufgearbeitet und dargelegt werden müssen. Bereits jetzt wird die Fläche sehr intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist bereits vorbelastet durch die Nähe vielschichtiger Siedlungsstrukturen der Ortslage Elmenhorst.

Mit der Entwicklung der vorliegenden Planung ergibt sich die Bereitstellung von gewerblichen und wohnbaulich nutzbaren Bauflächen, die für den örtlichen und überörtlichen Bedarf der Gemeinde bereitgestellt werden. Eine wesentliche Veränderung der Umweltmerkmale erfolgt dahingehend, als dass die überwiegenden Flächen einer Bebauung zugeführt und nur im untergeordneten Umfang strukturelle Freiflächen entwickelt werden.

b₂) Beschreibung und Bewertung zu den Schutzgütern

Schutzgut Mensch

Für das Plangebiet liegt eine Betroffenheit zum Schutzgut Mensch vor, als dass hier im bisherigen Außenbereich ein neuer gewerblicher bzw. wohnbaulicher Siedlungsbereich als Weiterentwicklung der bestehenden Ortslage an der B 75 entstehen soll, der im Detail strukturell gegliedert wird.

Mit der Entwicklung eines Gewerbegebietes entlang der Ostseite der B 75 ergeben sich Problematiken möglicher Lärmbeeinträchtigungen innergebietlich sowie zu den hieran östlich angrenzenden Wohnbauflächen als Allgemeines Wohngebiet. Mit Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 21 wird die Gemeinde auf geeignete Art und Weise über Emissionskontingentierungen, Schaffung von hinreichenden Pufferflächen zwischen gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung sowie Einhalten erforderlicher Abstände zu den übrigen angrenzenden Bauflächenbereichen der Ortslage mit im Westen zwischen B 75 und der Gemeindestraße Manhagen und im Süden teilweise abgesetzt des Mischgebietes bzw. des Allgemeinen Wohngebietes entlang Eichenweg und Erlenweg die erforderliche Nutzungsverträglichkeit sicherstellen. Passive Schallschutzmaßnahmen als einzuhaltende Lärmpegelbereiche und Bereiche zur Anordnung von schallgedämmten Lüftungen sind erforderlich und festgesetzt. Darüber hinaus sind im Gewerbegebiet Emissionskontingentierungen zur Gebietsgliederung festgesetzt.

Die Gemeinde hat für den Bebauungsplan Nr. 21 Gutachten zu den verschiedenen hier zusammenkommenden Lärm- und Geruchsbelastungen erstellen lassen.

Mit Datum vom 21. September 2012 ist zum Flächennutzungsplan – 22. Änderung und dem Bebauungsplan Nr. 21 eine Schalltechnische Untersuchung erstellt, in der entsprechende Emissionskontingentierungen sowie erforderliche Schallschutzmaßnahmen aufgezeigt sind, die in der Planung im erforderlichen Umfang berücksichtigt sind. Die Schalltechnische Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Zu den Geruchsbelastungen aus im Nahbereich bzw. Umgebungsbereiche liegenden Tierhaltungsbetrieben ist mit Datum vom 25. September 2012 eine Geruchsimmissionsprognose zum Flächennutzungsplan – 22. Änderung und dem Bebauungsplan Nr. 21 erstellt. Hierin ist aufgezeigt, dass das Plangebiet, bezogen auf die unterschiedlichen Zulässigkeiten der Geruchswahrnehmungen in Gewerbegebieten bzw. Allgemeinen Wohngebieten, nicht unverträglich beeinträchtigt ist.

Lediglich im nordöstlichen Plangebietsbereich, im Allgemeinen Wohngebiet, ergeben sich bewertbare Geruchswahrnehmungshäufigkeiten, die jedoch deutlich unterhalb der hier zulässigen 10 %igen Jahresstundenrate der Geruchswahrnehmung liegen. Für das Plangebiet des Bebauungsplanes sind keinerlei weitere Maßnahmen zu berücksichtigen. Diese gutachtliche Untersuchung ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Für die übrigen zu beachtenden Belange, wie Erholung, Freizeitfunktion und Wohnqualität, insbesondere für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes, aber auch für das Gewerbegebiet, ist festzustellen, dass die Erholungs- und Freizeitfunktion im Grundsatz nicht nur auf den neuen Baugrundstücken selbst möglich sein wird, sondern auch in den neu entwickelten Grünflächenbereichen als Parkanlage bzw. Kinderspielplatz. Auch stehen angrenzend in Richtung bestehender Ortslage umfangreiche Erholungs- und Freizeitflächen zur Verfügung, die auf geeignete Weise mit den neu entwickelten Bauflächen verkehrlich vernetzt sind bzw. werden.

Durch die mit der Planung vorgesehene Verbindung zwischen gewerblicher Nutzung mit entsprechenden Angeboten von Arbeitsplätzen und der wohnbaulichen Nutzung werden diese beiden Belange, wie bisher in den südlich des Plangebietes liegenden Siedlungsbereichen, auf kurzem Wege zusammengeführt. Dies bedeutet auch, dass im unmittelbaren Umgebungsbereich auf vielfältige Angebote des täglichen Bedarfs im bestehenden Nahversorgungszentrum zurückgegriffen werden kann.

Der Schutz des Plangeltungsbereichs vor Belästigungen durch Geruchsimmissionen ist gemäß der gutachtlichen Untersuchung sichergestellt. Bewertbare Geruchswahrnehmungen aus gewerblichen Betrieben sind sowohl innerhalb des Gewerbegebietes, aber auch in übrigen Bereichen, nicht auszuschließen.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass diese Wahrnehmungen außerordentlich selten sein werden bzw. sie auch aus der weiterhin vorgesehenen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der angrenzenden Acker- und Grünlandflächen resultieren.

Zu den nur kurzfristig wirkenden Belangen aus den künftigen Bautätigkeiten zur Umsetzung der Planung ist mit Lärm, Staub und Gerüchen zu rechnen, die jedoch hinzunehmen sind.

Bewertung

Für die Belange der Lärmbeeinträchtigungen aus Verkehrs-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie dem vorübergehenden Lärm aus Bautätigkeiten ist festzustellen, dass sich keine unververtretbaren Beeinträchtigungen sowohl für den Bereich des neu entwickelten Gewerbegebietes wie auch des Allgemeinen Wohngebietes ergeben. Sie sind insbesondere für den Bereich des Gewerbegebietes als ortsüblich entlang eines übergeordneten Hauptverkehrszuges anzusehen. Im Übrigen ergibt sich durch die Anlage der gewerblichen Bauflächen im Westen für die Wohnbauflächen im Osten eine deutliche angemessene Minimierung der Beeinträchtigungen aus dem übergeordneten Verkehr für die schutzbedürftigere wohnbauliche Nutzung.

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden Maßnahmen als passive Schallschutzmaßnahmen und darüber hinaus Gliederungen nach der Baunutzungsverordnung festgelegt, die eine Verträglichkeit für die verschiedenen baulichen Nutzungen sicherstellt. Im Bereich der gewerblichen Bauflächen sind Minimierungsmaßnahmen durch Festsetzung von Emissionskontingenten vorgesehen, die innergebietslich auch im Bereich der gewerblichen Nutzung eine betriebsbezogene Wohn- und Büronutzung zulassen sollen. Für den Bereich der Wohnbauflächen wird davon ausgegangen, dass keine unververtretbaren Beeinträchtigungen gegeben sein werden.

Geruchsbeeinträchtigungen sind nur im Rahmen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung angrenzender Acker- und Grünlandflächen im sporadischen Umfang zu erwarten. Hierbei handelt es sich jedoch um eine zulässige landwirtschaftliche Wirtschaftsweise, die hinzunehmen ist. Geruchsbeeinträchtigungen aus gewerblicher Nutzung sind voraussichtlich nur im sporadischen, untergeordneten Umfang zu erwarten.

Es ist festzustellen, dass sich nach den vorliegenden Ergebnissen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch unter Berücksichtigung der festgelegten Nutzungseinschränkungen ergeben werden. Dies begründet sich insbesondere auf die vorliegenden gutachtlichen Untersuchungen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 21 liegt auf der Ostseite der B 75, nördlich des bestehenden Siedlungsrandes. Er ist mit Ausnahme eines Baugrundstückes an der B 75 bisher unbebaut. Die wesentlichen Flächen werden bisher als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche genutzt und sind daher bereits stark von einer menschlichen Beeinflussung berührt. Entlang der Nord-, der Ost- und Südseite besteht eine Einfassung durch vorhandene randliche Knickstrukturen. Entlang der Westseite befindet sich teilweise Böschungsbewuchs an der B 75. Innergebietslich wird die Fläche durch einen in Ost-West-Richtung ausgerichteten Knick gegliedert, der nach Süden hin an die Grenze des Plangebietes herangeführt ist. Innerhalb dieser Knickstrukturen sind im begrenzten Umfang auch Überhälter vorhanden. Lediglich die randlichen Knicks sind von höherer Qualität, die innergebietslich relativ kurzen Knickstrukturen sind nur von geringer Knickqualität. Das Plangebiet ist somit nach Norden, Osten und teilweise nach Süden durch Knickstrukturen gegenüber dem freien Landschaftsraum abgegrenzt.

Als Lebensraum für Tiere und Pflanzen kommen demnach vorwiegend die großen intensiv genutzten Ackerflächen, die randlichen und innergebietslichen Knickstrukturen sowie der Böschungsbewuchs in Frage. Randlich an das Plangebiet südlich angrenzend befinden sich vielfältige Landschaftsstrukturen als Bereiche mit Regenwasserrückhalteeinrichtungen, Obststreuwiesen und sonstige extensiv genutzte Grünflächen einschließlich eines Kinderspielplatzes, die mit ihrem vielfältig strukturierten Gehölzbewuchs einen hervorzuhebenden Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellen. Eingebunden ist hier auch ein Bereich als Bruchwald, mit seinem zu berücksichtigenden Waldschutzstreifen von 30 m Breite.

Da mit der vorliegenden Planung die randlichen linearen Grünstrukturen fast vollständig erhalten bleiben und nur für städtebaulich erforderliche Knickdurchbrüche bzw. Knickentfernungen unterbrochen werden sollen, ist davon auszugehen, dass diese verbindenden Landschaftselemente zum einen einen Übergang zur freien Landschaft sichern und zum anderen eine lineare Vernetzung wie bisher ermöglichen. Diese randlichen Knicks bilden mit den übrigen hier vorhandenen Landschaftsteilen, insbesondere nach Süden hin bis zur Altbebauung, einen relativ strukturreichen Lebensraum und erfüllen unterschiedliche Habitatsansprüche.

Die Artenzusammensetzung der Flora dieses Bereiches ist gleichfalls stark durch Menschen beeinflusst und ist vielfältig nur im Bereich der Knickstrukturen vorhanden. Bezüglich der Fauna handelt es sich zum einen um einen Bereich als Siedlungsrand und zum anderen um einen Übergangsbereich in die freie Landschaft. Aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung ist mit einer deutlich geringeren Vielfalt der Fauna in den flächenhaften Bereichen zu rechnen.

Zur Aufarbeitung zum Schutzgut Tiere und Pflanzen ist eine Untersuchung zu Artenschutz, Natur und Landschaft erstellt und inhaltlich in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

In dieser Untersuchung liegt das Schwergewicht der Betrachtungen in der Bewertung als Tierlebensraum und die damit zu erwartenden Einwirkungen aus der vorgesehenen Planung und Bewertung nach den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes.

An den Gebäuden des südlich und westlich liegenden vorhandenen Siedlungsrandes können einige typische Vogel- und Fledermausarten dieses Übergangsbereiches in die freie Landschaft vorkommen. In den vorhandenen Knicks und flächenhaften Gehölzbeständen, teilweise außerhalb des Plangebietes, finden weitere Vogelarten geeignete Lebensräume. In den Überhängen der Knicks können Nischen- und Höhlenbrüter ihren Lebensraum finden. Diese einzelnen alten Bäume bieten aber auch Fledermäusen einen ausreichenden Lebensraum, die diese linearen Gehölzstrukturen der Knicks als Flugstraßen nutzen.

Die südlich angrenzenden Grünflächenbereiche mit ihren vielfältigen Landschaftsstrukturen sind gleichfalls Lebensräume für Vögel, Insekten und sonstige Arten, insbesondere aber auch Amphibien.

Auf den landwirtschaftlichen Ackerflächen ist das Vorkommen von weiteren Tierarten möglich, jedoch aufgrund der intensiv genutzten Ackerflächen wenig wahrscheinlich.

Darüber hinaus wird auf die umfangreichen Auswertungen aus der artenschutzrechtlichen Prüfung verwiesen, die Anlage der Begründung ist.

Bewertung

Durch die Neuplanung werden im Bereich der einfassenden linearen Grünelemente der Knicks begrenzte Veränderungen vorgenommen, als dass gegenüber der bisherigen relativ störungsfreien landwirtschaftlichen Nutzung nunmehr eine bauliche Entwicklung herangeführt wird. Mit den erforderlichen Knickdurchbrüchen und Knickentfernungen, insbesondere im Bereich des gliedernden Knicks, ist mit einer größeren Beeinträchtigung zu rechnen, zumal die lineare Struktur unterbrochen wird und zum anderen im Grundsatz zu beiden Seiten Bauflächen herangeführt werden. Dies gilt sowohl für die Bereiche des künftigen Gewerbegebietes wie auch des Allgemeinen Wohngebietes.

Mit dem Gewerbegebiet bzw. dem Allgemeinen Wohngebiet werden durch die Neuplanung wenig strukturierte Ackerflächen einer differenzierten baulichen Nutzung und Entwicklung zugeführt. Dies bezieht sich auch auf die an den Randbereichen vorhandenen Vegetationsflächen der Knicks, den Knickstrukturen mit ihren vorhandenen Überhängen und den vielfältigen südlich außerhalb des Plangebietes randlich liegenden Grünstrukturen.

Zur Schaffung von Verkehrsflächen als Straßen bzw. Wege sowie zur Entwicklung größerer zusammenhängender Bauflächen ergeben sich erforderliche Eingriffe in die vorhandenen Knickstrukturen, Böschungsbewuchse, Einzelbäume und sonstige Vegetationsflächen. Ein Knickausgleich ist innergebietlich nur in einem sehr begrenzten Umfang möglich. Darüber hinaus ergeben sich fast für die gesamten Knickstrukturen Funktionsverluste durch das erforderliche Heranrücken von baulichen Nutzungen. Dies betrifft auch Knicks, die randlich außerhalb des Plangebietes liegen, wie z.B. am Nord- bzw. Südrand des Plangebietes.

Für die innergebietlichen Knickstrukturen mit Funktionsverlust erfolgt in der vorliegenden Planung eine Festsetzung als Grünfläche –Gehölzstreifen-, die auf Dauer zu erhalten ist.

Damit kann die Landschaftsstruktur mit ihren randlich einfassenden Knickelementen erhalten werden. Da auch die überwiegende Vernetzung der Knickstrukturen wie bisher sichergestellt ist, ergibt sich nur ein begrenzter Verlust der bisherigen Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften, die auf die Knickstruktur angewiesen sind. Für die Arten- und

Lebensgemeinschaften, die auf die Ackerflächen angewiesen sind, ergibt sich dem Grunde nach ein vollständiger Verlust, da diese Flächen künftig überwiegend bebaut werden und keine offenen Landschaftsräume mehr verbleiben. Es ist jedoch ein Ausweichen nach Norden wie nach Osten hin möglich, da insbesondere nach Osten Ackerflächen weiterhin bestehen.

Die intensiv genutzten Ackerflächen des Plangebietes haben nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Dies trifft auch auf die angrenzenden vorhandenen Siedlungsränder auf der Westseite und teilweise Südseite zu. Eine mittlere Bedeutung haben dagegen die vorhandenen linearen Knickstrukturen, auch solche mit Funktionsverlust. Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz sowie § 21 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz.

Mit der Durchführung des Vorhabens zur Entwicklung von Bauflächen für eine gewerbliche bzw. wohnbauliche Nutzung führt dies zu einem Verlust von als Ackerfläche genutzten Bereich und damit zu einem Totalverlust der dort vorhandenen Lebensräume der Flora und Fauna. Da jedoch in dem Plangeltungsbereich eine relativ hohe Vorbelastung besteht, ist von überwiegend toleranten Arten auszugehen, für die in den umliegenden nördlichen, östlichen und teilweise südlichen Landschaftsräumen ausreichend Habitate zum Ausweichen zur Verfügung stehen.

Es liegt eine artenschutzrechtliche Prüfung vor, die inhaltlich, tlw. in deutlich größerer Tiefe, den faunistischen Bestand aufarbeitet und im Ergebnis nur die Sicherung von Bauzeitenregelungen durch die vorliegende Planung fordert, was berücksichtigt ist.

Schutzgut Luft und Klima

Mit der Neuplanung ergibt sich eine deutliche Veränderung der versiegelten Flächenanteile, insbesondere aufgrund der neuen gewerblichen und wohnbaulichen Bauflächen, den zugehörigen neuen Verkehrsflächen und den fuß- und radläufigen Vernetzungen. Dies führt zu einer Verschlechterung der klimatischen Bedingungen mit geringerer Luftfeuchtigkeit und höheren Tagestemperaturen gegenüber den bisherigen Bedingungen der intensiv genutzten landwirtschaftlichen Ackerflächen. Diese Veränderungen sind jedoch aufgrund der städtebaulichen Zielvorgaben zur Entwicklung notwendiger gewerblicher und wohnbaulicher Bauflächen zur Deckung örtlichen und überörtlichen Baulandbedarfs nicht weiter zu minimieren. Sie führen zu einer Veränderung des Kleinklimas in diesem Bereich. Die klimatischen Bedingungen entsprechen denen, wie in den im Süden angrenzenden vorhandenen Altbaubereichen auf der Ostseite der B 75.

Aufgrund der erforderlichen Neuanlage von Regenwasserreinigungs- und -rückhalteeinrichtungen einschl. offener Grabenläufe, alles außerhalb des Plangebietes gelegen, ergibt sich eine begrenzte Minimierung der Eingriffe, als dass in diesen Bereichen das gefasste und zu reinigende Wasser zumindest einer Verdunstung zugeführt wird.

Bewertung

Die Durchführung und Realisierung der Planung führt zu einer Veränderung durch Bebauung und der damit verbundenen hohen Oberflächenversiegelung, die insbesondere im Bereich des Gewerbegebietes zum Tragen kommt. Es kommt insgesamt zu einer negativen Veränderung des Kleinklimas in diesem Bereich. Aufgrund des wesentlichen Erhalts der einfassenden und gliedernden Knickstrukturen und der Sicherung teilweiser größerer gliedernder Grünflächen werden die Veränderungen geringer ausfallen.

Aufgrund der Veränderungen in diesem randlich neu entstehenden Siedlungsbereich wird von erheblichen Veränderungen der Umweltauswirkungen ausgegangen.

Schutzgut Landschaft

Das Landschafts- und Ortsbild stellt sich unter Berücksichtigung der südlich angrenzenden Altbebauung auf der Ostseite der B 75 als typischer besiedelter Siedlungsbereich dar, der zum einen durch großflächig versiegelte gewerbliche Bauflächen mit intensiver Nutzung und für seinen östlichen Teil als kleinteilig strukturierter Wohnbaubereich dar. Dies entspricht dem Altbestand östlich der B 75 und nördlich der Fischbeker Straße.

Für die Bauflächen selbst werden randlich die vorhandenen prägenden Knicks mit ihren Überhältern als wichtiges lineares Grünelement erhalten, auch wenn diese überwiegend nunmehr Knicks mit Funktionsverlust sind. Dies bezieht sich auch auf den innergebietlich teilweise unterbrochenen Knick.

Da zu den künftigen Ortsrändern gegenüber der freien Landschaft ein Erhalt der Knickstrukturen gegeben ist, besteht kein Erfordernis für die Schaffung weiterer angemessener Übergangsbereiche in die freie Landschaft hinein. Die südlich der Bauflächen angrenzenden vielfältigen Landschaftsstrukturen der Regenwasserrückhaltebecken, der Gehölzbereiche, der Knickeinfassungen, der Obststreuwiese und der Kleingewässer werden wie bisher in östlicher Richtung an den freien Landschaftsraum angebunden.

Die mit der Planung einhergehende umfangreiche Erweiterung der Bebauung östlich der B 75 und nördlich des Siedlungsrandes führt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes, als dass hier künftig Siedlungsstrukturen gewerblicher und wohnbaulicher Nutzungen nach Norden erweitert werden. Sie überschreiten jedoch nicht den von der Altbebauung „Manhagen“ auf der Westseite der B 75 vorhandenen Siedlungsraum. Auch die neuen Bauflächen werden wie bisher in die vorhandene Grünstruktur eingebunden. Dies führt zu keiner wesentlichen Veränderung des Landschaftsbildes, als dass durch die vorliegende Planung auch keine neuen andersartigen Baustrukturen gegenüber den südlich vorhandenen entstehen. Darüber hinaus sind entsprechende Höhenbegrenzungen der baulichen Anlagen festgesetzt.

Bewertung

Durch die Planung verbleibt es im Wesentlichen beim Erhalt der vorhandenen Landschaftsstruktur, wobei jedoch der bisherige Ortsrand deutlich nach Norden hin entwickelt wird. Mit dem Erhalt der vorhandenen linearen Grünelemente als randliche Knicks wird der neue Ortsrand in die freie Landschaft eingebunden ohne zusätzliche Übergangsbereiche. Darüber hinaus werden die neu entstehenden Bauflächen in die vorhandene Altbausubstanz nach Süden hin ein- bzw. angebunden. Durch den überwiegenden Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen, einschließlich der geplanten flächenhaften Ergänzungen und der Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung im Zuge der vorliegenden Planung, kann eine Landschaftsverträglichkeit gesichert werden, über die sich die neuen Baustrukturen angemessen in den vorhandenen Landschafts- und Siedlungsraum einfügen.

Schutzgut Boden

Bei dem Schutzgut Boden ist von wesentlichen Veränderungen im Bereich der neu entstehenden Bauflächen mit ihren erforderlichen verkehrlichen Anbindungen auszugehen. Bei den hier bisher unbebauten Flächen handelt es sich um Ackerflächen, die intensiv genutzt werden.

Der Änderungsbereich liegt auf der Geest.

Das überwiegende Gelände ist bis zur jetzigen Vegetationsperiode ausschließlich als Ackerfläche genutzt. Lediglich an der Südwestecke ist ein Altbaugrundstück mit einbezogen.

Angaben aus der Bodenschätzung zu den Böden liegen nicht vor. Mit der nunmehr vorliegenden Baugrunduntersuchung liegen Aussagen zur Bodenbeschaffenheit vor.

Gemäß Landwirtschafts- und Umweltatlas liegen zur Feldkapazität im eff. Wurzelraum, zur bodenkundlichen Feuchtestufe, zur Nährstoffverfügbarkeit im eff. Wurzelraum, zum Bodenwasseraustausch, zur natürlichen Ertragsfähigkeit sowie zu unzerschnittenen Lebensräumen unterschiedliche Bewertungen vor. Hierzu wird auch auf die Ausführungen unter Ziffer 0 „Abprüfung von Alternativstandorten“ und Ziffer 4a „Vorsorgender Bodenschutz“ in der Begründung zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen.

Bewertung

Durch die geplanten Baumaßnahmen des Gewerbegebietes und des Allgemeinen Wohngebietes einschließlich der erforderlichen Infrastruktureinrichtungen ergibt sich eine gesamtzulässige Oberflächenversiegelung aus Voll- und Teilversiegelung bei angenommenen Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,3 zuzüglich einer zulässigen Überschreitung der GRZ mit 75 vom Hundert für das Allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet, einer GR von 107 qm und einer zulässigen Überschreitung der GR mit 80 qm für die Reihenhauszeile im Allgemeinen Wohngebiet und einer GRZ von 0,5 zuzüglich einer zulässigen Überschreitung mit 50 vom Hundert für das Gewerbegebiet. Für die erforderlichen Verkehrsflächen sind gleichfalls Vollversiegelungsanteile zu berücksichtigen. Lediglich die Wegführung von der Wendeanlage zum Kinderspielplatz ist als Teilversiegelung vorgesehen. Zur Vereinfachung werden diese Werte aus Ziffer 6b der Begründung entnommen und einschließlich des sich ergebenden Ausgleichsbedarfs dargestellt.

Für das Schutzgut Boden ergeben sich folgende Anteile aus Voll- bzw. Teilversiegelung:

Vollversiegelung	43.700,3 qm
Teilversiegelung	114,0 qm

Mit Abzug der bereits bestehenden Fahrbahnfläche der B 75 ergibt sich die geminderte zu berücksichtigende Vollversiegelung mit:

	43.700,3 qm
<u>./. 1.400,0 qm</u>	
	42.300,3 qm

Für das Schutzgut Boden ergibt sich für die voll- bzw. teilversiegelten Flächen nachfolgendes Ausgleichserfordernis zuzüglich des gesonderten Ausgleichs im Verhältnis 1 : 1 für den Weg 1:

Vollversiegelung 42.300,3 qm x 0,5 =	21.150,2 qm
Teilversieglung 114 qm x 0,3 =	34,2 qm
<u>zusätzlicher Ausgleich Weg 1 =</u>	<u>126,0 qm</u>
	21.310,4 qm

Innergebietlich stehen hierfür keine Ausgleichsflächen zur Verfügung. Der gesamte Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt ~21.311 qm ist als Ersatzmaßnahme außerhalb des Plangebietes zu sichern.

Hieraus ist abzuleiten, dass sich eine wesentliche Veränderung zum Schutzgut Boden ergibt, was durch erforderliche Ausgleichsmaßnahmen von der Gemeinde als Ersatzmaßnahme gesichert wird. Der gesamte erforderliche Ausgleich als Ersatzmaßnahme von ~21.311 qm Ausgleichsfläche bzw. Ausgleichspunkte für das Schutzgut Boden wird mit den aktuell von der Gemeinde erworbenen Ausgleichspunkten von einem Landwirt in der Gemeinde Elmenhorst verrechnet.

Durch Versiegelung und Überbauung werden die natürlichen Bodenfunktionen zerstört und das Schutzgut Boden somit erheblich beeinträchtigt.

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes ist kein Kleingewässer vorhanden. Südlich angrenzend sind jedoch zwei Kleingewässer vorhanden und es sind weiter umfangreiche, unterschiedlich strukturierte Wasserflächen als Regenwasserreinigungs- bzw. -rückhalteeinrichtungen angelegt und miteinander vernetzt. Die Ableitung aus diesen Einrichtungen verläuft in östlicher Richtung.

Das anfallende Regenwasser wird für den Bereich des Gewerbegebietes gefasst. Danach wird auch das anfallende Regenwasser aus dem Allgemeinen Wohngebiet gefasst und der an der Fischbeker Straße umfangreich zu erweiternden Regenwasserkläranlage gemeinsam zugeleitet. Von dieser Regenwasserkläranlage verläuft die Ableitung in das überörtliche Vorflutsystem zum Mühlenbach über Gewässer des Gewässerpflegeverbandes Norderbeste.

Anfallendes Schmutzwasser wird gefasst und aufgrund der Gefällesituation über eine Abwasserpumpstation dem Leitungssystem des Entsorgungsträgers Amt Bargtheide-Land zugeführt mit Weiterleitung zum Klärwerk der Stadt Bargtheide und der dortigen Reinigung. Das Amt bedient sich hierbei der Betriebsführerschaft durch die Abwasserentsorgung Bargtheide GmbH in Bargtheide.

Für diese Entwässerungsmaßnahmen sind, soweit erforderlich, die wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren und Genehmigungen zeitgerecht durchzuführen und einzuholen.

Bewertung

Aufgrund der Ableitung anfallenden Niederschlagswassers in teilweise getrennter Form für die Bauflächen des Gewerbegebietes bzw. des Allgemeinen Wohngebietes in die vorhandene und umfangreich zu erweiternde Regenwasserkläranlage an der Fischbeker Straße mit anschließender Weiterleitung in vorhandene Vorflutsysteme, wird eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser überwiegend vermieden.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch die Änderung sind Kulturgüter, und hier insbesondere denkmalgeschützte Kulturgüter sowie archäologische Bodendenkmale nicht betroffen. Sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.

Zwischenzeitig wurde vom 29. bis 31. Mai 2012 eine Voruntersuchung durch das Archäologische Landesamt S-H durchgeführt mit dem Ergebnis, dass durch die Baumaßnahmen keine Kulturdenkmale betroffen sind. Mit Schreiben vom 31. August 2012 teilt das Archäologische Landesamt unter der Verwaltungsnummer 118 mit, dass, Bezug nehmend auf die Stellungnahme vom 22. März 2012, die Bauflächen unverzüglich freigegeben werden. Es sind keine weiteren archäologischen Untersuchungen erforderlich.

Bewertung

Durch die vorliegende Planung ergeben sich keine Verschlechterungen bezogen auf Kultur- und sonstige Sachgüter. Zu archäologischen Bodendenkmalen ist auf Vorstehendes hinzuweisen.

Wechselwirkungen

Für den Bebauungsplan sind zur Beurteilung der Umweltauswirkungen auch die Wechselwirkungen zwischen den vorstehend genannten Schutzgütern zu berücksichtigen.

Im Grundsatz bestehen Wechselwirkungen und Wechselbeziehungen zwischen allen Teilen des Naturhaushaltes. Hier sind die Wechselwirkungen im besonderen Maße durch das menschliche Handeln auf die jeweiligen Schutzgüter geprägt. Die wichtigsten Veränderungen in dem Naturhaushalt ergeben sich durch die umfangreichen baulichen Neuanlagen am Rande des

vorhandenen Siedlungsgefüges und die damit verbundenen künftigen Oberflächenversiegelungen. Dies führt zu Verschlechterungen der Lebensräume für Pflanzen und Tiere, der Luft und des Kleinklimas sowie der Bodenstruktur, indem sich Verringerungen der Flächen für die Grundwasserneubildung ergeben.

Für die übrigen Schutzgüter Mensch, Landschaft und Wasser ergeben sich teilweise wesentliche Veränderungen.

Für Kultur- und sonstige Sachgüter ergibt sich keine Betroffenheit.

Mit der vorliegenden Planung und den dazu vorgesehenen Maßnahmen ergeben sich teilweise grundlegende Veränderungen der vorher vorhandenen Wechselbeziehungen oder Wechselwirkungen. Es ist jedoch festzustellen, dass die vorliegende Planung letztendlich auch zu keiner Verbesserung der bisherigen Umweltsituation führt. Die insgesamt negativen Auswirkungen der Planung sind städtebaulich erforderlich, um notwendige Bauflächen zur Deckung des örtlichen und überörtlichen gewerblichen bzw. wohnbaulichen Baulandbedarfs zu sichern. Aus Sicht der Umwelt sind die Wechselwirkungen bzw. Wechselbeziehungen jedoch nur teilweise als erheblich zu bewerten.

b₃) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes **Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Durch die Planung und der damit verbundenen gesamt zulässigen Oberflächenversiegelung ergibt sich keine Verbesserung der Lebensräume von hier vorhandenen Tieren und Pflanzen. Lediglich in den Randbereichen der auch künftig zu erhaltenden Knickstrukturen, der neu entstehenden Knickstruktur und den flächenhaft entwickelten Gehölzbepflanzungen sowie den umfangreich neu entwickelten Grünflächenbereichen erfolgt eine begrenzte Minimierung. Eine Verbesserung für Tiere und Pflanzen ist jedoch nicht gegeben.

Eine Vernetzung mit den übrigen vorhandenen und zu erhaltenen linearen Grünstrukturen mit den umgebenen Grünstrukturen außerhalb des Plangebietes kann jedoch gesichert werden.

Durch die Planung kommt es zu einer wesentlichen Veränderung der bisherigen natürlichen Bodenfunktion, einem Totalverlust von Ackerflächen und zu einer Veränderung des Kleinklimas.

Für das gefasste bzw. zu fassende Oberflächenwasser ergeben sich durch die Planung keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen.

Das Ortsbild wird durch die Neuentwicklung der künftigen Bauflächen in einem deutlichen Umfang verändert, als dass der bisherige Ortsrand sich eindeutig nach Norden hin erweitert, jedoch nicht über den auf der Westseite der B 75 befindlichen Ortsrand hinaus.

Es werden keine Gebäudestrukturen, sowohl im gewerblichen wie wohnbaulichen Bereich, entwickelt, die sich nicht in die vorhandene Struktur der südlich angrenzenden Altbebauung des Gewerbegebietes und der Wohngebiete einbinden lassen. Das Landschaftsbild wird gleichfalls nicht wesentlich beeinträchtigt, da die vorhandenen linearen randlichen Eingrünungen erhalten werden. Dies bezieht sich zum einen auf den überwiegenden Erhalt der bestehenden Knicks und zum anderen auf den Erhalt und die Vernetzung der südlich des Plangebietes befindlichen vielfältigen Landschaftsstrukturen.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Für das Plangebiet verbleibt es in diesem Fall bei intensiv genutzten landwirtschaftlichen Ackerflächen mit ihren vorhandenen strukturellen Gliederungen durch Knicks. Für das Altbaugrundstück ergibt sich keine Veränderung.

Die bisher hier vorhandene Funktion zur Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte bleibt erhalten.

b.) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Mit der vorliegenden Planung und den damit verbundenen Veränderungen des Umweltzustandes besteht das Erfordernis zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich dieser nachteiligen Auswirkungen. Auf Grund der städtebaulichen Zielsetzung zur Entwicklung erforderlicher Bauflächen für den örtlichen und überörtlichen wohnbaulichen und gewerblichen Baulandbedarf, ist die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen nur begrenzt möglich. Eine Verringerung und der Ausgleich unvermeidbarer nachteiliger Auswirkungen sind im erforderlichen Umfang in der Planung aufgeführt, berücksichtigt und durch Maßnahmen bzw. auf vorhandenen Ausgleichsflächen gesichert.

Als weitere wesentliche nachteilige Auswirkungen sind der hohe Anteil künftiger Oberflächenversiegelungen sowie der begrenzte Fortfall von vorhandenen Knickstrukturen bzw. dessen teilweisen Unterbrechung im begrenzten Umfang zu bezeichnen. Für die überwiegenden Knickstrukturen ergeben sich Funktionsverluste, die gleichfalls auszugleichen sind. Hierfür sind Ausgleichsflächen für die Oberflächenversiegelungen durch die Gemeinde über erworbene Ausgleichspunkte bereitgestellt. Der erforderliche Knickaustausch, auch für Funktionsverluste, der Ausgleich für die Entfernung des Böschungsbewuchses sowie der Fortfall von Einzelbäumen kann innerhalb des Plangebietes nicht im erforderlichen Umfang bereitgestellt werden. Der wesentliche Teil des Knickaustausches wird daher bei der uNB des Kreises Stormarn abgelöst.

Dies sind die wesentlichsten Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

Nachfolgend wird eine Aufstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wiedergegeben.

<u>Bezeichnung</u>	<u>Ausgleichserfordernis</u>	<u>Ausgleichsleistung</u>
Schutzgut Boden	21.311 qm	21.311 Ausgleichspunkte von der Gemeinde angekauft
ca. 111 lfdm Knickentfernungen und Knickdurchbrüche	111 lfdm x 2,0 = 222 lfdm	35 lfdm innergebietlich Knickneuanlage auf öff. Grünfläche –Parkanlage- 165 lfdm Ablösung bei uNB
ca. 887 lfdm Knick mit Funktionsverlust	887 lfdm x 1,0 = 887 lfdm	887 lfdm Knick Ablösung bei uNB
ca. 180 qm zu entfernender Böschungsbewuchs	180 qm x 1,0 = 180 qm	mind. 180 qm innergebietlich Anpflanzfläche auf öff. Grünfläche –Kinderspielplatz/Parkanlage-

<u>Bezeichnung</u>	<u>Ausgleichserfordernis</u>	<u>Ausgleichsleistung</u>
Entfernung von 4 Einzelbäumen	4 x 2 = 8 Ersatzbäume	8 Ersatzbäume auf öffentliche Grünfläche südlich Wendeanlage Erschließungsstraße A

Unter diesem Ansatz der vorstehend aufgeführten Ausgleichsleistungen innergebietlich sowie außergebietlich als Ersatzmaßnahmen wird davon ausgegangen, dass keine verbleibenden Auswirkungen erkennbar und keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich sind.

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen als Bauzeitenregelungen gemäß der artenschutzrechtlichen Prüfung vom 17. Oktober 2012 werden über städtebauliche Verträge gesichert. Artenschutzrechtliche Ausgleichsleistungen sind nicht erforderlich, so dass auch aus artenschutzrechtlicher Sicht kein Ausgleichsdefizit verbleibt.

b₅) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches

Für die vorgesehene Entwicklung der Bauflächen als Gewerbegebiet bzw. als Allgemeines Wohngebiet zur Bereitstellung für den örtlichen bzw. überörtlichen Baulandbedarf sind anderweitige Planungsmöglichkeiten nur in den in der Abprüfung von Alternativstandorten beschriebenen Bereichen möglich. Diese Alternativenprüfung ist umfangreich unter Ziffer 0 der Begründung der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgearbeitet und umfasst insgesamt 9 abgeprüfte Bereiche. Als Ergebnis ist festzustellen, dass diese anderweitigen Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches möglich sind, jedoch nicht alle von Seiten der Gemeinde erwünschten Kriterien erfüllen. Lediglich die Bereiche 2 und 5 sind am ehesten miteinander vergleichbar. Hierbei erfolgte jedoch eine Bevorzugung des Bereiches 2, dem vorliegenden Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21, weil dieser dann an einen ähnlich strukturierten Ortsrand mit gewerblichen und wohnbaulichen Bauflächen angrenzt und keine Entlassung aus dem Landschaftsschutz erforderlich ist.

c) Zusätzliche Angaben

c₁) Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben

Bei der Abfassung des Umweltberichtes kam es zu keinen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.

c₂) Maßnahmen zur Überwachung

Für die vorliegende Planung ergibt sich kein besonderes Erfordernis für Maßnahmen zur Überwachung. Für die Pflanzungen der zu versetzenden Knicks, flächenhaftem Baum- und Strauchbepflanzungen sowie dem Pflanzen von Einzelbäumen, gesichert durch den vorliegenden Bebauungsplan, sind Anwachskontrollen vorgesehen und bei Bedarf auch eine neuerliche Ersatzpflanzung.

Durch Begehungen in angemessenen Zeiträumen wird geprüft, dass im Bereich der festgesetzten Knickrandstreifen bzw. Gehölzstreifen keine zusätzlichen Bodenversiegelungen vorgenommen worden sind und die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend den Planungen durchgeführt wurden. Für die notwendigen Ersatzmaßnahmen ergibt sich kein Überwachungspotenzial.

Diese Maßnahmen werden mit dem Bebauungsplan gesichert. Die mögliche Überwachung ist somit an Ereignisse gebunden und nicht in einen Zeitablauf einzubinden.

d) Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 21 liegt östlich der B 75, rückwärtig der Baugebiete Erlenweg und Rokshorst. Es umfasst eine Fläche von ca. 7 ha vorwiegend als Allgemeines Wohngebiet bzw. Gewerbegebiet. Im untergeordneten Umfang ist ein altbebauter Bereich als Mischgebiet sowie Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen vorhanden. Zum Nachvollzug wird auf die Ziffer 11a –Flächenermittlung / Flächenverteilung- der Begründung verwiesen. Der Bebauungsplan Nr. 21 hat das Ziel, in diesem neuen Siedlungsbereich Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen für den örtlichen und überörtlichen Bedarf bereit zu stellen und ist sowohl Bedarfs- als auch Angebotsplanung. Aufgrund der vorliegenden Nachfragen handelt es sich bei kritischer Betrachtung nur noch um eine Bedarfsplanung.

Für das Schutzgut Mensch sind durch die Neuentwicklung Beeinträchtigungen aus Verkehrslärm gegeben, die im Nahbereich zur B 75 auch als erheblich zu bezeichnen sind. Weiter bestehen im begrenzten Umfang Beeinträchtigungen aus Gewerbelärm.

Für die Schutzgüter Klima und Luft ergeben sich erhöhte Beeinträchtigungen durch umfangreiche Oberflächenversiegelungen und damit verbundene Veränderungen des Kleinklimas bezüglich Luftfeuchtigkeit und Temperaturen. Diese Veränderungen sind nicht als unerheblich anzusehen.

Für die Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter ergeben sich keine Beeinträchtigungen.

Für das Schutzgut Boden ergeben sich negative Beeinträchtigungen aus den umfangreichen neuen zulässigen Oberflächenversiegelungen. Durch die getroffenen Maßnahmen des Ausgleichs durch Ausgleichspunkte können diese jedoch im erforderlichen Umfang an anderer Stelle im Gemeindegebiet ausgeglichen werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser können aufgrund der vorgesehenen teilweise getrennten Ableitungsmaßnahmen und der möglichen Verdunstung in dem neu entstehenden Grabenlauf als Zuleitung zu der erheblich zu erweiternden Regenwasserkläranlage an der Fischbeker Straße ausgeschlossen werden.

Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen ergeben sich höhere Beeinträchtigungen durch den Verlust bisher intensiv genutzter Ackerflächen. Mit dem wesentlichen Erhalt der linearen randlichen Grünstrukturen unter Vernetzung mit dem bestehenden Außenbereich und dem offenen Landschaftsraum, ergibt sich eine erforderliche Minimierung der Beeinträchtigungen.

Das gilt auch für den Erhalt des strukturreichen Grünbereichs zwischen dem Siedlungsrand der vorhandenen Wohnbereiche und dem Plangebiet.

Durch die Einbindung der neu entstehenden Bauflächen in die vorhandene Landschaftsstruktur und die Anbindung an die vorhandene gleichartige Siedlungsstruktur sowie der zu sichernden Höhenbegrenzung der künftigen baulichen Anlagen, dem Erhalt der randlichen Grünelemente und deren vorgesehenen Ergänzungen, erfolgt eine angemessene Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild des Außenbereiches nördlich der bisherigen Ortslage Elmenhorst.

Für die ermittelten Eingriffe sind die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb wie auch außerhalb des Plangebietes festgelegt bzw. gesichert. Die Gemeinde stellt dies sicher.

Aus den Beteiligungsergebnissen zum Aufstellungsverfahren ist abzuleiten, dass Inhalt, Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes den Anforderungen des Baugesetzbuches entsprechen.

ML-PLANUNG

Lübeck, d. 16. Oktober 2012; Nov. 2012; 26. Juli 2014; Okt. 2014

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21, Gebiet: östlich der B 75, nördlich der Baugebiete Erlenweg und Rokshorst, der Gemeinde Elmenhorst wurde von der Gemeindevertretung gebilligt in ihrer Sitzung am 25. September 2014.



Elmenhorst, den **14. Okt. 2014**



(Bürgermeister)

Stand der Begründung: Nov. 2012; Juli 2014; Oktober 2014