

Stand: 20. Februar 2020

## BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN DER NR. 23

- ALS BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG -

DER GEMEINDE ELMENHORST

für ein Gebiet westlich der Bundesstraße / L 82, nördlich der Jersbeker Straße und südlich dem Bergweg sowie dem Grundstück Jersbeker Straße 1 in Elmenhorst



Auftragnehmer:



Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin  
 Tel.: 04521 / 83 03 991  
 Fax.: 04521 / 83 03 993  
 Mail: [stadt@planung-kompakt.de](mailto:stadt@planung-kompakt.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Begründung des Planentwurfs</b> .....	<b>3</b>
1.1	Planungsabsicht.....	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems .....	7
1.3	Räumlicher Geltungsbereich .....	9
<b>2</b>	<b>Begründung der planerischen Festsetzungen</b> .....	<b>11</b>
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen .....	11
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) .....	16
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein .....	16
2.4	Erschließung .....	17
2.5	Grünplanung .....	18
<b>3</b>	<b>Emissionen und Immissionen</b> .....	<b>19</b>
3.1	Emissionen.....	19
3.2	Immissionen .....	19
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>20</b>
4.1	Stromversorgung.....	20
4.2	Wasserver- und -entsorgung .....	20
4.3	Löschwasserversorgung.....	21
4.4	Müllentsorgung.....	21
4.5	Gasversorgung.....	21
<b>5</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>22</b>
5.1	Bodenschutz .....	22
5.2	Altlasten .....	22
5.3	Archäologie und Denkmalschutz .....	22
<b>6</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b> .....	<b>23</b>
<b>7</b>	<b>Städtebauliche Daten</b> .....	<b>23</b>
7.1	Flächenbilanz .....	23
7.2	Bauliche Nutzung .....	23
<b>8</b>	<b>Kosten für die Gemeinde</b> .....	<b>24</b>
<b>9</b>	<b>Verfahrensvermerk</b> .....	<b>24</b>

Anlage: Ersteinschätzung Artenschutz (§ 44 BNatSchG) von Dipl. Biol. S. Greuner-Pönicke vom 16.05.2019

Bearbeiter:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)



# 1 BEGRÜNDUNG DES PLANENTWURFS

## 1.1 Planungsabsicht

### 1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Das Planungsziel des Bebauungsplanes besteht darin, die Voraussetzungen für die Nachverdichtung des Gebietes planungsrechtlich vorzubereiten.

In dem Zuge soll der Ortsmittelpunkt so angepasst werden, dass hier die Entwicklung einer zentrumsnahen Mischstruktur gesichert und gestärkt wird, die die Entwicklung von weiteren Nutzungen vorbereitet, die den Strukturen des Zentrums gerecht wird.

### 1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Städtebauliches Ziel der Planung ist die Neuerrichtung einer ungleichen Mischgebietsstruktur im Nordosten des Plangebietes im Sinne § 6a BauNVO dahingehend, dass das dominierende Erdgeschoss ausschließlich sozialen, kulturellen, gesundheitlichen und sportlichen Nutzungen vorbehalten wird, aber auch Schank- und Speisewirtschaften sowie kleinen Einzelhandelsbetrieben. Alle anderen Geschosse können somit dem Wohnen dienen.

Somit kann festgestellt werden, dass das Gebiet übergeordnet dem Wohnen dient und untergeordnet dem Gewerbe. Es liegt somit eine „*Mischnutzung von ungleichem Gewicht*“ vor. Gleichzeitig ist dieses Gebiet durch die Zentrumslage höheren Immissionen ausgesetzt, die hinnehmbar bleiben sollen, um das Zentrum als dieses wieder entwickeln zu können. Die Schaffung von nur schützenswerten Wohnstrukturen ist in der Stelle von Elmenhorst nicht gewünscht.

Aus diesem Grund besteht der städtebauliche Bedarf dahingehend, die gemeindlichen Ziele durch die Ausweisung eines Urbanen Gebietes nach § 6a BauNVO abzusichern.

Der übrige Bereich des Plangebietes soll als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO stärker entwickelt werden, in dem auch eine Nachverdichtung zugelassen wird, denn es besteht in Elmenhorst eine hohe Nachfrage an finanzierbaren Wohnraum. Mit der Anwendung des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) – Bebauung im Innenbereich – kann dieser Bedarf kaum gedeckt werden. Durch die Überplanung dieses Gebietes soll der Anforderung nun besser entsprochen werden.

Im Rahmen der Planung soll im Südwesten eine Zufahrt nach Norden dahingehend abgesichert werden, dass die Gemeinde in naher Zukunft dort ein Baugebiet entwickeln kann. Zudem ist eine gebietsverträgliche Neuordnung des südlichen Flurstückes vorgesehen (siehe Bild 1).

Bild 1: Auszug Landschaftsplan



Zudem sollen die vorhandenen dominierenden gestalterischen Strukturen, wie insbesondere die Gestaltung der Fassaden mit Klinker, für den Bereich parallel der Bundesstraße / L 82 aufgenommen werden.

Um diese Ziele umzusetzen, wird ein städtebauliches Erfordernis für die Aufstellung eines Bebauungsplanes gesehen.

### 1.1.3 Alternativuntersuchung

Das Plangebiet ist weitgehend vorbelastet und bedarf, bedingt durch kürzlich aufgetretene städtebauliche Missstände, einer städtebaulichen Neuordnung. Wie unter Punkt 1.1.2 dargelegt, besteht ein Neuordnungsbedarf.

Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG vom 12.12.1996, – 4 C 29.94 – E 102, 331, 338 f.) muss sich eine Gemeinde nicht gewissermaßen ungefragt auf eine umfassende Alternativsuche machen, sondern kann sich auf eine Alternative beschränken, die sich bei lebensnaher Betrachtung in Betracht ziehen lässt. Das Plangebiet:

- wird baulich genutzt,
- es verfügt über Baurechte nach § 34 BauGB,
- ist direkt erschlossen und
- liegt in einem Ort.

Auf Grund dieser Situation in der Lage ist offensichtlich, dass dieses Gebiet dominant für Misch- und Wohnnutzung ist. Genau diese Nutzung lässt die Planung zukünftig zu. Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebauliche nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „lebensnahen Betrachtung“ nicht in Betracht.

### 1.1.4 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) von 2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	22.11.2018 und 20.05.2019
-	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	
-	frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
x	Auslegungsbeschluss		
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	05.09.2018 – 09.10.2019
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	05.09.2018 – 07.10.2019
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	20.02.2020

### 1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Die Anlage kommt in seinem Fazit/Ersteinschätzung zu folgendem Ergebnis:

*„Der westliche Bereich mit Ackernutzung wird weitgehend artenschutzrechtlich wenig kritisch bewertet. Hier dürften Gehölzvögel im Knick betroffen sein, wenn eine Zufahrt durch den Knick erforderlich ist. Dieses ist im Verfahren sicher regelbar.*

*Der östliche Bereich wird artenschutzrechtlich zu einem größeren Maß an Regelungen führen. Hier sind vor allem die alten Bäume von hoher Bedeutung für das Ortsbild und die Tierwelt, so dass sich je nach Betroffenheit sowohl artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Bauzeitenregelungen) aber auch Ausgleichsmaßnahmen ergeben werden, wenn Gehölzbestände mit Revieren der Vögel und Fledermausquartieren beseitigt werden sollen. Das Grünland stellt eine Nahrungsfläche für die Arten dar, die jedoch in Teilen erhalten bleiben dürfte.*

*Es wird empfohlen, bei der Planung die alten Bäume zum Erhalt festzusetzen, so dass hier Baufenster mit ausreichendem Abstand nicht zu Konflikten mit den Bäumen und dem Artenschutz führen. Sollte dieses nicht möglich sein, wäre über die Ausgleichbarkeit betroffener Bäume und ggf. Ausnahmeregelungen zum Artenschutz eine weitere Abstimmung erforderlich. Da die Planung noch nicht vorliegt, kann diese nachfolgend aufgestellt, abgestimmt und bei Unvermeidbarkeit von Konflikten auch mit der UNB besprochen werden.“*

Die als bedeutsam festgestellten Bäume werden im Bebauungsplan gesichert und mit einem Bauabstand von 8 m gesichert. Alle anderen genannten Maßnahmen sind in der Projektplanung zu beachten.

Fazit: Eine wesentliche Verschlechterung der Umgebung ist durch diese Bauleitplanung nicht erkennbar.

## 1.1.6 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB

### a) Begründung des Verfahrens

Die überplante Fläche betrifft nur Misch- und Wohngebiete. Sie umfassen ca. 13.000 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet ist mit gewerblich genutzten Gebäuden und Wohngebäuden bebaut. Im Norden, Osten und Süden grenzen Wohngebiete i. S. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) an. Im Westen stößt eine landwirtschaftliche Fläche an. Insgesamt kann festgestellt werden, dass das Plangebiet im Ort liegt und es sich hier um eine „Nachverdichtung der Innenentwicklung“ i. S. § 13a BauGB handelt.

Somit kann die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 BauGB begründet werden.

### b) Anwendbarkeit

Das Verfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfolgen. Voraussetzung dafür ist, dass es sich bei dem Vorhaben:

1. um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt,
2. die mit weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche überplant wird oder
3. die mit 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche überplant wird, wenn eine Vorprüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und
4. bei dem durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht auslösen sowie
5. bei dem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Zu 1: Innenentwicklung: Wie bereits erläutert, liegt das Plangebiet mitten im Ort und ist von Bebauung umgeben. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung bereitet hauptsächlich eine Nachverdichtung vor, die in bestehende Gartenstrukturen eingreift.

Neu bebaut wird eine Wiesenfläche im Nordwesten und eine Ackerfläche im Südwesten. Gemäß der Anlage bestehen hier keine gesetzlich geschützten Strukturen.

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Durch die Planung kann die zulässige Grundfläche ebenerdiger Gebäudeteile nach § 19 Abs. 2 BauGB weiter erhöht werden, die nach der Landesbauordnung (LBO) als genehmigungspflichtige Anlagen gelten. Die 20.000 m<sup>2</sup> sind jedoch nicht überschritten.

Fazit: Es handelt sich somit um ein weitgehend bebautes Gebiet, welches vorrangig in seinem Bestand gesichert wird. Somit sind alle Anforderungen an ein Verfahren nach § 13 a BauGB erfüllt.

Zu 3: 20.000 Quadratmeter bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche: Trifft hier nicht zu.

Zu 4: Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung: Nach Abs. 1 Satz 4 der Vorschrift ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer

Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Punkte gemäß der Anlage 1 zum UVPG sind nicht berührt (siehe Anlage). Somit bereitet dieser Bebauungsplan keine Planungen vor, die UVP-pflichtig sind.

Zu 5: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: Dieser Punkt könnte zum Tragen kommen, wenn nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tiere durch die Planung beeinträchtigt werden. Wie dem Punkt 1.1.5 zu entnehmen ist, wurde der Punkt im Vorwege durch die Gemeinde geprüft. Hinweise dazu wurden nicht festgestellt, wenn die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden (siehe Anlage).

**Fazit:** Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB.

### **c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

Der wirksame Flächennutzungsplan (siehe Bild 2) stellt den Bereich parallel der L 82 / Bundesstraße als Dorfgebiet dar und die Erweiterungsfläche im Süden als „Fläche für die Landwirtschaft“. Eine 26. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung ist somit erforderlich.

## **1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems**

### **1.2.1 Raumordnung**

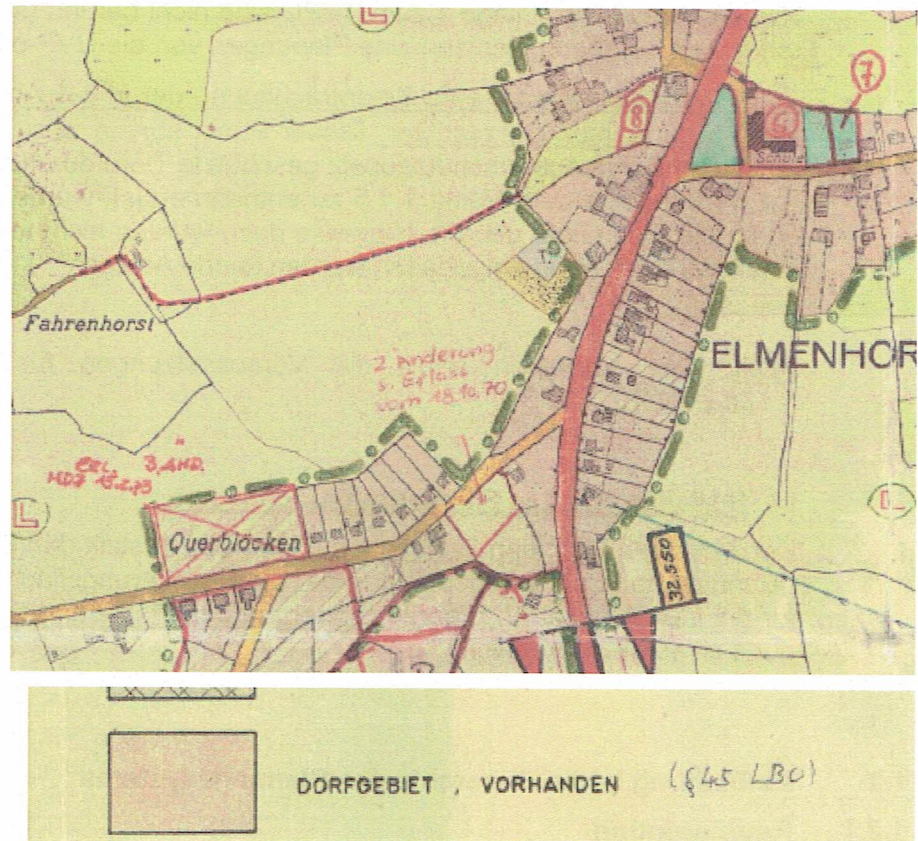
Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) kennzeichnet Elmenhorst als Ordnungsraum, der an den 10 km Umkreisen von den zentralen Orten Ahrensburg und Oldesloe grenzt.

Der Regionalplan I 1998 zieht den Ort in die Siedlungsachse von Bargteheide ein und ordnet Elmenhorst die besondere örtliche Einstufung „planerisches Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung“ zu.

### **1.2.2 Kommunale Planungen**

Der wirksame Flächennutzungsplan (siehe Bild 2) stellt den Bereich parallel der L 82 / Bundesstraße als Dorfgebiet dar und die Erweiterungsfläche im Süden als „Fläche für die Landwirtschaft“.

Bild 2: Auszug Flächennutzungsplan



Es gilt ein Landschaftsplan, dessen Aussagen übereinstimmend sind. Allerdings beinhaltet dieser bereits die geplante Erweiterungsfläche im Südwesten.

### 1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften zu beachtende Vorgaben

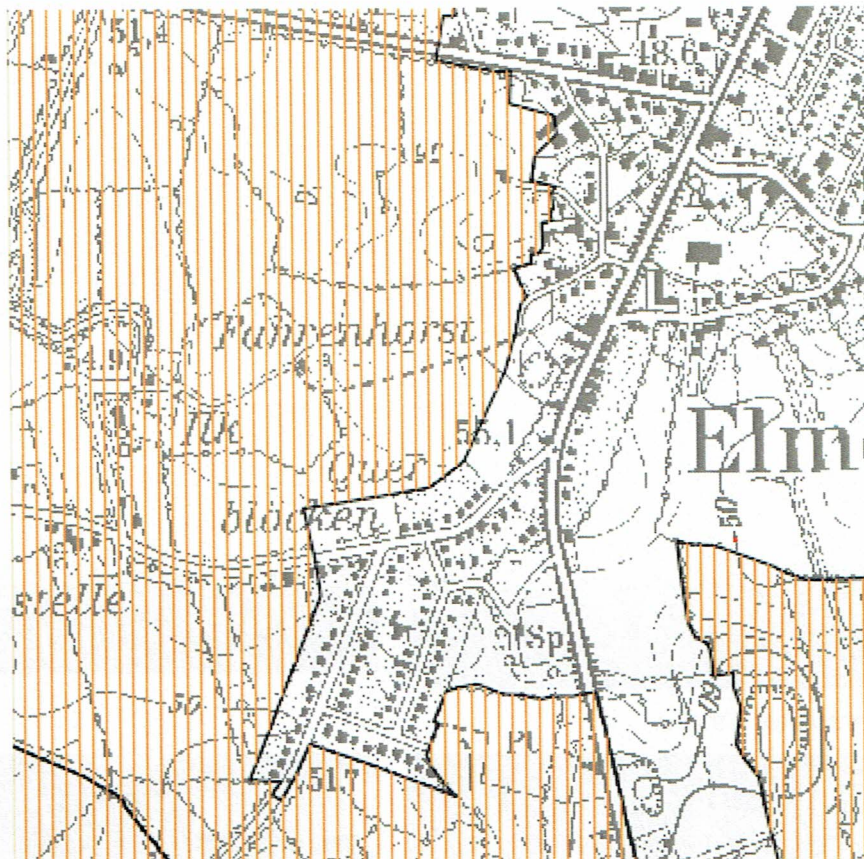
An Elmenhorst grenzt im Westen ein Landschaftsschutzgebiet. Dieses darf in seiner Nutzung nicht verschlechtert werden. Allerdings wird die angrenzende Fläche hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt. Verschlechterungen sind daher nicht zu erwarten.



Zur Vorbereitung des geplanten Erschließungsweges im Südwesten, ist die Vergrößerung des bereits bestehenden Knickdurchbruches erforderlich. Die UNB stimmt mit Schreiben vom 09.10.2019 diesem Knickdurchbruch zu. Die Maßnahme ist ausgleichspflichtig. Der Knickdurchbruch ist im Rahmen der Projektplanung zu beantragen und im Verhältnis 1: 3 auszugleichen.

Westlich der Flurstücke 47/7 und 47/6 grenzt ein Kleingewässer, welches als Biotop gilt. Bei der Bebauung der WA-4-Flächen sind daher Maßnahmen zu unterbinden, die zu Eingriffen in der Nachbarschaft führen.



Bild 3: Auszug aus dem Umweltatlas des Landes SH am 07.06.2019



-  Naturschutzgebiete
-  Landschaftsschutzgebiete

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

#### 1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich von Elmenhorst, und zwar westlich der Bundesstraße / L 82, nördlich der Jersbeker Straße und südlich des Bergweges.

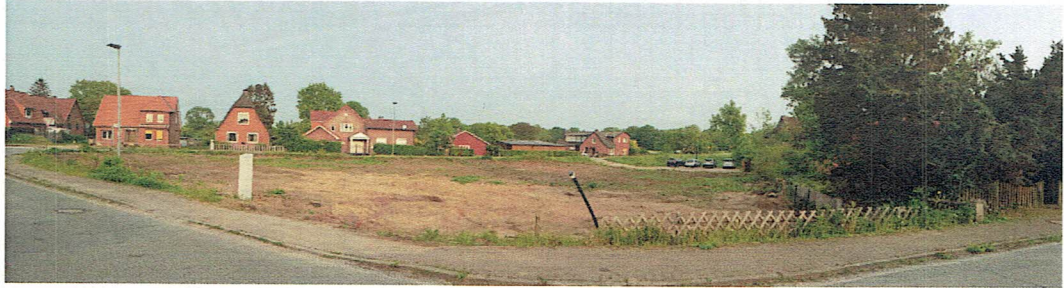
#### 1.3.2 Bestandsaufnahme

Im Nordwesten bestand eine Gastronomie, die aufgegeben wurde. Daneben befindet sich heute noch ein gewerblicher Betrieb. Die Gebäude sind zweigeschossig und kompakt.

Im übrigen Teil des Plangebietes dominiert die Wohnnutzung in weitgehend eingeschossigen Einzelhäusern.

Bild 4: Eigene Fotos vom 02.11.2018 und 05.06.2019

*Blick von Jersbeker Straße nach Süden*



*Blick Bundesstraße*



*Blick Jersbeker Straße*



### 1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Für das Plangebiet ist weitgehend bebaut. Daher wird von einer Bebaubarkeit ausgegangen.

## 2 BEGRÜNDUNG DER PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN

### 2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

#### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß den Zielvorgaben erfolgt eine Gliederung des Baugebietes in Anlehnung an die gewachsene Ortsstruktur wie folgt:

a) Urbanes Gebiet:

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes erfolgt die Festsetzung eines Urbanen Gebietes nach § 6a Baunutzungsverordnung (BaunVO). Durch diese Bauflächenausweisung und die Signatur der zwingend dafür vorgesehenen Fläche als Fläche mit einer Nutzungsbeschränkung, in der Wohnungen ausgeschlossen werden, soll das Ziel verfolgt werden, den bestehenden Ortskern in dem Bereich - als zentralen Treffpunkt im Erdgeschoss der geplanten Gebäude – wieder neu zu strukturieren.

In den darüber liegenden Voll- und Dachgeschossen sind jedoch Wohnungen vorgesehen, die somit auf Grund ihrer Geschossfläche dominierend sind.

Es wird darauf verwiesen, dass die BaunVO abschließend ist. In § 6a ist definiert, was in einem MU-Gebiet zulässig ist. Erfolgt eine einseitige Entwicklung, hat die zuständige Baugenehmigungsbehörde nach § 15 BaunVO die Möglichkeit, Baugenehmigungen zu untersagen. Weitergehende Festsetzungen sind rechtlich somit nicht zulässig.

Im Übrigen definiert die Gewerbeordnung (GewO) den Begriff des Gewerbebetriebs nicht. Eine nähere Beschreibung findet sich aber in § 15 Abs. 2 Einkommensteuergesetz (EStG). Eine:

- selbstständige,
- nachhaltige Betätigung,
- die mit der Absicht, Gewinn zu erzielen, unternommen wird und
- die sich als Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr darstellt ist danach Gewerbe, wenn diese Betätigung nicht nach § 13 oder § 18 Einkommensteuergesetz (EStG) als Ausübung
- von Land- und Forstwirtschaft (§ 13 EStG)
- eines freien Berufs (§ 18 Abs.1 Nr.1 EStG)
- einer sonstigen selbstständigen Arbeit (z.B. Verwaltung eigenen Vermögens - § 18 Abs.1 Nr. 3 EStG)) anzusehen ist.

Gewerblich sind zum Beispiel:

- Betriebe des Handwerks (siehe dazu HGB, welches festlegt, welche Betriebe in die Handwerksrolle einzutragen sind. Dazu zähle auch Kleinunternehmen, wie ein Friseur oder Fußpflege etc.) und der Industrie
- Handelsbetriebe
- Vermittlungstätigkeiten (z. B. des Maklers oder Handelsvertreters)
- Gaststättenbetriebe.

Außerdem sind Gewerbebetriebe kraft Rechtsform:

Kapitalgesellschaften wie die Aktiengesellschaft (AG) und die Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) (§ 2 Abs. 2 Gewerbesteuerergesetz - GewStG).

Das heißt, ein Gewerbebetrieb besteht, wenn bestimmte Voraussetzungen nach dem EStG erfüllt sind. Anforderungen an eine Flächengröße gibt es nicht. So zählen ein kleines Büro für *einen* Makler oder einen Handelsvertreter, der nur zu Kunden fährt, bereits als „Gewerbebetrieb“.

Im Ort sind viele Bürger ansässig, die aus ihrer Wohnung ein „Gewerbe“ betreiben. Diese ist möglich, weil ein sehr guter Internetausbau besteht. Diese Struktur soll somit insbesondere im nördlichen Teil des Plangebietes gefördert werden.

Damit aber gerade das Erdgeschoss der Gewerbenutzung zusätzlich bleibt, erfolgt gemäß § 1 Abs. 7 Satz 2 Halbsatz 1 BauNVO die Festsetzung, dass die in § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannte Art der Nutzung (Wohnen) innerhalb der in Teil A: Planzeichnung als "Nutzungsbeschränkung (NB)" gekennzeichneten Fläche im Erdgeschoss unzulässig bleibt.

Vergnügungsstätten und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Plangebietes und seiner Umgebung. Diese sind zukünftig nicht gewollt und bleiben daher unzulässig.

Die Zulässigkeit der übrigen Nutzungen regelt § 6a BauNVO. Ein städtebaulich begründetes Erfordernis für die Festsetzung zusätzlicher Regelungen besteht nicht.

b) Allgemeines Wohngebiet:

Im übrigen Teil des Plangebietes dominiert eine Wohnstruktur. Entsprechend dieser Struktur erfolgt die Ausweisung der Flächen als ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

Im Plangebiet soll das Wohnen für die Bürger der Gemeinde gestärkt werden. Benötigt werden kleine und große Hauptwohnungen für alle Zielgruppen,

Ferienwohnungen dienen dagegen der touristischen Nutzung. Die Ansprüche der Nutzer basieren auf Erholung, Freizeit und freier Entfaltung im Urlaub. Die Lebensansprüche in der Zeit unterscheiden sich daher wesentlich von den der Hauptwohnungen. Daher sind diese an diesem Standort weder als Betrieb des Beherbergungsgewerbes noch als Gewerbebetrieb im Sinne § 13a BauNVO gewünscht.

Zweitwohnungen führen zu einer Nichtnutzung von wertvollem Bauland in mehr als der Hälfte des Jahres. Auch diese sind an den Standorten nicht gewünscht. Zudem führt die Zulässigkeit von dominierenden Ferienwohnungen bzw. von Zweitwohnungen zu Grundstückspreisen, die es einheimischen Bürgern nicht möglich macht, Grundstücke an den Standorten zu erwerben. Weil eben genau die Situation von der Gemeinde nicht gewünscht ist, sollen Zweitwohnungen zukünftig planungsrechtlich unzulässig bleiben

Die Zulässigkeit der übrigen Nutzungen regelt § 4 BauNVO. Ein städtebaulich begründetes Erfordernis für die Festsetzung zusätzlicher Regelungen besteht nicht.

c) Nebenanlagen:

Der Bau von Garagen, Carports und Nebenanlagen und hochbaulichen Einrichtungen in unmittelbarer Nähe zum öffentlichen Straßenraum führt häufig zu extremen Beeinträchtigungen des Ortsbildes. Um eine offene Situation im Straßenraum zu erhalten, sind hochbauliche Anlagen bis zu einem Abstand von 3 m, gemessen ab der angrenzenden Straßenverkehrsfläche unzulässig. Stellplätze stellen keine dauerhafte Beeinträchtigung des Ortsbildes dar. Sie bleiben daher nach § 12 Abs. 1 BauNVO zulässig. Ausgenommen von der Regelung

- ist das WA-5-Gebiet, da hier kostengünstiger Wohnraum mit einem hohen Anteil an kleinen Wohnungen geplant ist, für die sonst kein ausreichender Raum für Carports geschaffen werden könnte
- und Terrassen und Lagerflächen. Diese mögliche Nutzungsform ist erforderlich, damit sich hier auch Kleingewerbe ansiedeln kann.

### 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Parallel der Bundesstraße stehen ein- und zweigeschossige Gebäude, die bereits auf der gegenüberliegenden Straßenseite weitgehend als Mehrfamilienhäuser dienen. An der Jersbeker Straße dominieren hingegen eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser.

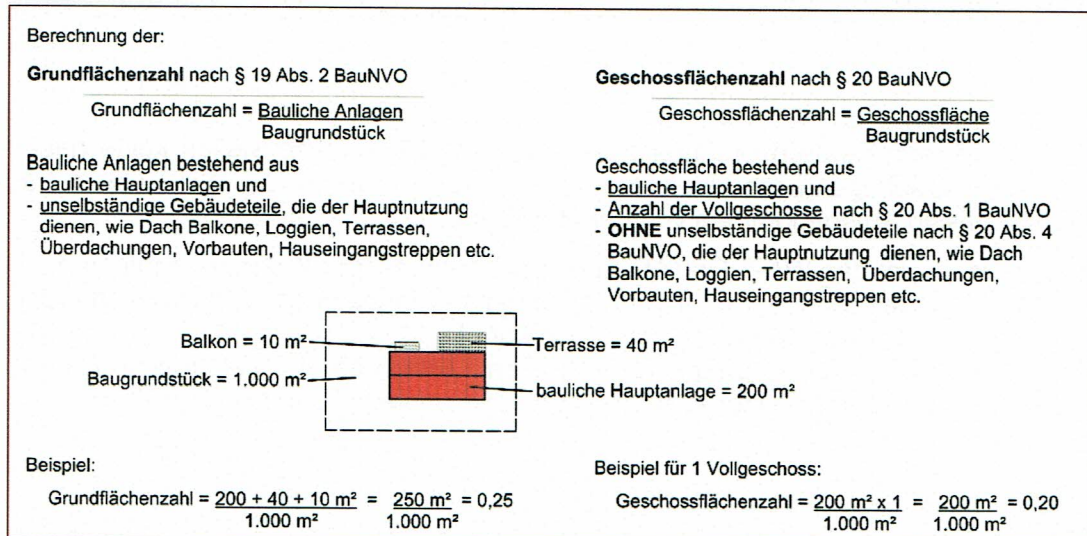
Diese Struktur wird dahingehend fortgesetzt, dass an der Bundesstraße die Bebauung in den WA-Gebieten in einer zweigeschossigen Bauweise zugelassen wird, um hier den Wohnungsbau voranzutreiben.

Parallel der rückwertig gelegenen Jersbeker Straße soll hingegen die eingeschossige Einzel- und Doppelhausstruktur in dem WA-3-Gebiet fortgeführt werden.

Da die Grundstücke unterschiedlich große sind und ein in sich vergleichbare, stimmige Bebauung vorgesehen ist, werden einheitliche Grund- und Geschossflächen festgesetzt. Dabei wird nur in dem MU-Gebiet eine höhere Verdichtung zugelassen, um hier den Bau des Ortszentrums zu ermöglichen.

Es wird darauf verwiesen, dass in die Grundflächenzahl auch die unselbständigen Gebäudeteile einzurechnen sind, die fest mit dem Gebäude verbunden sind, wie Terrassen.

**Bild 5:** Beispiel der Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl



Damit diese möglich sind, erfolgt die Festsetzung, dass gemäß § 16 Abs. 5, Halbs. 1 BauNVO die zulässigen Grundflächen der baulichen Anlagen durch unselbständige Gebäudeteile (wie Terrassen und Balkone)

- in den WA-Gebieten jeweils um 50 m<sup>2</sup> überschritten werden und
- im MU-Gebiet 300 m<sup>2</sup> dürfen.

Die Baugrenzen Richtung der Haupteerschließungsstraße des jeweiligen Grundstückes ist so gesetzt, dass hier eine städtebauliche Baufucht gesichert wird. Alle anderen Baugrenzen sind großzügiger gesetzt.

Terrassen gehören in die Grundfläche. Also müssen sie innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen errichtet werden.

Erfolgt eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen für Terrassen, kann in Straßenbereichen kaum die gewünschte Gebäudebauflucht gesichert werden, denn dann rücken erfahrungsgemäß Gebäude dahin, wo sie als städtebaulicher Sicht nicht unbedingt stehen sollten.

Um dieser Fehlentwicklung entgegen zu wirken, erfolgt die Festsetzung, dass eine Überschreitung der Baugrenzen NUR für Terrassen zulässig ist. Den Umfang regelt die Text-Ziffer 2.1.

Zudem braucht gerade die gewerbliche Terrasse Flexibilität, um sich den Bedürfnissen des Kunden anzupassen.

Genau deshalb ist die Überschreitung der Baugrenzen um diese Nutzungen – ausnahmsweise – zulässig, wenn die Gemeinde dem Konzept zustimmt.

Der Umfang der Ausnahme ist somit ausreichend definiert und begrenzt – und hat bisher auch zu keinen städtebaulichen Fehlentwicklungen geführt.

Es erfolgt für das WA-4-Gebiet die Festsetzung einer einheitlichen maximalen Firsthöhe von 9,5 m über Erdgeschossfußboden. Um eine gewisse optische „Ordnung“ im Plangebiet zu erzielen, werden für die ein- und zweigeschossige Bauweise unterschiedliche Traufhöhen bei gleichzeitiger Regelung der Dachform- bzw. -neigung

zugelassen. Diese Struktur soll später in das geplante Baugebiet im Richtung Westen fortgeführt werden.

Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist immer die Geländehöhe, die sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkten und deren Mittelung gemäß der textlichen Festsetzung 2.2 ergibt. Auf diese Höhe bezogen darf die Erdgeschossfußbodenhöhe nur 0,3 m, bezogen auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, über den festgesetzten Bezugspunkt liegen.

Da im Plangebiet keine Straße besteht, erfolgt die Festsetzung von Höhenbezugspunkten in der Planzeichnung. Dieser liegt 30 cm über dem natürlichen Gelände, um einen entsprechend hohen Straßenaufbau zuzulassen.

Auf die g. Höhenbezugspunkte bezogen ist der natürliche Geländeverlauf zu ermitteln, bezogen auf die Entfernung zwischen dem geplanten Gebäude und dem Bezugspunkt. Daraus resultieren ergibt sich der Höhenbezugspunkt der einzelnen Gebäude gemäß der textlichen Regelung, die besagt:

*„Bezugspunkt ist:*

- 1. bei ebenem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt,*
- 2. bei ansteigendem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt und der dem Bezugspunkt abgewandten Gebäudeseite*
- 3. bei abfallendem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt, vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt und der dem Bezugspunkt zugewandten Gebäudeseite.“*

Für Grundstücke ist die gesetzlich zulässig versiegelbare Fläche nach § 19 Abs. 4, Satz 1, BauNVO (= 50 % von z. B. 200 m<sup>2</sup> = Grundfläche von 100 m<sup>2</sup>) ausreichend bemessen, um die erforderlichen Stellplätze mit ihren Zufahrten und sonstigen Nebenanlagen unterbringen zu können.

In dem MU-Gebieten sowie dem WA-4-Gebiet reichen diese Fläche nicht aus, wenn sich hier Gewerbe ansiedeln soll oder hier der Wohnungsbau gefördert werden soll. Daher erfolgt die gebietsbezogene Anhebung der versiegelbaren Fläche auf eine Gesamtgrundflächen.

### **2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Abweichend von dem Ziel soll im MU-Gebiet wieder ein zentraler Ortsmittelpunkt aufgebaut werden. Daher sind hier eine großzügige Baugrenze mit einer abweichenden Bauweise festgesetzt, weil hier eine Gebäudelänge von mehr als 50 m städtebaulich vertretbar gesehen wird.

In den WA-Gebieten sind die Baugrenzen hingegen kleinteilig gesetzt, damit sich hier eine Struktur entwickeln kann, die sich in das gesamte Ortsgefüge anpasst. Werden großzügige Baugrenzen gesetzt, sind Gebäude bis 50 m Länge möglich. Das ist hier nicht gewünscht.

Im Süden sollen vorrangig Einzel- und Doppelhäuser entstehen können, damit die Baustruktur an der Jersbeker Straße fortgesetzt wird.

An der Bundesstraße sind hingegen auch Mehrfamilienhäuser gewünscht, daher die Festsetzung einer offenen Bauweise.

Eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen für die Nutzung durch Terrassen oder Lagerflächen ist nicht gewünscht, da dann die städtebaulichen Strukturen, die optisch wesentlich von den baulichen Hauptanlagen geprägt werden, kaum noch regelbar sind. Daher erfolgt die Festsetzung der Ausnahme, dass die Baugrenzen durch Terrassen überschritten werden dürfen.

## 2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Es erfolgen keine Festsetzungen nach dem BauGB, mit Ausnahme der zum Lärm-schutz, die im Punkt 3 beschrieben sind.

## 2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein

Hauptziel ist die harmonische Gestaltung der zentralen Durchfahrtsstraße. Daher werden parallel der L 82 nur Fassaden aus rotem bis rotbraunen Ziegelmauerwerk zugelassen.

Im MU-Gebiet ist eine Gebäudelänge von über 50 m zulässig. Um hier, im Falle der Ausnutzung der Gebäudelänge, eine Auflockerung zu erzielen, wird festgesetzt, dass bei einer Fassadenlänge von mehr als 30 m parallel zur öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Erdgeschoss eine mindestens 6 m breiter Durchgang als Zufahrt vorzusehen ist.

Zudem ist im gesamten Ort die Beibehaltung einer Grundstruktur bezüglich der Dachform und der Gestaltung der Gebäude je Grundstück gewünscht, um eine gewisse gestalterische Grundstruktur zu erzielen. Daher werden folgende Festsetzungen aufgenommen:

- 1) Garagen: Für Garagen, die von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichtbar sind, müssen die gleichen Materialien verwendet werden, wie für die Hauptkörper.
- 2) Dachformen: Die Dächer der Hauptgebäude sind als gleichschenklige, symmetrische Sattel-, Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer herzustellen.



## 2.4 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die L 82 und die Jersbeker Straße.

Elmenhorst ist per ÖPNV an das HVV-Netz angebunden und daher darüber sehr gut erschlossen.

In das Plangebiet wird die L 82 und die Jersbeker Straße zur Hälfte mit einbezogen, damit für eine weiterführende Bauleitplanung in den angrenzenden Gebieten ein nahtloser Anschluss vorbereitet wird. Dessen Flächensicherung erfolgt als „*öffentliche Straßenverkehrsflächen*“.

Durch die Planung wird eine neue innere Erschließung für das bereits auf Ebene des Landschaftsplaners vorgesehene Baugebiet 7 durch die Gemeinde vorbereitet.

### 2.4.1 Stellplätze

Nach § 84 Abs. 1 Nr. 8 LBO kann die Zahl der notwendigen Stellplätze als Festsetzungen in Bebauungspläne und in Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 des Baugesetzbuchs aufgenommen werden. Da der erforderliche ruhende Verkehr für das Plangebiet bisher die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs an der L 82 und in der Umgebung stört, nutzt die Gemeinde diese rechtliche Festsetzungsmöglichkeit.

In diesem Zusammenhang wird in den WA-Gebieten die Festsetzung getroffen, dass je Wohnung mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen sind.

In dem MU-Gebiet sind mindestens 60 Stellplätze nachzuweisen. Diese setzen sich zusammen aus:

- 44 Stellplätze für die geplanten 31 Wohnungen und
- 20 Stellplätzen für die geplanten Gewerblichen Anlagen.

Insgesamt sind nach der bisherigen Bilanzierung 64 Stellplätze erforderlich. Da das Konzept noch nicht abschließend steht und der nutzbare Boden auf der Fläche begrenzt ist, werden mindestens nur 60 Stellplätze festgesetzt. Mehr Stellplätze dürfen geschaffen werden. Der festgesetzte Versiegelungsgrad lässt dies zu.

Insgesamt sind Ausnahmen von der geforderten Mindeststellplatzzahlen zulässig, wenn der Nachweis erfolgt, dass die dann erstellte Stellplatzzahl tatsächlich ausreichend für die jeweilige Situation ist.

### 2.4.2 Parkplätze

In der Umgebung ist ausreichend Platz zum Parken der Gäste des Plangebietes.

## 2.5 Grünplanung

### 2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Im Plangebiet steht im Südwesten ein markanter Knick, der im Bestand – bis auf die geplante Erweiterung des bestehenden Durchbruches - als öffentlicher Knickschutzstreifen gesichert bleibt. Entsprechend erfolgt seine Sicherung als Grünfläche.

Nördlich des Knicks besteht ein Biotop. Der Teil davon, der im Plangebiet liegt, wird als dieses gesichert. Gleichzeitig wird ein 5 m breiter Schutzstreifen zum WA-3-Gebiet aufgenommen.

Im südlich gelegenen WA-4-Gebiet wurden kürzlich diverse Bäume abgeholzt. Als Ersatz sind 4 neue Bäume zu pflanzen. Dazu erfolgt die Festsetzung, dass diese anzupflanzenden Bäume als standortgerechte, heimische Laubgehölze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten sind.

Die in der Anlage als bedeutsam festgestellten Bäume werden im Bebauungsplan gesichert.

Da es sich bei der Planung um eine „bewusste“ Ergänzung des Ortes Elmenhorst handelt, wird von der Aufnahme weiterer grünordnerischer Festsetzungen abgesehen.

Nach der Landesbauordnung ist bereits jeder Grundstückseigentümer verpflichtet, nicht baulich genutzte Flächen gärtnerisch anzulegen. Eine Überregulierung der Bauleitplanung, die letztendlich kaum umsetzbar bzw. kontrollierbar ist, ist nicht Ziel der Gemeinde.

### 2.5.2 Eingriff und Ausgleich

**Bewertungsgrundlage:** Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 09.12.2013 „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Das Plangebiet beinhaltet keine Flächen, die nicht bereits nach § 34 BauGB bebaubar sind.

Nach dem g. Runderlass werden die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser (*Oberflächengewässer, Grundwasser*), Klima / Luft sowie das Landschaftsbild bewertet. Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Die Planaufstellung führt zu keinen neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft, die nach § 34 BauGB nicht schon zulässig sind. Ein Ausgleichsbedarf entsteht durch die Planung folglich nicht.

### 3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

#### 3.1 Emissionen

In diesem Punkt werden die Emissionen untersucht, die aufgrund dieser Planung zusätzlich verursacht werden und als Störfaktoren in die Umwelt ausgetragen werden können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallemission (Lärm), Lichtemission, Strahlung oder Erschütterungen:

Im Plangebiet und in seiner Umgebung befinden sich weder landwirtschaftliche noch gewerbliche Betriebe, die wesentliche Emissionen, Strahlung oder Erschütterungen produzieren. Auch sind keine geplant.

#### 3.2 Immissionen

In diesem Punkt werden die Immissionen untersucht, die als Störfaktoren aus der Umwelt auf das Plangebiet wirken können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallimmission (Lärm), Lichtimmission, Strahlung oder Erschütterungen:

##### Landesstraße L 82:

Die Lärmkartierung 2017 geht für die L 82 von 11.072 Kfz/24 ha aus. Die Zahlen werden für die nächsten 20 Jahre, also bis zum Jahr 2040, um eine allgemeine Verkehrssteigerung von 10 % hochgerechnet. Daraus resultiert eine Verkehrsmenge von 12.180 Kfz/24h. Die Fahrbahnmittelpunkt der L 82 liegt 10 m entfernt von der nächsten überbaubaren Grundstücksfläche.

Die Verkehrsmenge M beträgt: tags 12.180 x 0,06 = 731 Kfz/h  
nachts 12.180 x 0,008 = 98 Kfz/h

	tags	nachts
Verkehrsstärke	731 Kfz/h	98 Kfz/h
Lkw-Anteil	20 %	10 %
Steigung	0 m	0 m
Oberfläche	- 0,5 dB	- 0,5 dB
Geschwindigkeit	50 km/h	50 km/h
Ampel/Kreuzung	0,00 dB	0,00 dB
Abstand	10 m	10 m
Höhe	0 m	0 m
Orientierungswerte für MI-Gebietes	60,00 dB	50,00 dB
Orientierungswerte für WA-Gebietes	55,00 dB	45,00 dB
Mittelungspegel	> 71,00 dB	> 60,00 dB

Die zulässigen Orientierungswerte für die Allgemeinen Wohngebiet und das Mischgebiet werden somit tags und nachts nicht überschritten. Somit empfiehlt sich ein Schutz, um die Wohnruhe zu sichern.

Aufgrund der vorhandenen, natürlich gewachsenen städtebaulichen Situation ist der Bau von aktiven Schallschutzmaßnahmen vor Ort städtebaulich nicht vertretbar. Stattdessen erfolgt die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen, die an den Wohn- und Arbeitsgebäuden bei Neu-, Um- und Ausbauten einzuhalten sind wie folgt:

Lärmpegelbereich VI	(71 - 70 dB Tags)	10 m – 25 m*
Lärmpegelbereich V	(70 - 65 dB Tags)	25 m – 60 m*
Lärmpegelbereich IV	(65 - 60 dB Tags)	60 m – 130 m*
Lärmpegelbereich III	(60 - 55 dB Tags)	130 m – 250 m*

(\*Abstand zwischen Immissionsort und Mittelpunkt der Schallquelle)

Die somit zu verwendenden Baumaterialien nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ müssen sicherstellen, dass das resultierende Schalldämm-Maß  $R'_{w, res}$  von 40/35 dB (je nach Lärmpegelbereich) in den Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bäder) bei geschlossenen Fenstern oder bei Verwendung schallgedämpfter Lüftungssystemen eingehalten werden. Dies ist in der Projektplanung bei Neu- und Umbauten nachzuweisen. Somit sichern die Festsetzungen ein gesundes Wohnen und Arbeiten in den Räumen.

### **Landwirtschaftliche Flächen:**

Es wird darauf verwiesen, dass teilweise landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet grenzen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

## **4 VER- UND ENTSORGUNG**

### **4.1 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die SH-Netz AG vorgenommen.

### **4.2 Wasserver- und -entsorgung**

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

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über die zentralen Versorgungseinrichtungen des Amtes Bargtheide-Land.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die bestehenden Anlagen des Amtes Bargtheide-Land. Die Abwasserentsorgung Bargtheide GmbH ist hier beauftragter Dritter.

Die Niederschlagswasserentsorgung erfolgt über die bestehenden Anlagen der Gemeinde Elmenhorst als Träger der NW-Entsorgung. Die Abwasserentsorgung Bargtheide GmbH ist hier beauftragter Dritter.

In der Gemeinde gibt es ein Trennsystem. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die Jersbeker Strasse und ist unproblematisch.

Die NW-Entsorgung erfolgt ebenso über die Jersbeker Strasse. Die Leitung sind heute schon hydraulisch überlastet. Ein Anschluss ist daher eingeschränkt nur möglich. Es wird empfohlen, wenn möglich, eine Versickerung vor Ort durchzuführen. Falls die Bodenverhältnisse eine Versickerung nicht ermöglichen ist eine Rückhaltung

auf den Grundstücksflächen durch dezentrale Lösungen zu schaffen. Eine Ableitung in die Regenwasserkanalisation ist einzelnen dann mit der Abwasserentsorgung Bargteheide GmbH abzustimmen.

diesem Thema gab es zusätzlich ein Gespräch zwischen der Verwaltung und der ABAG am 06.09.2019. Danach wird der geltende Generalentwässerungsplan überarbeitet. Geplant ist bereits eine zügige Aufwertung der Regenwasserleitungen in der Jesbeker Straße sowie die Vergrößerung des im Anschluss befindlichen Regenrückhaltebeckens ca. im Jahr 2021, um alle geplanten Projekte der Gemeinde in dem Einzugsbereich zukünftig abnehmen zu können.

Des Weiteren wurde mit den Investoren besprochen, dass diese im Rahmen der Projektplanung die geforderte Regenrückhaltung auf ihrem Grundstück nachweisen.

Im Übrigen wird auf die Bekanntmachung der Minister für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein „*Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation*“ (siehe Amtsblatt für S-H Nr. 50 S 829 ff) hingewiesen.

#### **4.3 Löschwasserversorgung**

Den abwehrenden Brandschutz in der Gemeinde Elmenhorst gewährleisten die "*Freiwilligen Feuerwehren Elmenhorst*".

Gemäß dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist bei den angestrebten Nutzungen ein Löschwasserbedarf bei Gebäuden bis zu einer Geschossflächenzahl bis 0,6 von 48 m<sup>3</sup>/h innerhalb von zwei Stunden im Umkreis von 300 m abzusichern. Ab dann sind 96 m<sup>3</sup> vorzuhalten.

Das Plangebiet kann an das vorhandene Trinkwasserrohrnetz angeschlossen werden, welche einen Mindestdruck von 48 m<sup>3</sup>/h im Regelfall aufweist. Somit kann aus diesem auch die allgemeine Grundversorgung gesichert werden. Eine Messung soll jedoch erfolgen, sobald konkrete Bauanträge vorgelegt werden.

#### **4.4 Müllentsorgung**

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Stormarn, der öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „*Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Stormarn für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen*“.

#### **4.5 Gasversorgung**

Die Gasversorgung ist möglich.

## 5 HINWEISE

### 5.1 Bodenschutz

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtungen (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wiederherzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln“.

### 5.2 Altlasten

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Zum jetzigen Zeitpunkt (Stand 06.06.2019) sind keine Altlasten auf dieser Fläche bekannt.

### 5.3 Archäologie und Denkmalschutz

Bisher sind keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt worden.

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne

erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## 6 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB).
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung:

- Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 BauGB vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

## 7 STÄDTEBAULICHE DATEN

### 7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
Urbanes Gebiete	3.860 m <sup>2</sup>
Allgemeine Wohngebiete	9.120 m <sup>2</sup>
Grünflächen	460 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	3.730 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>17.190 m<sup>2</sup> (1,72 ha)</b>

### 7.2 Bauliche Nutzung

Die Planung ermöglicht die Bebauung mit Wohnungen in allen Größen infolge der vorrangigen Nachverdichtung. Die Anzahl der Wohnungen wird nicht verbindlich geregelt.

**8 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE**

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten.


**9 VERFAHRENSVERMERK**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Elmenhorst hat den Bebauungsplan Nr. 23, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 20.02.2020 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Gemeinde Elmenhorst,

30. März 2020



  
(Norbert Ohl)  
- Bürgermeister -

12. April 2020

Der B-Plan Nr. 23 trat am ..... in Kraft.

