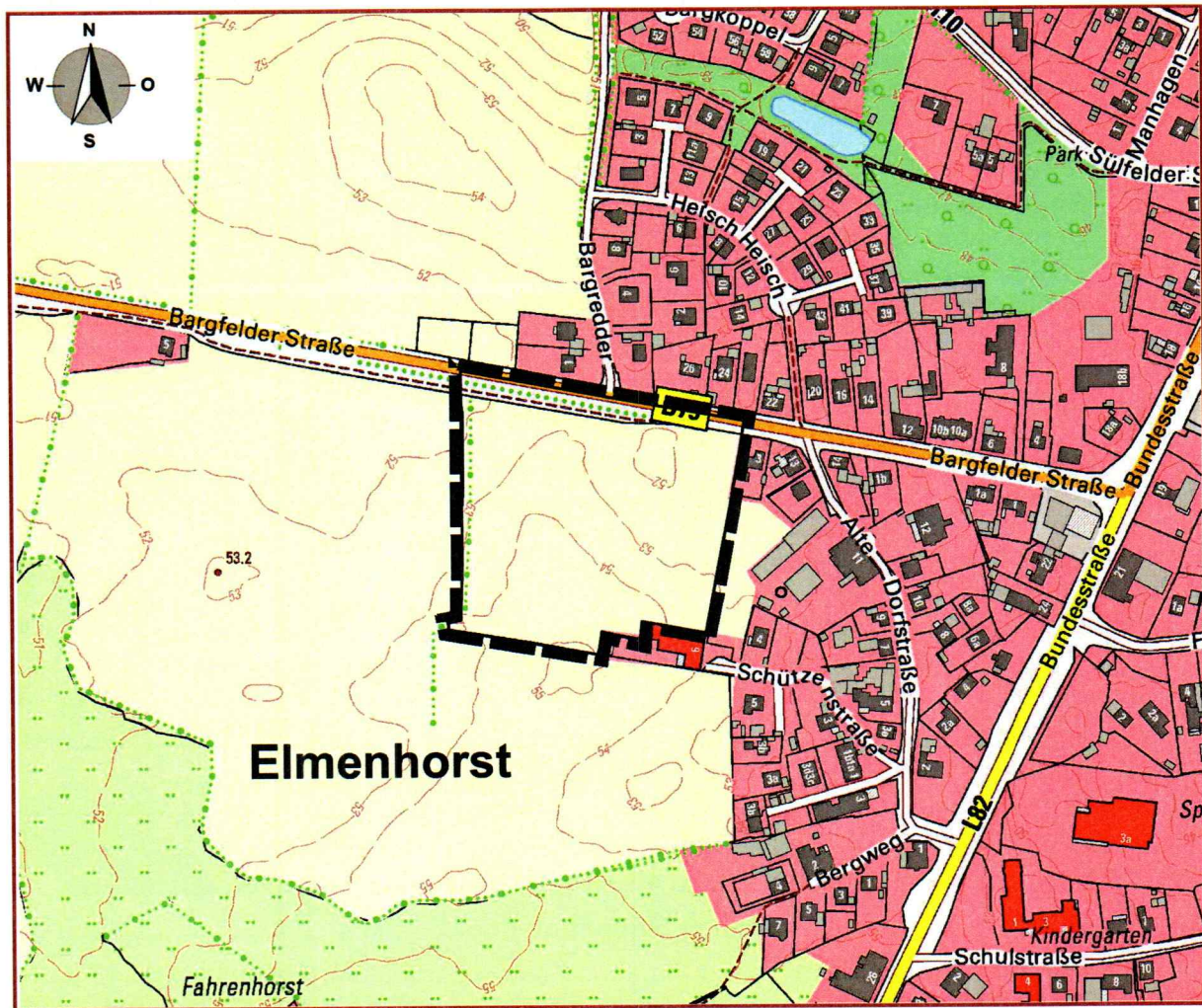




Stand: 27. Februar 2025

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 24

DER GEMEINDE ELMENHORST

Gebiet: südlich der Bargfelder Straße und nordwestlich der Schützenstraße



Schlie ... Landschaftsarchitektur



Marienburger Straße 29 • 23669 Timmendorfer Strand
Tel.: 04503 / 70 79 407
Fax.: 04503 / 70 79 408
Mail: info@landschaftsarchitektur.de

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Entwurfsbegründung	3
1.1	Planungsabsicht	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems	14
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	17
2.	Begründung der Planung.....	19
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	19
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)	21
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO).....	22
2.4	Erschließung	22
2.5	Grünplanung	23
2.6	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung.....	27
3.	Emissionen und Immissionen	27
4.	Ver- und Entsorgung	31
4.1	Stromversorgung	31
4.2	Wasserver- und -entsorgung	31
4.3	Löschwasserversorgung.....	35
4.4	Wertstoffentsorgung	36
4.5	Gasversorgung.....	36
4.6	Richtfunk	36
5.	Hinweise.....	37
5.1	Altlasten	37
5.2	Bodenschutz	37
5.3	Archäologie und Denkmalschutz	38
6.	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB.....	40
7.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	54
8.	Städtebauliche Daten	54
8.1	Flächenbilanz	54
8.2	Bauliche Nutzung	55
9.	Verfahrensvermerk.....	55

Anlage 1: Bestandsplan Biotoptypen, von Schlie ... Landschaftsarchitektur, Timmendorfer Strand, vom 27.02.2024

Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Elmenhorst, von LAIRM CONSULT GmbH, Bargteheide, Projektnummer: 22253.00, vom 18. August 2023

Anlage 3a+b: Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag, Projekt-Nr. B2K / dnling: 2023-000-04, von B2K und db Ingenieure GmbH aus Kiel, vom 07.09.2023 und vom 31.01.2024

Anlage 4: Vereinbarung Ökopunkte vom 05.08.2018

Anlage 5a+b: Baugrunduntersuchung – mit Ergänzung -, Geotechnischer Bericht, Projekt-Nr. 404002, von Gesellschaft für Baugrunduntersuchungen und Umweltschutz mbH aus Fahrenkrug, vom 31.03.2022 und vom 10.10.2022

Bearbeiter:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin (UNI)

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

Landschaftsplanung:

Urte Schlie

Dipl.-Ing. Landespflege, M.A Urban Design

Ninette Hoppe

M.A. Landschaftsarchitektur

1. ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Das Planungsziel des Bebauungsplanes besteht darin, südlich der Bargfelder Straße und nordwestlich der Schützenstraße einen neuen Standort für den Bauhof des Amtes Bargteheide-Land auf ca. 0,6 ha zu schaffen, und den verbleibenden Bereich als Gewerbegebiet zu entwickeln.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Auf Amtsebene wurde die Suche nach einem Areal zur Ansiedelung des Amtsbauhofes betrieben. Dieses Erfordernis resultiert aus dem Verkauf des derzeitigen Standort-Grundstückes. Es wurde sich in der Zwischenzeit darauf verständigt, u.a. den Bauhof im Plangebiet anzusiedeln.

Daher plant die Gemeinde Elmenhorst südlich der Bargfelder Straße und nordwestlich der Schützenstraße die Ansiedlung eines ca. 0,6 ha umfassenden Bauhofes und einer 1,4 ha großen Gewerbefläche.

Im Vorwege wurde durch die Gemeinde ermittelt, welches Interesse es bei den ortsansässigen Unternehmen an gewerblichen Baugrundstücken gibt und wie ihr Flächen- und Nutzungsbedarf ist. Ergebnis ist, dass es 10 Interessenten in der Gemeinde gibt, die bis zu 1.000 m² bis 3.000 m² große Grundstücke kurzfristig erwerben möchten.

Somit ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich.

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

1.1.3 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

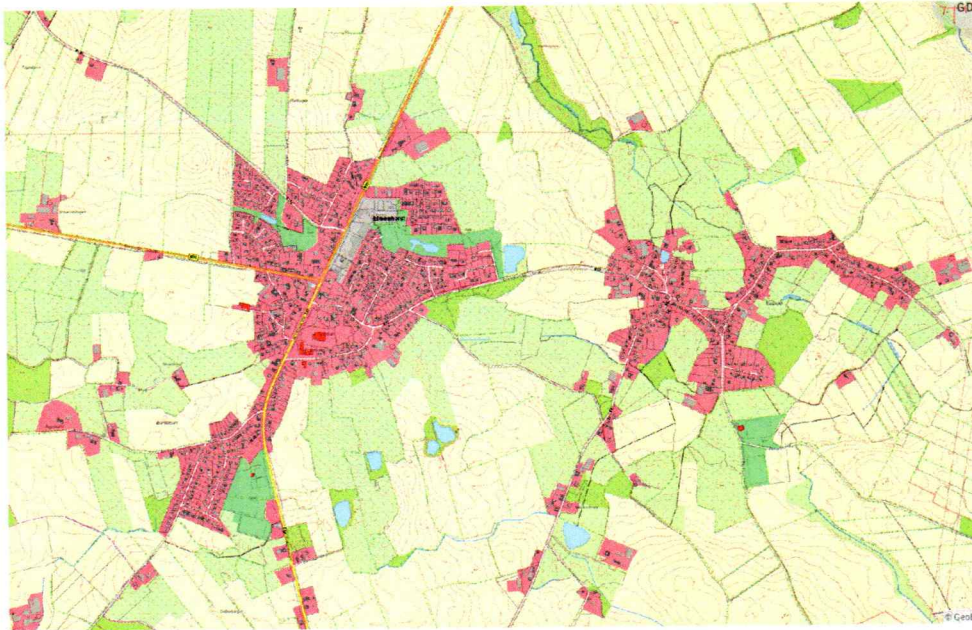
Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	25.08.2022
x	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	04.10.2023 – 18.10.2023
x	frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	ab dem 04.10.2023
x	Auslegungsbeschluss		14.03.2024
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	24.04.2024 – 24.05.2024
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	17.04.2024 – 21.05.2024
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	27.02.2025

1.1.4 Alternativuntersuchung

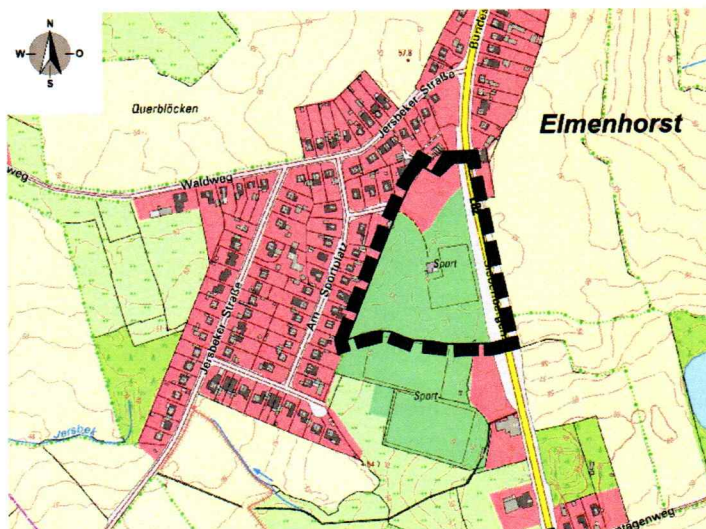
Die Gemeinde besteht aus den Hauptorten Elmenhorst und Fischbek.

Bild 1: Auszug deutsche Grundkarte aus <https://danord.gdi-sh.de/viewer/re-sources/apps/Anonym/index.html?lang=de#/> vom 23.02.2024



In der Vergangenheit hat die Gemeinde diverse Nachverdichtungsmaßnahmen in den Ortsteilen vorgenommen. So wurde der Bebauungsplan Nr. 3, 7. Änderung nach § 13a BauGB aufgestellt mit dem Ziel, die Voraussetzungen für die zweckgebundene Neuordnung des Gebietes für die Tennis- und Feuerwehnutzung planungsrechtlich vorzubereiten:

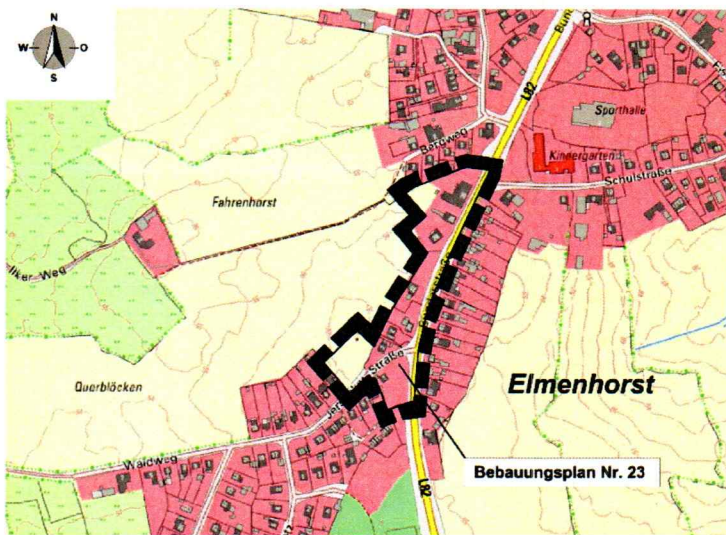
Bild 2: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 3, 7. Änderung (gilt seit dem 15.07.2021)



Bauliche Nachverdichtungen im Innenbereich wurden weiterhin durch den Bebauungsplan Nr. 23 vorbereitet. Ziel war die Anpassung des Ortsmittelpunktes dahingehend, dass hier die Entwicklung einer zentrumsnahen Mischstruktur gesichert und

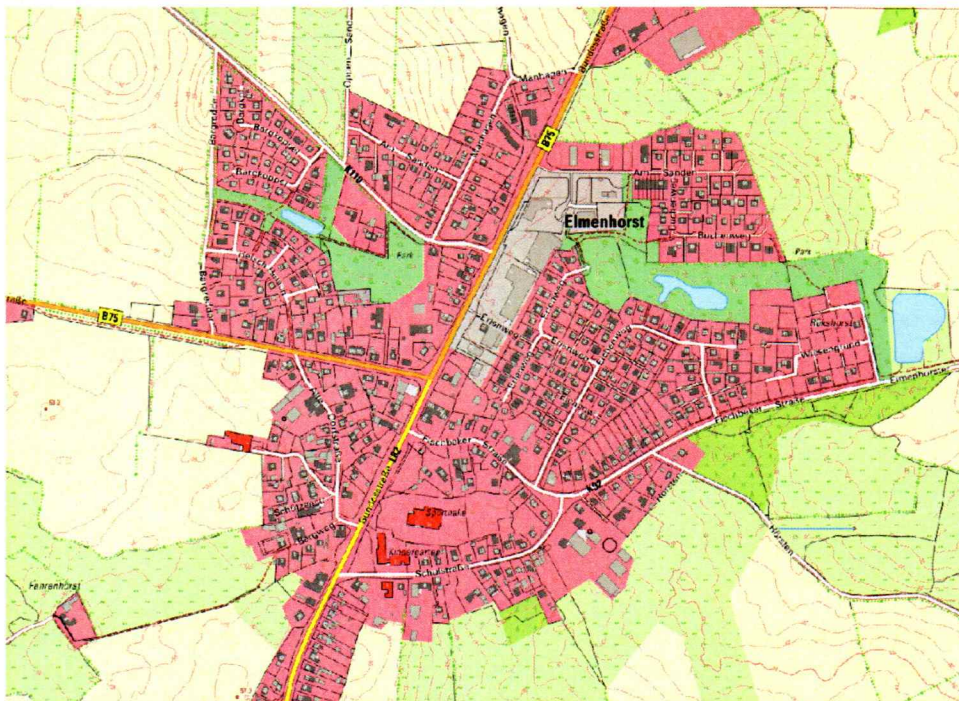
gestärkt wird, die die Entwicklung von weiteren Nutzungen vorbereitet, die den Strukturen des Zentrums gerecht wird.

Bild 3: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 23 (gilt seit dem 12.04.2020)



Das somit heute noch vorhandene Nachverdichtungspotential in Elmenhorst stellt sich somit wie folgt dar:

Bild 4: Auszug deutsche Grundkarte von Elmenhorst aus <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/Anonym/index.html?lang=de#/> vom 23.02.2024



Aus dem Bild 4 ist zu erkennen, dass nur größere innenliegende Bereiche sich als Baulücken bzw. Flächen für eine innerörtliche Nachverdichtung darstellen, die infrastrukturelle Einrichtungen sind, wie die Schule oder der Kindergarten, oder innerörtliche Parkanlagen, die darüber hinaus auch eine erhebliche Bedeutung für die

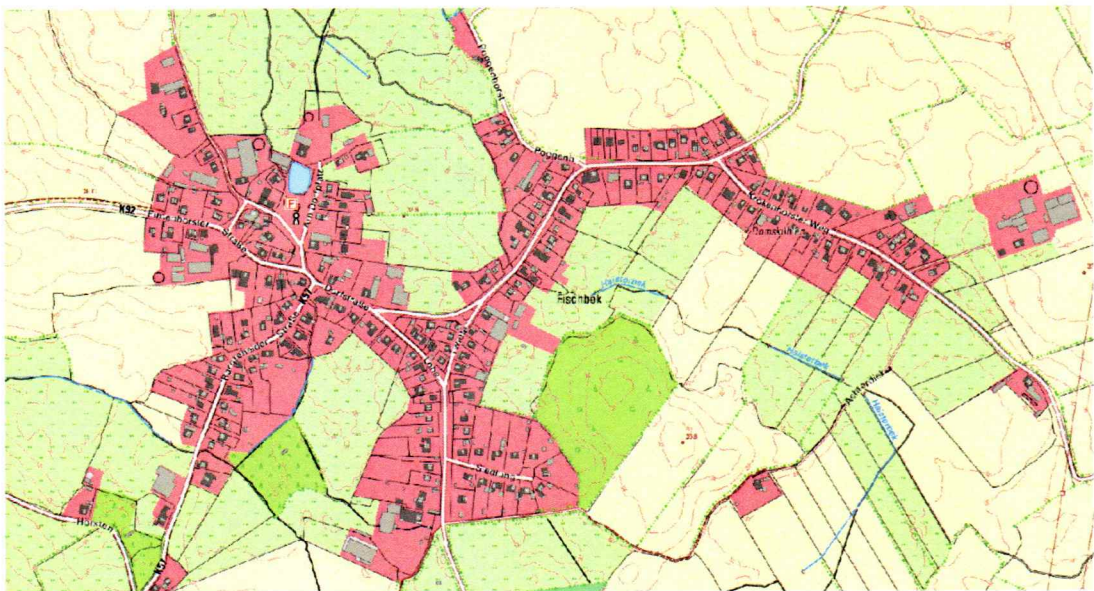
Regenrückhaltung bzw. seinen geordneten Abfluss haben. Danach fehlen hier ausreichend bemessene Bauflächen für einen Bauhof bzw. für gewerbliche Entwicklungen im Ort.

Es ist erkennbar, dass im Ort kleinteilige Baugrundstücke dominieren, die mit Einzel- und Doppelhäusern, aber auch Reihenhäusern bebaut sind. Nachverdichtungspotentiale bestehen hier nicht. Im neuesten Neubaugebiet am Wiesengrund / südöstlicher Ortsrand) scheinen nach der Karte Baulücken zu bestehen. Diese sind zwischenzeitlich vollständig bebaut worden.

Fazit: In Elmenhorst besteht im Ort kein Nachverdichtungspotential.

Das Nachverdichtungspotential in Fischbek stellt sich wie folgt dar:

Bild 5: Auszug deutsche Grundkarte von Fischbek aus https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/Anonym/index.html?lang=de#/ vom 23.02.2024

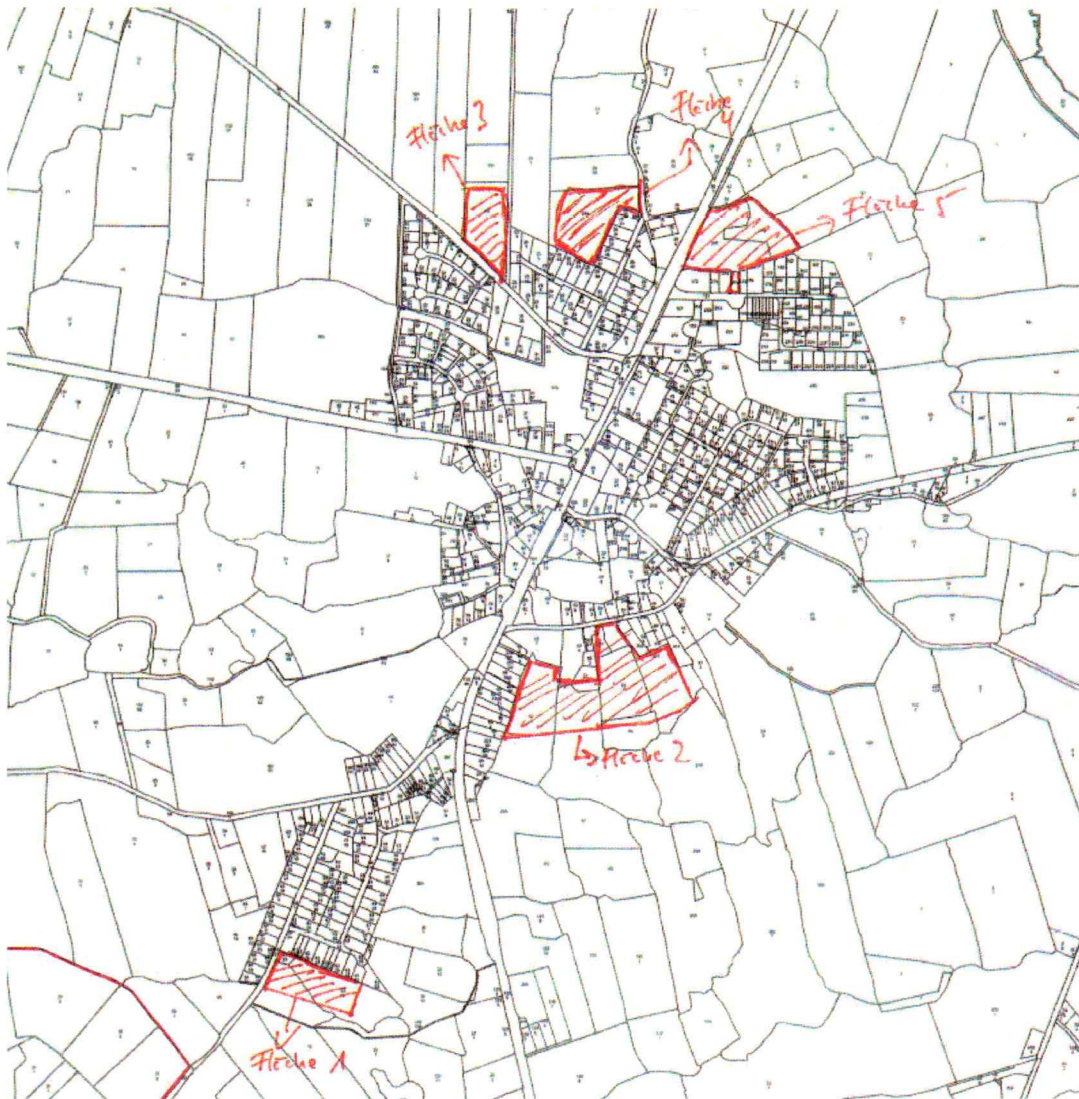


Aus dem Bild 5 ist zu erkennen, dass Fischbek ein Straßendorf ist. Die Gebäude befinden sich in Straßennähe. Zu den Grundstücken gehören in der Regel größere Grundstücke. Eine zweite Baureihe ist nur östlich der Straße Am Dorfplatz zu finden. Baulücken bestehen im Dorf nicht. Somit wären alle geplanten rückwärtigen Erschließungen nur über Bebauungspläne umsetzbar und gelten somit auch als Neueingriffe bzw. gelten nicht als Nachverdichtungspotential für Bauflächen.

Fazit: In Fischbek besteht im Ort kein Nachverdichtungspotential.

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. Da die Nachverdichtungspotentiale fehlen, beschäftigt sich die Gemeinde bereits seit längerer Zeit mit ihren weiteren Siedlungsentwicklungsmöglichkeiten an den Ortsrändern. Folgende Flächen am Ortsrand wurde von der Gemeinde als potentielle Bauentwicklungsflächen ermittelt:

Bild 6: Auszug Karte der Gemeinde vom 23.06.2020



Bevor die Gemeinde die Möglichkeit eines Erwerbs prüft, wurde im Vorwege im Rahmen einer Planungsanzeige deren städteplanerische Umsetzbarkeit geprüft. Im Rahmen der übergeordneten Abstimmungen wurden die Flächen durch den Kreis Stormarn und der Landesplanung wie folgt bewertet:

Fläche 1, Jersbeker Straße: Die Fläche liegt an der Jersbeker Straße, südlich des Baugebietes „Am Sportplatz“. Hier wäre die Planung eines allgemeinen Wohngebietes als Erweiterung der vorhandenen Strukturen denkbar. Die Flächengröße umfasst etwa 1,4 ha.

Übergeordnete Bewertung:

Städtebau: Gegen die Flächen 1+2 bestehen aus ortsplanerischer und städtebaulicher Sicht keine Bedenken.

Landschaftspflege: Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die Fläche liegt jedoch im Landschaftsschutzgebiet und ist im Westen durch einen Knick begrenzt. Aus diesen Gründen sollten zunächst die anderen Möglichkeiten für Siedlungserweiterung geprüft werden.

Wasserwirtschaft: Es bestehen bereits bekannte, begrenzte Möglichkeiten der Oberflächenentwässerung, aus der sich Einschränkungen ergeben können. Daher sind die Entwässerungsmöglichkeiten frühzeitig zu prüfen.

Bodenschutz: keine Bedenken

Denkmalpflege: keine Bedenken

Fläche 2, Schulstraße: Die Fläche liegt südlich der Altbebauung in der Schulstraße und umfasst eine Fläche von ca. 6,5 ha. Hier wäre ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet denkbar. Nicht zuletzt erscheint hier aber auch aufgrund der zentralen Lage im Ort die Unterbringung von altersgerechtem Wohnen sinnvoll. Das Gemeindezentrum als gemeindlicher Veranstaltungsort, u.a. auch für verschiedene Aktivitäten im Rahmen des Seniorenprogramms, liegt auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Für Familien befindet sich auch das gemeindliche Kinderbetreuungsangebot in unmittelbarer Nähe.

Städtebau: Gegen die Flächen 1+2 bestehen aus ortsplanerischer und städtebaulicher Sicht keine Bedenken. Die Idee der Gemeinde auf der Fläche 3 auch altengerechtes Wohnen unterzubringen, wird seitens des Kreises sehr begrüßt. Des Weiteren sollte bei der Fläche 3 die Option offengelassen werden, den südlich angrenzenden Bereich zu einem späteren Zeitpunkt zu erschließen.

Landschaftspflege: Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die Fläche ist ein ausgedehnter Grünland- und Niederungsbereich, der von Knicks mit mächtigen alten Überhältern und Baumreihen gegliedert ist. Um zukünftige Siedlung in diese gewachsenen Strukturen einzufügen, sollte hier besonders sensibel vorgegangen werden und auch die zukünftige Ortsrandgestaltung im Fokus stehen.

Wasserwirtschaft: Es bestehen bereits bekannte, begrenzte Möglichkeiten der Oberflächenentwässerung, aus der sich Einschränkungen ergeben können. Daher sind die Entwässerungsmöglichkeiten frühzeitig zu prüfen.

Bodenschutz: keine Bedenken

Denkmalpflege: keine Bedenken

Fläche 3, Op 'n Sand/ Sulfelder Straße: Flächengröße ca. 1 ha, entlang der Sulfelder Straße gegenüber das Baugebiets Bargkoppel. Für diesen Bereich besteht seitens eines Investors Interesse an der baulichen Realisierung von altersgerechtem Wohnen.

Städtebau: Die Flächen 3+4 können aus Sicht des Kreises nur aus einem Gesamtkonzept heraus mit der Überplanung des Flurstücks 26/1 herangezogen werden. Die Flächen für sich allein gesehen werden aus ortsplanerischer und städtebaulicher Sicht eher kritisch gesehen. Insbesondere die Fläche 3 ist allenfalls bis zur Verlängerung der östlich angrenzenden Bebauung über den dort vorhandenen Wendehammer zu erschließen.

Landschaftspflege: Auch bei der Überplanung der Flächen 3 und 4 ist jeweils der Knickschutz zu berücksichtigen. Sofern Fläche 3 einzeln realisiert wird, würde sich die Siedlung wie ein Keil in die Landschaft hineinschieben. Aus Gründen eines abgerundeten Orts- bzw. Landschaftsbildes, wäre eine Reduzierung bis auf Höhe der anschließenden Bebauung (Am Sanden) ratsam.

Wasserwirtschaft: Es bestehen bereits bekannte, begrenzte Möglichkeiten der Oberflächenentwässerung, aus der sich Einschränkungen ergeben können. Daher sind die Entwässerungsmöglichkeiten frühzeitig zu prüfen.

Bodenschutz: keine Bedenken

Denkmalpflege: Die Fläche liegt in Bereichen von archäologischen Interessengebieten. Bei der weiteren Planung von den Flächen 3 und 4 ist das Archäologische Landesamt in Schleswig zu beteiligen.

Fläche 4, Abrundung Manhagen / Am Sanden: Hier gab es vor einigen Jahren bereits konkrete Planungen zur Aufstellung einer Abrundungssatzung. Das Verfahren wurde seinerzeit nicht zu Ende geführt bzw. eingestellt. Flächengröße wäre nun ca. 1 ha. Der aktuelle Flächeneigentümer hat erklärt, der Gemeinde die betreffende Fläche im Zuge eines Flächentausches zu übertragen. Auf diesem Areal würde sich sicherlich ebenfalls die Ausweisung von Wohnbauflächen anbieten.

Städtebau: Die Flächen 3+4 können aus Sicht des Kreises nur aus einem Gesamtkonzept heraus mit der Überplanung des Flurstücks 26/1 herangezogen werden. Die Flächen für sich allein gesehen werden aus ortsplanerischer und städtebaulicher Sicht eher kritisch gesehen.

Landschaftspflege: Auch bei der Überplanung der Fläche 4 ist der Knickschutz zu berücksichtigen.

Wasserwirtschaft: Es bestehen bereits bekannte, begrenzte Möglichkeiten der Oberflächenentwässerung, aus der sich Einschränkungen ergeben können. Daher sind die Entwässerungsmöglichkeiten frühzeitig zu prüfen.

Bodenschutz: keine Bedenken

Denkmalpflege: Die Fläche liegt in Bereichen von archäologischen Interessengebieten. Bei der weiteren Planung der Fläche 3 ist das Archäologische Landesamt in Schleswig zu beteiligen.

Fläche 5, Erweiterung B-Plan 21 (Gewerbe): Erste Planungsansätze waren bereits angedacht. Es besteht eine weitere Nachfrage nach Gewerbebauflächen. Denkbar wäre eine Erweiterung des Gewerbegebietes im B-Plan 21 in Richtung Neritz. Zuletzt hat die Gemeinde Elmenhorst im Geltungsbereich des seit Oktober 2014 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 21 an der Bundesstraße 75 Gewerbebauflächen ausgewiesen. Derzeit verfügt die Gemeinde über keinerlei verfügbaren Gewerbebauflächen, allerdings ist der Bedarf bzw. die Nachfrage nicht erschöpfend gedeckt. Insofern würde sich hier die Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes anbieten.

Städtebau: Die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes (Fläche 5) wird seitens des Kreises sehr begrüßt. Gegen die Fläche 5 bestehen von daher keine ortsplanerischen und städtebaulichen Bedenken. Aufgrund einer möglichen Lärmkonfliktsituation mit der bestehenden Wohnbebauung im

südöstlichen Bereich, sollte die Fläche entsprechend verkleinert werden oder es sollten hier auch Wohngebäude entstehen. Auch ein entsprechend breiter Puffer wäre mit gutachterlichem Nachweis ggf. denkbar.

Landschaftspflege: Neben dem Knickschutz ist auf Fläche 5 ein ausreichender Schutzstreifen zu dem Kleingewässer zu bemessen. Gewässer und Uferbereiche sollten im Rahmen von Planverfahren untersucht werden.

Wasserwirtschaft: Es bestehen bereits bekannte, begrenzte Möglichkeiten der Oberflächenentwässerung, aus der sich Einschränkungen ergeben können. Daher sind die Entwässerungsmöglichkeiten frühzeitig zu prüfen.

Bodenschutz: keine Bedenken

Denkmalpflege: keine Bedenken

Die Gemeinde Elmenhorst besteht aus den Ortsteilen Elmenhorst und Fischbek. Allerdings ergeben sich für den OT Fischbek derzeit keine Überlegungen zur Siedlungserweiterung bzw. sind hierfür erforderliche Flächen von privater Seite nicht angeboten.

Allerdings steht keine der untersuchten Flächen für eine Bauentwicklung zur Verfügung. Daher musste die Gemeinde in eine weitergehende Flächenprüfung wie folgt gehen:

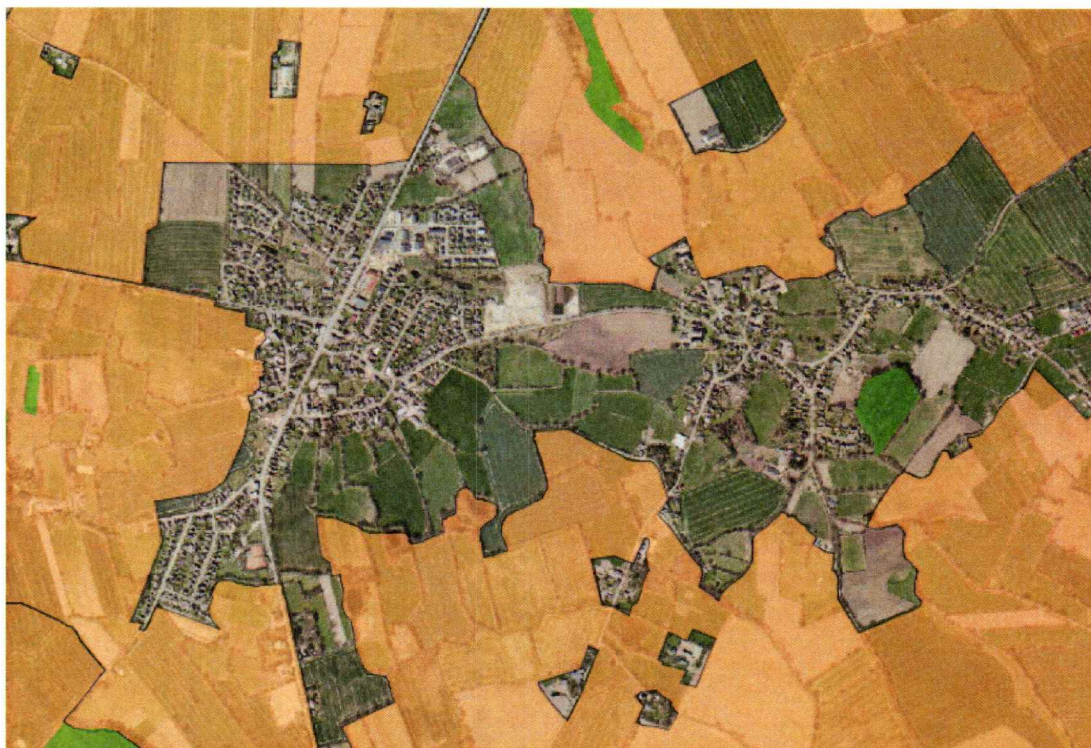
A) Bauhof

Ein Bauhof hat u. a. auch Arbeitszeiten zwischen 22 und 6 Uhr. Somit gehen von diesen Immissionen aus, die mit einem Gewerbegebiet vergleichbar sind. Um die Arbeitszeiten, und somit die Sicherung der Infrastruktur in der Gemeinde nicht zu beeinträchtigen durch mögliche nachbarschaftsrechtliche Probleme, bietet sich die Ansiedlung dieser Nutzung am Ortsrand bzw. im Umfeld eines Misch- oder Gewerbegebietes an.

Zudem ist die Lage an einer zentralen Straße zu bevorzugen, um einen Durchfahrtsverkehr durch lärmschutztechnisch geschützte Bereiche zu unterbinden.

Bei der Betrachtung der Ortslagen Elmenhorst und Fischbek zeigt sich, dass die Gemeinde Elmenhorst sehr eng von dem Landschaftsschutzgebiet umgeben ist.

Bild 7: Auszug aus dem Umweltportal des Landes SH am 19.04.2023; gefunden unter https://umweltportal.schleswig-holstein.de/kartendienste?lang=de&topic=thallge-mein&bgLayer=sqx_geodatenzentrum.de.de_basemap.de.web_raster_grau_DE_EPSG_25832_ADV&layers_opacity=7c580a03df586bef08b9a9bddd76bdea&layers=86baf29d99c7f3656f9c9280f61027ad&E=557334.96&N=6025073.13&zoom=4



☐ Schutzgebiete

☒ Naturschutzgebiete

☒ Landschaftsschutzgebiete

☐ Natura 2000

☒ EU-Vogelschutzgebiete

☒ Fauna-Flora-Habitat Gebiete (FFH)

☐ Kompensationskataster

☐ Biotopverbund

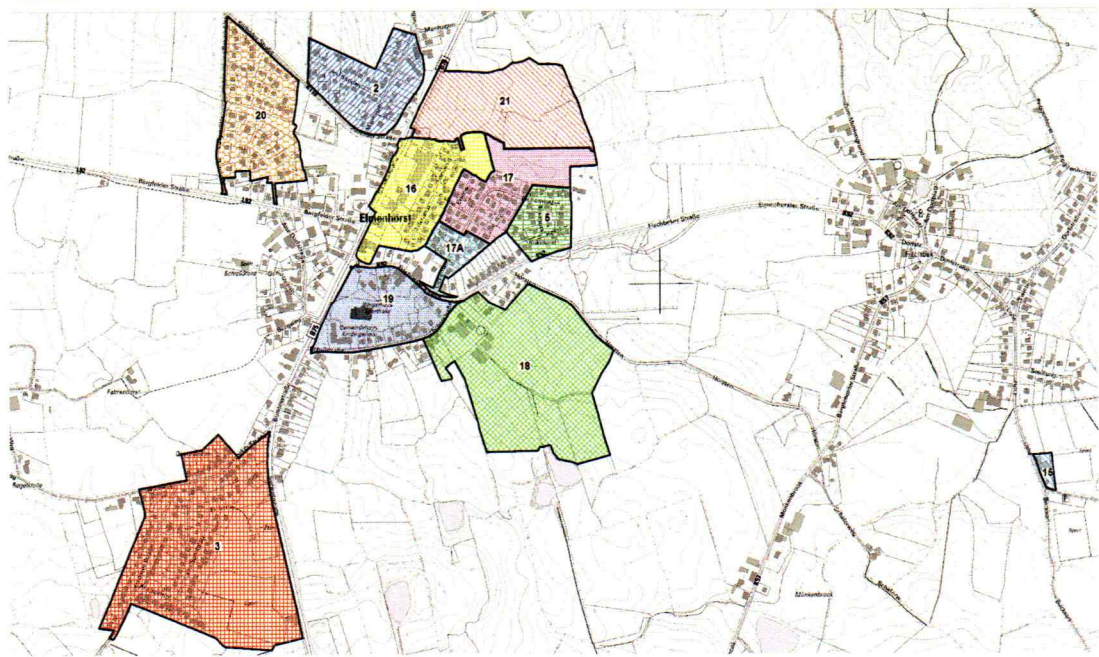
☐ Faunadaten

☐ Wald

☒ Wald

Zudem bestehen diverse Wohngebiete, die direkt an die übergeordnete Bundesstraße B 75, die Landesstraße L 82 und die Kreisstraße K 110 heranrücken.

Bild 8: Auszug aus der Bebauungsplanübersicht vom 14.10.2022

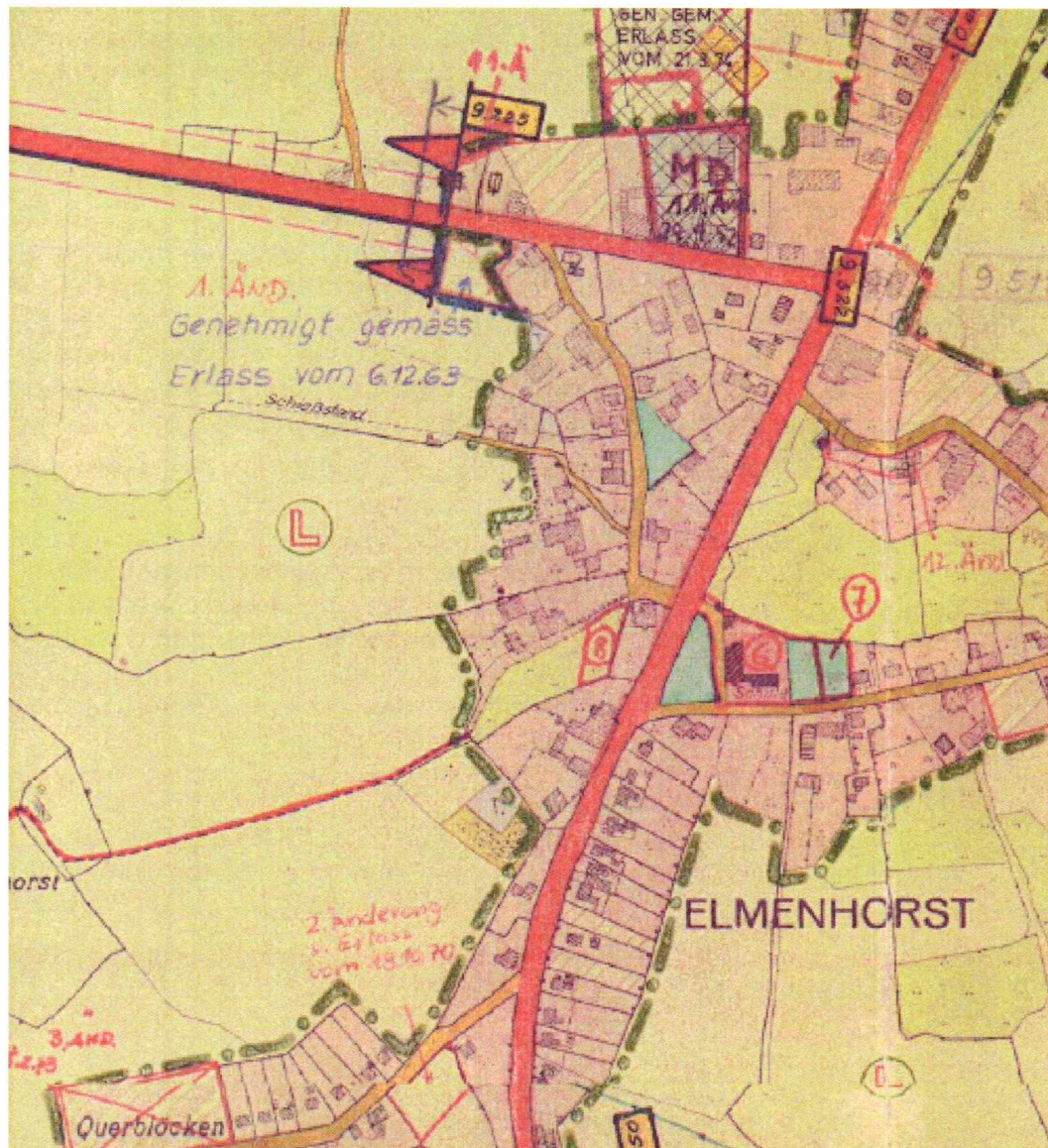


So lassen die Bebauungspläne Nr. 2, 3, 20 und 22 Allgemeine Wohngebiete nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu. Ein direktes Nebeneinander eines Bauhofes in der erforderlichen Größe von 6.000 m² wird von vornherein aus immissionstechnischen Gründen nicht angestrebt.

Der Bebauungsplan Nr. 21 lässt parallel zur B 75 ein Gewerbegebiet zu. Dieses ist jedoch vollgelaufen. Seit dem Jahr 2015 laufen Bemühungen durch die Gemeinde, dieses Baugebiet nach Norden zu erweitern. Bisher ist dies aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht möglich.

Gemäß dem geltenden Flächennutzungsplan gelten die Flächen westlich der B 75 bzw. der L 82 als Dorfgebiet. Die Flächen stellen sich real als ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO dar.

Bild 9: Auszug Flächennutzungsplan



Nun hat die Gemeinde die Möglichkeit bekommen, die Fläche des Plangebietes käuflich zu erwerben. Hier kann neben dem Bauhof ein Angebot an Gewerbeflächen geschaffen werden, die erforderlich sind, und zurzeit nicht um Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 21 entwickelbar sind.

Allerdings erfordert die Planung eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet, was nach vorheriger landschaftsplanerischer Überprüfung als ökologisch vertretbar eingestuft werden kann.

Weitere Flächen befinden sich nicht im Gemeindegebiet, die:

- die erforderliche Größe von 6.000 m² haben,
- verkehrlich gut erschlossen sind,
- in keiner direkten Nähe zu einem Wohngebiet nach § 3 oder § 4 BauNVO liegen und
- die durch die Gemeinde erworben werden können.

Auf Grund der beschriebenen Situation ist es offensichtlich, dass dieses Gebiet dominant für gemeinbedarfsgerechte Nutzung und ein Gewerbegebiet 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.

1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Es liegt eine „*Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Elmenhorst*“ für die Fläche südlich der Bergfelder Straße vor (siehe Anlage 2); vor. Aus dem Gutachten geht hervor, dass die Auswirkung der Planung des Gewerbegebietes in der Fläche auf die Immissionsorte 1 bis 4 untersucht worden sind, die als WA-Gebiete angestuft sind. Wie der Tabelle 7 des Gutachtens zu entnehmen ist, werden die Orientierungswerte nicht überschritten.

Weiterhin wurde der Verkehrslärm untersucht, der auf das Plangebiet einwirkt. Die Planung führt zu einer Erhöhung der Immissionen um 0,2 dB (A). Im Plangebiet sind somit die zulässigen Orientierungswerte für GE-Gebiete durch die Immissionen von der B 75 tags um ca. 2 dB (A) überschritten und nachts um ca. 6 dB (A). Entsprechend erfolgt die Festsetzung der im Gutachten empfohlenen passiven Schallschutzmaßnahmen. Auf die Festsetzung eines Lärmschutzwalles zum Gewerbegebiet wird hingegen verzichtet, da Gewerbegebiete einsehbar bleiben müssen, damit die Kunden sie sehen und finden. Um die Funktionsfähigkeit des Gewerbegebietes abzusichern, wird auf einen aktiven Lärmschutzwall verzichtet.

Die Zufahrt und die Sicherung der Sichtdreiecke zur B 75 erfordern eine Knickbeseitigung. Ein entsprechender Antrag für den Eingriff in ein Biotop wurde im Planverfahren gestellt. Eine Inaussichtstellung der Genehmigung hat die UNB erteilt.

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

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

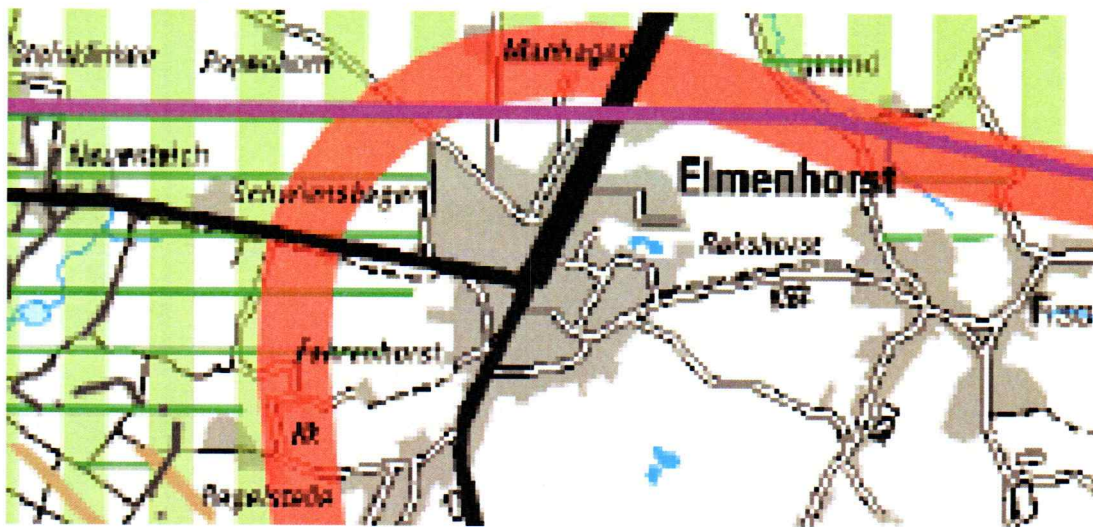
1.2.1 Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 (LEP) kennzeichnet Elmenhorst als Ordnungsraum, der an die 10 km Umkreise 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.

Der Entwurf des Regionalplanes III 2023 streicht diese überörtliche Einstufung.

Bild 10: Auszug Entwurf des Regionalplanes III 2023



Zudem grenzt danach ein „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ an den bestehenden westlichen Ortsrand an. Gemäß dem Grundsatz 2 heißt es hier:

„In diesen Gebieten sollen Maßnahmen und Planungen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigen und zu keiner negativen, dauerhaften Veränderung der Landschaft führen. Erhebliche Eingriffe sind nur dann hinnehmbar, wenn sie im überwiegenden öffentlichen Interesse erforderlich sind und angemessen ausgeglichen werden.“

Solange die Begriffe „öffentliches Interesse“ und „angemessen ausgeglichen“ nicht eindeutig und nachvollziehbar definiert sind, lehnt die Gemeinde diesen Punkt im Rahmen der Neuaufstellung der REPs ab.

Das Maß der Ansiedlung ist im LEP geregelt.

1.2.2 Kommunale Planungen

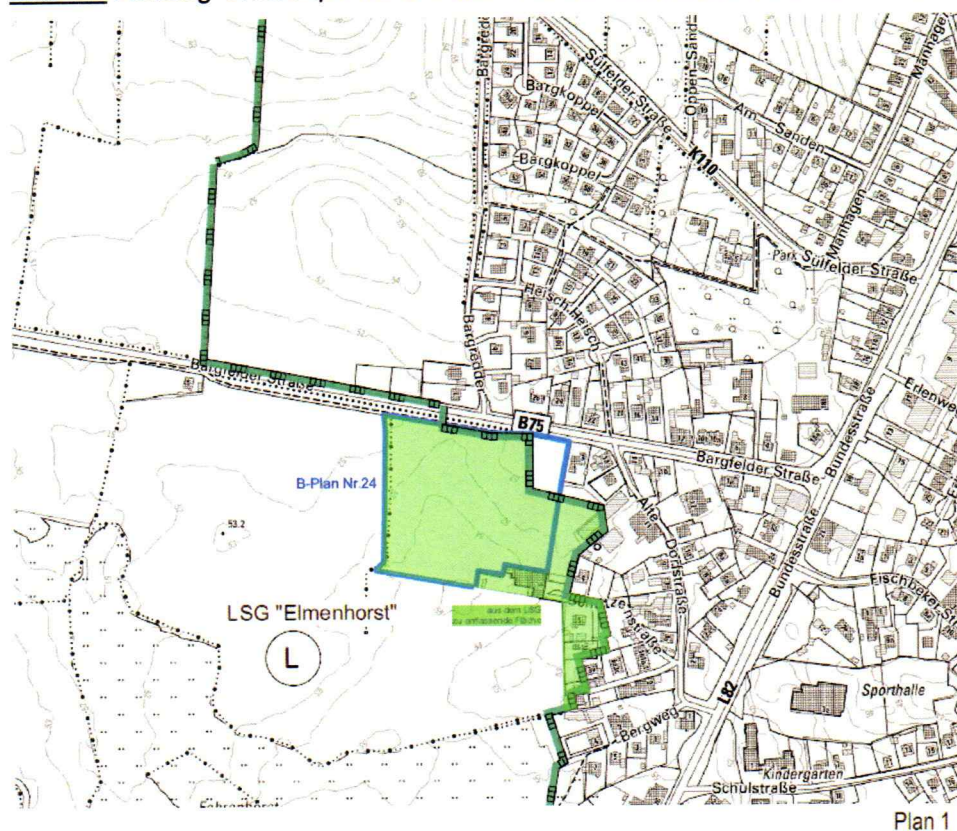
Der wirksame Flächennutzungsplan vom 05.08.1969 (siehe Bild 3) stellt das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Um § 8 BauGB zu entsprechen, erfolgt im Parallelverfahren die Aufstellung der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes.

1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Das Plangebiet war bis zum 13.06.2024 als Landschaftsschutzgebiet „Elmenhorst“ ausgewiesen. Die Verordnung wurde am 14.11.1969 erlassen. Eine Entlassung aus dem LSG ist somit zwischenzeitlich erfolgt.

Bild 11: Auszug Umweltportal SH zum Verlauf des LSGs vom 28.04.2023



Schutzgebiete und Schutzobjekte

Landschaftsschutzgebiet nach § 15 LNatSchG nach Umweltportal SH, Stand 28.04.2023

Geltungsbereich des B-Plan Nr. 24

aus dem LSG zu entlassende Fläche

Projekt ...

Elmenhorst, B-Plan Nr. 24,
Antrag auf Entlassung aus dem LSG Elmenhorst

Auftraggeber ...

Amt Bargteheide-Land
Gemeinde Elmenhorst, Der Bürgermeister,
Eckhorst 34, 22941 Bargteheide

Das Plangebiet liegt z. T. außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze (OD) zur Bundesstraße B 75 / Bargfelder Straße und somit in der 20 m-Anbauverbotszone. Eine Zufahrt besteht hier bereits, die innerhalb der OD liegt. Diese soll zu einem Kreuzungsbereich mit der B 75 und der Straße Bargredder ausgebaut werden.

Zur Herstellung des Sichtdreiecks ist die Entfernung eines Knickabschnitts unerlässlich. Ein entsprechender Antrag auf Knickbeseitigung wurde im Planverfahren gestellt.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich von Elmenhorst, und zwar südlich der Bargfelder Straße / B 75 und nordwestlich der Schützenstraße in Elmenhorst.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Südöstlich des Plangebietes befindet sich das Schützenvereinshaus der Gemeinde. Östlich und nördlich des Plangebietes schließt sich eine gemischte Baustruktur an. Die Erschließung ist über die B 75 gesichert.

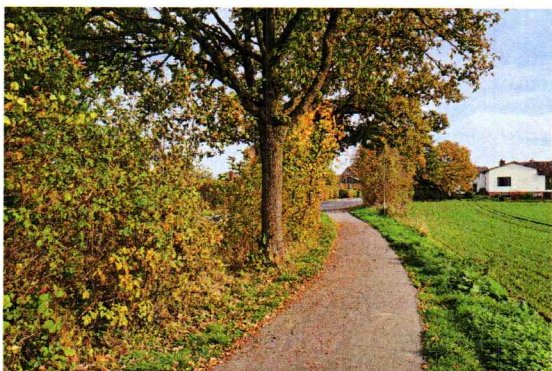
Das Gelände selbst wird landwirtschaftlich genutzt und ist im Westen zur freien Landschaft hin durch einen Knick begrenzt. Die Geländemodulation steigt von Nordost nach Südwest an.

Bild 12: Eigene Fotos vom 27.10.2022

Blick vom Schützenhaus



Blick von B 75



1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Für das Plangebiet wurden „Baugrunduntersuchungen, Geotechnischer Bericht“ mit Datum vom 31.03.2022 und vom 10.10.2022 (siehe Anlagen 5a und 5b) durch das Büro „Gesellschaft für Baugrunduntersuchungen und Umweltschutz mbH“ aus Fahrenkrug erstellt.

Diese kamen zu folgendem Ergebnis:

„Zusammenfassung vom 31.03.2022

Im Rahmen der Untersuchungen wurden wechselnde Baugrundverhältnisse nachgewiesen. Die Maßnahme insgesamt wird der Geotechnischen Kategorie 2 gemäß DIN EN 1997 und DIN 1054 zugeordnet.

Unterhalb der Mutterbodenüberdeckung wurden Wechsellagerungen von Sanden und bindigen Böden ermittelt. Für die bindigen Böden wurden teilweise weiche – steife Konsistenzen ermittelt.

Abhängig von der Tiefenlage und Mächtigkeit sind diese nur gering tragfähig.

Die vorliegende Bearbeitung ersetzt nicht die erforderlichen Gründungsgutachten für jedes einzelne Bauwerk mit entsprechenden abgrenzenden Aufschlussbohrungen in den geplanten Bauflächen. In diesem Zusammenhang sind ergänzende Aufschlussbohrungen unter Berücksichtigung der DIN 4020 durchzuführen.

Bei der vorhandenen Baugrundsichtung sind im Zuge der Baumaßnahmen offene Wasserhaltungen vorzuhalten und zu betreiben.“

In der Ergänzung vom 10.10.2022 sollte der tiefere Untergrund bis rd. 15 m bezüglich Versickerungsfähigkeit überprüft werden. Die Untersuchung kam unter Punkt 6 folgender Aussage:

„Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung gemäß DWA-A 138 ist aufgrund der sehr geringen Flurstände und der überwiegend geringen Durchlässigkeiten der anstehenden Böden nicht möglich.“

Insgesamt stellt sich die Fläche somit als bebaubar da.

2. BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der östliche, südliche und südwestliche Teil des Plangebietes werden als „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO festgesetzt. Somit dient nach § 8 Abs. 1 BauNVO das Gewerbegebiet der vorwiegenden Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Das Gewerbegebiet soll den Gewerbebedarf der Unternehmer der Gemeinde dienen. Entsprechend dieser Zielvorgaben werden Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 BauNVO hier ausgeschlossen. Diese Nutzungen können im Gemeindegebiet bereits an anderer Stelle abgedeckt werden.

Um eine den Zielen der Raumordnung zuwiderlaufende Entwicklung durch sukzessive Einzelhandelsansiedlungen auszuschließen (Kapitel 3.10 Ziffer 7 der Fortschreibung 2021 des LEP – Ziel der Raumordnung), erfolgt die Ausnahme folgender Festsetzung gemäß der Empfehlung des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration, Abteilung IV 6 Landesplanung und ländliche Räume „Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Gewerbegebieten“ vom 01.08.2017 wie folgt:

„Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 250 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie

- *nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,*
- *in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und*
- *diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.*

Eine Überschreitung der max. zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 250 m² für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu max. 300 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des Holzver- oder holzbearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt.“

Somit werden Einzelhandelsbetriebe in einer eng begrenzten Fläche bzw. mit einer nachzuweisenden Zuordnung zugelassen, und zwar wenn sie der Vermarktung von ortsansässigen Gewerbebetrieben dienen.

Das Gewerbegebiet soll sich nicht zu einem „günstigen“ Wohngebiet entwickeln können, sondern nur der gewerblichen Nutzung dienen. Daher werden Wohnungen für

Aufsichts- und Bereitschaftswohnungen sowie für Betriebsinhaber und -leiter ausgeschlossen.

Das Plangebiet grenzt an die B 75 und seinen Radweg. Zudem erfolgt die Erschließung der Grundstücke selbst über eine Planstraße. Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen bleiben bis zu einem Abstand von 3 m, gemessen ab der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, unzulässig, damit keine optisch einengende Straßensituation entsteht.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Der im Nordwesten des Plangebietes geplante Bauhof dient der Öffentlichkeit. Dieser hat spezielle bauliche Anforderungen, um seine Aufgaben erfüllen zu können. So hat dieser beispielsweise einen hohen Flächenbedarf für Lagerflächen in Hallen und im Freibereich.

In Anlehnung an diese Prioritäten erfolgt die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,8. In die Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO sind alle baulichen Anlagen zu zählen. Das sind neben den Gebäuden der Grundflächen auch die g. Lagerflächen, die als bauliche Anlagen genehmigungspflichtig sind.

In der Gemeinbedarfsfläche ist eine Zweigeschossigkeit zulässig in Anlehnung an die angrenzenden Baustrukturen. Entsprechend erfolgt die Festsetzung der Geschossflächenzahl von 1,60.

Die gleiche Systematik der Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl mit der Geschossigkeit wird auf das Gewerbegebiet übernommen. Damit werden die Grundvoraussetzungen geschaffen, dass sich flächenintensive Gewerbetreibende ansiedeln können.

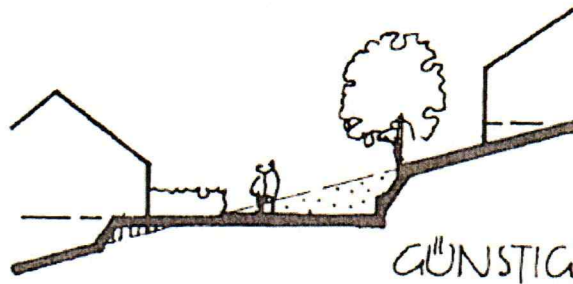
Gewerbegebiete und Gemeinbedarfsflächen, benötigen größere Stellplatzflächen und besondere Anforderungen an die Zufahrten als übliche Nutzungen. Allerdings wird die Versiegelungsfähigkeit des Gebietes von 0,8 als ausreichend gesehen, welche nach der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 zulässig ist. Die Kappungsgrenze von 0,8 nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird folglich nicht überschritten.

Das Gelände steigt von Nordost nach Südwest. Um eine geländeangepasste Bebauung zu erzielen, erfolgt die Aufnahme einer durchgängigen Oberkante der Gebäude von 12 m über der Oberkante des Erdgeschossfußbodens. Dabei darf die Höhenlage des fertig gestellten Erdgeschossfußbodens (Oberkante Rohdecke des Erdgeschosses) der Gebäude in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite nicht weniger als 0,20 m bzw. nicht mehr als 0,50 m über die Oberkante der Mittelachse der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt ist:

1. bei ebenem und fallendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße und
2. bei ansteigendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsstraße und der Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseite.

Dabei wird folgende Systematik bei der Errichtung der Gebäude verfolgt:

Bild 13: Prinzipskizze zur Höhenlage



2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt, dass alle baulichen Anlagen; unabhängig ob es Gebäude oder Aufschüttungen oder Abgrabungen sind, in diesen Flächen liegen. Durch diese Freizügigkeit wird der erforderliche Entwicklungsfreiraum eingeräumt, die ein Gewerbebetrieb und ein Bauhof erfordern.

Das Plangebiet dient der gewerblichen und gemeindlichen Nutzung. Daher ist die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erforderlich. Danach werden bauliche Anlagen in einer Länge von über 50 m - bei Einhaltung der geltenden Abstandsflächen nach LBO - zugelassen.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Die südwestliche Fläche des Plangebietes dient zukünftig als Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung - Bauhof -“.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist ein Regenrückhaltebecken geplant. Dieses wird entsprechend als „Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen – Regenrückhaltebecken“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB gesichert.

Im Einmündungsbereich der Zufahrt in die B 75 werden Sichtdreiecke zur Bundesstraße für Pkws und für Radfahrer festgesetzt. Damit diese auch einsehbar bleiben, erfolgt die Festsetzung, dass innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Flächen (Sichtdreiecke) Bepflanzungen und jegliche sichtbehindernde Nutzungen unzulässig sind. Ausgenommen sind sichtdurchlässige Zäune bis zu 2,00 m Höhe sowie Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m.

Mit einer Festsetzung, dass zwischen baulichen Anlagen und den festgesetzten an-
zupflanzenden und zu erhaltenden Knicks; gemessen ab den zur Baugrenze zugewandten Knickwallfuß (=Schnittpunkt von Knickwallflanke und Geländeoberfläche). ein Abstand von 1 H (= Höhe der baulichen Anlage) freizuhalten ist, wird erzielt, dass

der Abstand von den baulichen Anlagen zum Knick gemäß den Empfehlungen der „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein – V 534-531.04 Kiel, den 20. Januar 2017“ bedarfsorientiert eingehalten werden kann.

Der Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen zur Sicherung eines gesunden Wohnens und Arbeitens nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB. Die Notwendigkeiten und der Inhalt bzw. Umfang der Festsetzungen werden unter Punkt 3 der Begrünung erläutert.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO)

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand. In der Umgebung des Plangebietes sind keine klaren Baustrukturen erkennbar. Daher wird die Aufnahme gestalterischer Festsetzungen auf die wesentlichen gestalterischen Grundziele reduziert.

Ein Bauhof und ein Gewerbebetrieb erfordern die Sicherung der Grundstücke vor Fremdeinwirkungen. Um dieses absichern zu können, erfolgt die Festsetzung, dass die durchgängige Einfriedung des Bauhofes und der GE-Gebiete zu den angrenzenden Grundstücken und der Verkehrsfläche bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig ist.

2.4 Erschließung

In das Plangebiet wird die B 75 zur Hälfte mit einbezogen, damit für eine weiterführende Bauleitplanung in den angrenzenden Gebieten ein nahtloser Anschluss vorbereitet wird. Dessen Flächensicherung erfolgt als „öffentliche Straßenverkehrsfläche“.

Parallel der B 75 verläuft ein Rad- und Fußweg, der in seinem Bestand gesichert bleibt.

Die nicht für den Verkehr vorgesehenen Flächen parallel der B 75 bleiben als Verkehrsgrün gesichert.

Von der B 75 aus wird das Plangebiet über eine neue Planstraße angebunden. Diese Planstraße wird ebenfalls als „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ gesichert.

Ab der Planstraße geht ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nach Süden ab. Dieses ist erforderlich, damit die Regenwasserleitung zum nächsten Verbandsgewässer geleitet werden kann.

2.4.1 Stellplätze

Das Plangebiet ist ausreichend bemessen, um den erforderlichen Stellplatzbedarf unterbringen zu können.

2.4.2 Parkplätze

Das Plangebiet dient ausschließlich dem Bauhof bzw. den Gewerbetreibenden. Daher dienen alle zu erstellenden Stellplätze auch den Besuchern.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Das Plangebiet ist von Knicks im Norden und Westen begrenzt. Sie werden in ihrem Bestand gesichert und über öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Knickschutzstreifen“ geschützt.

Zudem ist ein neuer Knick im Südwesten geplant. Hierfür erfolgt die Festsetzung eines anzupflanzenden Knicks innerhalb einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Knickschutzstreifen“. Am Schützenhaus in der Südostecke des Geltungsbereichs wird dagegen eine Pflanzung aus heimischen Gehölzen auf einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Knickschutzstreifen“ festgesetzt, weil dort mit 6 Metern Breite nicht ausreichend Platz für die Anlage eines Knicks einschließlich Knickschutzstreifen vorhanden ist.

Im Plangebiet bestehen markante Bäume, die ebenfalls in ihrem Bestand gesichert werden.

Eine Verbreiterung des bereits vorhandenen Knickdurchbruches wird erforderlich, um die erforderlichen Sichtschutzstreifen in Richtung Bundesstraße zu sichern. Für diesen wird eine Inaussichtstellung im Planverfahren beantragt.

Die Kompensationen, die für die Eingriffe im Plangebiet erforderlich sind, werden zum Teil über die Neuanlage von Knicks im Geltungsbereich erreicht. Damit der Ausgleich verbindend im Bebauungsplan gesichert wird, erfolgt die Festsetzung, dass die im „Teil A: Planzeichnung“ festgesetzten „anzupflanzende Knicks“ und die „Knickschutzstreifen“, die mit vorhandenen und anzupflanzenden Knicks überstellt sind, als Ausgleich des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB innerhalb des Plangebietes dienen.

2.5.2 Artenschutz

Die für die geplante Nutzung in Anspruch genommene Fläche hat eine allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt. Es ist davon auszugehen, dass in diesem Bereich Arten der Siedlungen und der Agrarlandschaft zu finden sind, die keine spezialisierten Lebensraumsansprüche besitzen und anpassungsfähig sind. Die umgebenden Knicks mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und auch als Tierlebensraum werden mit Ausnahme eines 23 m langen Abschnitts erhalten. Deshalb wurden keine faunistischen Kartierungen durchgeführt. Anhand der Biotopausstattung bedeutet dieses für einzelne Artengruppen folgendes:

Säugetiere

Es ist davon auszugehen, dass aus der Artengruppe Säugetiere überwiegend Arten des Siedlungsraums und der Agrarlandschaften zu finden sind, die keine spezialisierten Lebensraumsprüche besitzen und anpassungsfähig sind. Eine Ausnahme stellen Fledermäuse dar. In den stärkeren Bäumen > 40 cm Stammdurchmesser können Fledermausquartiere vorhanden sein. Mit Ausnahme einer Eiche (Stammdurchmesser 35 cm), die im Knickabschnitt steht, in dem die Zufahrt angelegt wird, bleiben aber alle alten Bäume erhalten. Eine Höhlung konnte bei der Kartierung durch Sichtkontrolle nicht festgestellt werden. Um die Beeinträchtigung der Artengruppe Fledermäuse gänzlich auszuschließen, sind die Knickgehölze samt Einzelbaum im Zeitraum vom 01.12. bis 28.02. zu fällen.

Der Landschaftsausschnitt besitzt zudem eine Bedeutung als Jagdrevier von Fledermäusen. Mit der geplanten Bebauung geht diese Eigenschaft aber nicht verloren.

Der Geltungsbereich des B-Plan Nr. 24 liegt am Rand des Verbreitungsgebiets der Haselmaus, die mit den Knicks am Nord- und Westrand eine grundsätzlich günstige Habitatstruktur vorfindet. Deshalb wird vorsorglich davon ausgegangen, dass das Gebiet Teilhabitat der Haselmaus ist. Die Artenvielfalt der Knicks ist allerdings für Haselmäuse nicht optimal ausgebildet.

Zur Herstellung der Zufahrt ist ein Knickdurchbruch in einer Breite von 23 m anzulegen.

Haselmäuse leben in der aktiven Phase im Sommer auf den Gehölzen und gehen nur selten auf den Boden. Ende Oktober / Anfang November beginnt die Zeit des Winterschlafs, der in Bodennestern in der lockeren Laubschicht, im Moos, an Wurzelstubben etc. abgehalten wird. Daher sind notwendige Fällungen im auch für Fledermäuse geeigneten Zeitraum vom 01.12. bis zum 28.02. auszuführen. Hierbei handelt es sich um eine Vergrämuungsmaßnahme, bei der evtl. vorhandene Haselmäuse nach dem Winterschlaf in die benachbarten Knickabschnitte wandern können.

Die anschließend notwendigen Gehölzrodungen als Maßnahme zur Vermeidung von Zugriffsverboten (das Tötungs- und Verletzungsrisiko darf nicht signifikant erhöht werden) sind im Nachgang entweder ab Mai oder vor Beginn der Winterruhe im Frühjahr bis zum 15.10. vorzunehmen. Die Maßnahme ist durch fachlich versierte Umweltbaubegleitung abzusichern. Die ökologische Funktion des Lebensraumkomplexes bleibt bei Entfernung der genannten Gehölze erhalten.

Vögel / Brutvögel

Der Landschaftsausschnitt besitzt aufgrund seiner Strukturen vor allem ein Lebensraumpotential für Gehölzbewohner der Knicks und der Siedlungsränder. Zudem sind Arten der Agrarlandschaften und einzelne Arten mit sehr großen Revieren zu erwarten.

Die typische Vogelwelt der Knicklandschaften - gehölz- oder gebüschbrütende Arten - baut jährlich neue Nester und hat keine besonderen Bindungen an spezielle Lebensraumstrukturen.

Die Ackerfläche selbst ist für diese Arten nur von geringer Bedeutung. Mit Ausnahme eines Knickdurchbruchs auf einer Länge von 23 m, der für die Herstellung der Zufahrt

notwendig ist, werden die hochwertigen Biotope von der Planung nicht berührt. Potenzielle Brutplätze bleiben erhalten.

2.5.3 Eingriff und Ausgleich

Methodik zur Ermittlung des Ausgleichs:

Mit einer Entwicklung von Bauplätzen einschließlich Erschließung ist eine Veränderung der Nutzungen und Geländeoberflächen verbunden. Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird der Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - Anlage: Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ vom 09.12.2013 herangezogen. Die Kompensation für Eingriffe in Knicks richtet sich nach den „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ vom 13.06.2013.

Danach werden für die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich zunächst die Größen der zu erwartenden Eingriffsflächen ermittelt. Diese werden zur Bestimmung der Eingriffsintensität mit einem Faktor multipliziert, der dem Biotopwert entsprechend hoch angesetzt wurde. Aus der Summe aller Teilflächen ergibt sich der gesamte Ausgleichsbedarf.

In einem zweiten Schritt wurden analog zur obigen Flächenermittlung die Flächen im Geltungsbereich ermittelt, die nach Abschluss der Umgestaltung einen Wert für den Naturhaushalt besitzen. Auch diesen wurde dem künftigen Biotopwert entsprechend ein Ausgleichsfaktor zugewiesen.

Bestandsflächen			
Eingriff in Biotop- und Nutzungstyp	Fläche (m²) / Länge (m)	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf (m²)
AAy, Intensivacker 14.079 m² Gewer- begrundstücke Ver- siegelungsgrad max. 80 %	11.263 m²	0,5	5.632 m²
AAy, Intensivacker 6.001 m² Gemein- bedarfsgrundstück Bauhof Versiegelungsgrad max. 80 %	4.800 m²	0,5	2.400 m²
AAy, Intensivacker Fläche für Versor- gungsanlagen – An- lage eines Regen- rückhaltebeckens 1.816 m²	1.816 m²	0,2	363 m²
AAy, Intensivacker Anlage einer Stich- straße von 1.190 m²	1.190 m²	0,5	595 m²

Bestandsflächen			
Eingriff in Biotop- und Nutzungstyp	Fläche (m²) / Länge (m)	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf (m²)
Summe des Ausgleichsbedarfes			8.990 m²
HWy, Knickdurchbruch zur Erschließung des Gebiets 23 m	23 m	2	46 m
HWy, Knickfunktionsverlust durch angrenzende Gewerbegrundstücke 100 m	100 m	0,1	10 m
Summe des Ausgleichsbedarfes für Knicks			56 m

Ausgleichsmaßnahmen			
Art des Ausgleiches	Fläche (m²) / Länge (m)	Ausgleichsfaktor	Ausgleichs (m)
Neuanlage von Knicks im Geltungsbereich 60m	60 m	1	60 m
Summe des erbrachten Ausgleiches für Eingriffe in Knicks			60 m

Mit der Durchführung dieser Maßnahmen ist der erforderliche Ausgleich für den flächenhaften Ausgleich im Geltungsbereich nicht erbracht. Es fehlen 8.990 m². Diese können über einen Flächenpool nachgewiesen werden, für den eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer besteht. Die dort verzeichneten Flächen liegen innerhalb der Gemeinde Elmenhorst. Der Ausgleich wird also im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang erbracht. Aktuell stehen in diesem Flächenpool noch 39.110 m² zur Verfügung. Mit der Ausbuchung von 8.990 m² aus diesem Flächenpool ist der notwendige Ausgleich erbracht. Das Landschaftsbild ist nach Abschluss der Maßnahme im Sinne des Landesnaturschutzgesetzes neugestaltet.

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet dient ausschließlich dem Gemeinbedarf bzw. der Gewerbenutzung. Somit sind keine Spielangebote erforderlich.

3. EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Elmenhorst, von LAIRM CONSULT GmbH, Bargteheide, Projektnummer: 22253.00, vom 18. August 2023 ist als Anlage 2 in die Begründung aufgenommen worden.

Diese beinhaltet folgende städtebaulich relevante Aussagen unter Punkt 6 zum Plangebiet:

a) Allgemeines

Die Gemeinde Elmenhorst beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Bauhofes sowie der Ausweisung von Gewerbegebietsflächen zu schaffen. Im Gewerbegebiet sind die nach § 8

(3) 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die in Aussicht genommene Fläche befindet sich westlich der Wohnbebauung entlang der Straße Alte Dorfstraße und des ansässigen Schützenvereins und wird im Norden durch die Bargfelder Straße (B 75) begrenzt.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens aufgezeigt und beurteilt.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 „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 Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich von gewerblichen Anlagen sind gemäß Abschnitt 7.6 der DIN 18005 gemäß TA Lärm in Verbindung mit DIN ISO 9613-2 zu berechnen.

b) Gewerbelärm

Zur Beurteilung der Geräuschbelastung aus Gewerbelärm wurden die Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangeltungsbereiches sowohl tags als auch nachts für den Prognose-Nullfall und den Prognose-Planfall berechnet

Hierzu wurden die hervorgerufenen Geräuschimmissionen nach den Kriterien der TA Lärm ermittelt und beurteilt.

Zur Berücksichtigung der Belastungen aus Gewerbelärm werden im Nullfall der offene Schießstand des Schützenvereins von Elmenhorst und Umgebung von 1962 e.V. berücksichtigt. Im Planfall kommen der Bauhof und die geplanten Gewerbeflächen im Bebauungsplan Nr. 24 hinzu.

Für den Schießstand und den Bauhof erfolgten detaillierte Betrachtungen.

Für die geplanten Gewerbeflächen wurden entsprechend geeignete immissionschutzrechtlich verträgliche flächenbezogene immissionswirksame Schallleistungspegel abgeleitet. Im Tageszeitraum ist das der Planungsansatz für uneingeschränkte Gewerbegebiete gemäß DIN 18005 von $LW'' = 60 \text{ dB(A)}$ tags. Für den Nachtzeitraum sind zur Erzielung einer immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit in der Bauleitplanung Abweichungen von den flächenbezogenen immissionswirksamen Schallleistungspegeln für uneingeschränkte Gewerbegebiete erforderlich. Für die Gewerbeflächen GE 1 und GE 2 im Geltungsbereich wurde der immissionsschutzrechtlich verträgliche flächenbezogene immissionswirksame Schallleistungspegel LW'' (bezogen auf 1 Quadratmeter) für den Nachtzeitraum von $Lw'' = 45 \text{ dB(A)}$ nachts und für GE 3 von $Lw'' = 50 \text{ dB(A)}$ nachts ermittelt. Die immissionsschutzrechtlich verträglichen flächenbezogenen immissionswirksamen Schallleistungspegel können bei schalltechnischen Untersuchungen als Vorbelastungen berücksichtigt werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass lediglich an zwei Immissionsorten (IO 01, IO 03) in den Obergeschossen geringfügige Überschreitungen aus Vor- und Zusatzbelastung des für allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswertes zu erwarten sind.

Für die städtebauliche Bewertung ist festzustellen, dass für die künftige Lärmsituation von einer immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit auszugehen ist. Die Zusatzbelastungen aus dem Plangeltungsbereich führen nur zu geringen Zunahmen von weniger als 1 dB(A) . Pegelzunahmen dieser Größe sind nicht wahrnehmbar, sodass nicht mit zusätzlichen Belästigungen zu rechnen ist.

Im Nachtzeitraum wird der für allgemeine Wohngebiete geltende Orientierungswert von 40 dB(A) nachts eingehalten.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind auf den Baugrenzen des Gewerbegebietes im Südosten des Plangeltungsbereiches aus dem Betrieb des Schießstandes Überschreitungen des geltende Orientierungswertes für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags zu erwarten. Im Norden des Plangeltungsbereiches und im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird der geltende Orientierungswert tags eingehalten.

An den von Überschreitungen des Orientierungswertes / Immissionsrichtwertes betroffenen Gebäudeseiten, sind für eine rechtsichere Abwägung die Immissionsorte an den betroffenen Fassaden gemäß TA Lärm auszuschließen. Dies kann durch den Einbau von Festverglasung (Lichtöffnungen) oder durch Grundrissgestaltung (Anordnung von schutzbedürftigen Räumen an der lärmabgewandten Seite) umgesetzt werden. Im Rahmen der Baugenehmigung kann von diesen Festsetzungen durchaus abgewichen werden, sofern detailliert nachgewiesen wird, dass an den Immissionsorten gemäß TA Lärm die geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Im Nachtzeitraum wird der für Gewerbegebiete geltende Orientierungswert von 50 dB(A) nachts im gesamten Plangeltungsbereich eingehalten.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen.

c) Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurden der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt.

Die Verkehrsbelastungen der Bundesstraße B 75 und der Landesstraße L 82 wurden der Lärmkartierung 2017 des Landes Schleswig-Holsteins entnommen und auf den Prognosehorizont 2035/40 hochgerechnet (Hochrechnungsfaktor: 1,1). Die maßgeblichen SV-Anteile (Kfz mit mehr als 3,5 t zulässigem Gesamtgewicht) wurden gemäß RLS-19 angesetzt.

Zur Berücksichtigung des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs erfolgte eine Abschätzung der zu erwartende Verkehre.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-19.

Zusammenfassend ist für die Bebauung im Nahbereich der Bargfelder Straße sowie beidseitig der Bundesstraße (B 75 / L 82), insbesondere im Kreuzungsbe-
reich, festzustellen, dass sowohl die jeweils geltenden Orientierungswerte als auch die jeweils geltenden Immissionsgrenzwerte überschritten werden.

An den Immissionsorten IO 01 IO 15 und IO 16 wird im Nachtzeitraum bereits im Prognose-Nullfall der Anhaltswerte der Gesundheitsgefahr von 60 dB(A) nachts überschritten.

Ausschließlich an den Immissionsorten südlich der Bargfelder Straße und westlich der Alten Dorfstraße sind weder im Prognose-Nullfall noch im Prognose-Planfall Überschreitungen der für Dorfgebiete geltenden Immissionsgrenzwerte von 64 dB(A) tags und von 54 dB(A) nachts zu erwarten.

Die rechnerischen Zunahmen liegen mit maximal 0,3 dB(A) tags und nachts deutlich unter der Schwelle der Wahrnehmbarkeit von 1 dB(A) und der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A). Eine solche rechnerische Erhöhung liegt in einem Bereich, der durch eine Veränderung des allgemeinen Verkehrsgeschehens, losgelöst von innerstädtischen Maßnahmen, entstehen kann. Aufgrund der lediglich rechnerisch nachweisbaren Erhöhung der Beurteilungspegel ist die Zunahme aus B-Planinduzierten Zusatzverkehr als zumutbar anzusehen. Eine tatsächliche Veränderung der Lärmsituation für die Betroffenen tritt nicht ein.

Für eine rechtssichere Abwägung ist für die straßennahe Bebauung, an denen durch den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr die Anhaltswerte der Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) tags und von 60 dB(A) nachts erstmalig erreicht oder weitergehend überschritten werden, eine Prüfung und Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen in Anlehnung an die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erforderlich. Der durch die vorliegende Planung hervorgerufene Konflikt kann somit rechtssicher gelöst werden.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches werden die Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und von 55 dB(A) nachts überwiegend eingehalten. Die für Gewerbegebiete geltenden Immissionsgrenzwerte von 69 dB(A) tags und von 59 dB(A) nachts werden im gesamten Plangeltungsbereich eingehalten.

Der Anhaltswert der Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) tags und von 60 dB(A) nachts werden ebenfalls nicht erreicht.

Aufgrund der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte sind aktive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm nicht erforderlich.

Gemäß DIN 4109 (Januar 2018) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung 1 für schutzbedürftige Räume dargestellt.

Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von > 70 dB(A) mit erheblichem passivem Schallschutz und damit zusätzlichen Baukosten zu rechnen ist.

Abbildung 1: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume



Fazit: Aus dem Gutachten geht hervor, dass die Auswirkung der Planung des Gewerbegebietes in der Fläche auf die Immissionsorte 1 bis 4 untersucht worden sind, die als WA-Gebiete angestuft sind. Wie der Tabelle 7 des Gutachtens zu entnehmen ist, werden die Orientierungswerte nicht überschritten.

Weiterhin wurde der Verkehrslärm untersucht, der auf das Plangebiet einwirkt. Die Planung führt zu einer Erhöhung der Immissionen um 0,2 dB (A). Im Plangebiet sind somit die zulässigen Orientierungswerte für GE-Gebiete durch die Immissionen von der B 75 tags um ca. 2 dB (A) überschritten und nachts um ca. 6 dB (A). Entsprechend erfolgt die Festsetzung der im Gutachten empfohlenen passiven

Schallschutzmaßnahmen. Auf die Festsetzung eines Lärmschutzwalles zum Gewerbegebiet wird hingegen verzichtet, da Gewerbegebiete einsehbar bleiben müssen, damit die Kunden sie sehen und finden. Um die Funktionsfähigkeit des Gewerbegebietes abzusichern, wird auf einen aktiven Lärmschutzwall verzichtet.

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 Abwasserentsorgung Bargteheide GmbH ist beauftragt durch die Gemeinde. Diese regelt die Entsorgung über die bestehenden Anlagen des Amtes Bargteheide-Land mit Anschluss an das Entsorgungsnetz des Klärwerkes Bargteheide.

Die Trägerschaft der Niederschlagswasserentsorgung obliegt der Gemeinde Elmenhorst. Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über die zentralen Versorgungseinrichtungen des Amtes Bargteheide-Land.

Gemäß der Anlage 3a kann die Ableitung des Niederschlagswasserentsorgung wie folgt gesichert werden:

„Für den geplanten B-Plan 24 wurde im Rahmen der vorliegenden Ausarbeitung nachgewiesen, dass für das anfallende Niederschlagswasser im Planungsgebiet selbst ausreichend Fläche zur Realisierung der vorgesehenen Rückhaltung zur Verfügung steht. Die Rückhaltung dient dabei zum einen der Minimierung der erforderlichen Kanaldurchmesser im unterhalb gelegenen Kanalnetz als auch der Einhaltung der Klärbedingungen für die in der Genehmigung 2014 angesetzte Regenspende $q_{r,s.1}$, die von dem ansonsten üblichen Ansatz von $q_{r,krit}$ abweicht.

Weiterhin wurde aufgezeigt, dass zur Sicherstellung der Ableitung aus dem B-Plan ein neuer Vorflutkanal derzeit geplant und in 2024/2025 ausgeführt werden soll. Sofern dieser Vorflutkanal nicht planmäßig fertig gestellt werden sollte, besteht für die zeitlich gebundene Eröffnung des neuen amtseigenen Bauhofs die Option, das Niederschlagswasser durch max. Ausnutzung der geplanten Rückhaltekapazitäten im B-Plan durch einen minimalen Drosselabfluss von rd. 2l/s an die vorhandene Ortskanalisation anzuschließen und über das RRB 16/17 in das RRB 21 einzuleiten.

Für das am Ende relevante RRB 21 konnte nachgewiesen werden, dass im Verbund mit dem RRB 16/17 ausreichend Rückhaltevolumen zur Verfügung steht, um die Anforderungen des A-RW 1 hinsichtlich der zulässigen Überflutungshäufigkeit in ein Vorranggewässer einzuhalten. Weiterhin wurde nachgewiesen, dass der im RRB 21 vorhandene Klärbereich ausreichend

dimensioniert ist, um die zusätzlichen Wassermengen aus dem neuen B-Plan aufzunehmen.

Auch für das aufnehmende Gewässer B 35 „Mühlengrund“ konnte aufgezeigt werden, dass die noch im Rahmen des alten Merkblattes M2 geplante Erhöhung des Drosselabflusses von derzeit 20 l/s auf zukünftig 60 l/s auch den Ansprüchen des aktuell gültigen Regelwerks (A-RW 1) gerecht wird und wie geplant umgesetzt werden kann. Die hierfür als Vorbedingung erforderlichen Maßnahmen im Ortsteil Fischbek werden im Frühjahr 2024 umgesetzt sein.

Das Rückhaltebecken in Fischbek ist mittlerweile fertiggestellt und in Betrieb, die Maßnahmen zur Niederschlagswasserbehandlung sind an ein ausführendes Unternehmen beauftragt und befinden sich aktuell in der Vorbereitungsphase der Baustelle durch das ausführende Unternehmen. (*)

Zusammenfassend sind damit alle Voraussetzungen gegeben, dass die Niederschlagsentwässerung des B-Plans 24 als gesichert angesehen werden kann.“

(*) Hinweise von der Abwasserentsorgung Bargteheide GmbH vom 02.07.2023: Das Regenrückhaltebecken im OT Fischbek ist fertig gestellt und in Betrieb. Die Maßnahmen zum Bau von Behandlungsanlagen des Oberflächenwassers der K 57 und K 92 im OT Fischbek sind durch die Abwasserentsorgung Bargteheide GmbH vergeben. Die Maßnahmen beginnen im September 2023 und werden im Frühjahr 2024 abgeschlossen sind.

In der Anlage 3b erfolgt eine ergänzende Aussage zur Regenwasserklärung wie folgt:

„In dem Wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag vom 07.09.2023 wurde bereits erwähnt, dass die Regenwasserklärung des B-Plan 24 im Plangebiet selbst erfolgen soll. Dieser Ansatz wird auch in der bisherigen Stellungnahme des Kreises aus wasserwirtschaftlicher Sicht bevorzugt. Damit wird auch dem Gebot Rechnung getragen, unterschiedlich verschmutzte Teilströme nicht zu vermischen.

Die Regenwasserklärung erfolgt somit ausschließlich im Plangebiet selbst, die Durchleitung durch das vorhandene RRB 21 dient somit nur der Rückhaltung vor der Einleitung in das Gewässer. Die notwendigen Rückhaltekapazitäten wurden bereits mit dem o.g. Fachbeitrag nachgewiesen.

Wie bereits dargelegt, erfolgt eine Vordrosselung des Abflusses aus dem B-Plan 24 durch ein neues Regenrückhaltebecken im Plangebiet. Zusätzlich soll eine Regenwasserklärung vor der Einleitung in das neue RRB im Plangebiet erfolgen. Diese Regenwasserklärung erfolgt nach den aktuellen Anforderungen gem. DWA-A 102-2.

Bei dem B-Plan 24 handelt es sich um ein Gewerbegebiet. Derzeit sind die einzelnen Betriebe noch nicht vollständig bekannt, die sich in dem Gewerbegebiet ansiedeln werden, derzeit ist jedoch wahrscheinlich, dass dies eher Gewerbebetriebe mit geringem KFZ-Verkehr (DTV < 2.000) sein werden. Weiterhin wird davon ausgegangen, dass keine Flächen, von denen eine besondere Beeinträchtigung des Niederschlagswasser zu erwarten ist, direkt ohne Vorbehandlung an die Niederschlagsentwässerung angeschlossen werden. Sollte von Einzelflächen eine besondere Beeinträchtigung ausgehen, wird seitens

des Betreibers der Niederschlagsentwässerung eine dezentrale Vorbehandlung (z.B. Ölabscheider o.dgl.) gefordert werden.

Unter den zuvor genannten Annahmen sind ausschließlich Flächen der Kategorie I und II nach DWA-A 102-2 angeschlossen. Bei den Flächen der Kategorie II handelt es sich um die Erschließungsstraße sowie die Grundstücksflächen, bei den Flächen der Kategorie I um die Dachflächen der geplanten Gewerbebauten. Da die Bebauung und damit die Dachflächengröße noch nicht feststeht, wurde auf der sicheren Seite liegend zunächst ein relativ geringer Dachflächenanteil angenommen. Für die geplante Fläche des Bauhofs als große Einzelfläche wurde ein Dachflächenanteil von 15% angenommen, für die übrige Gewerbefläche wurde ein Dachflächenanteil von 20% angesetzt. Tatsächlich dürfte der Dachflächenanteil wahrscheinlich deutlich darüber liegen und damit die tatsächliche Verschmutzung des Niederschlagswassers geringer ausfallen als hier angesetzt (sichere Seite).

In der Anlage 1 ist die Überprüfung hinsichtlich des Erfordernisses einer Regenwasserbehandlung nach DWA-A 102-2 dargelegt. Danach befinden sich rd. 21 % der abflusswirksamen Flächen in der Kategorie I und rd. 79 % in der Kategorie II. Aus dieser Einteilung berechnet sich nach DWA-A 102 ein jährlicher Gesamtstoffabtrag von rd. 848 kg. Der damit vorhandene flächenspezifische Stoffabtrag liegt mit rd. 478 kg/(ha*a) deutlich über dem nach DWA-A 102 zulässigen flächenspezifischen Stoffabtrag von 280 kg/(ha*a). Bei einer angeschlossenen abflusswirksamen Fläche von rd. 1,78 ha resultiert daraus ein zulässiger Austrag von rd. 497 kg/a. Bezogen auf den vorhandenen Gesamtaustrag von 848 kg/a ergibt sich daraus ein notwendiger Stoffrückhalt von rd. 351 kg/a.

Gemäß den Anforderungen des DWA-A 102 ist damit eine Regenwasserbehandlungsanlage mit einem notwendigen Wirkungsgrad von rd. 46,0 % vor der Einleitung in das Gewässer erforderlich, sofern man auf der sicheren Seite liegend mit einem Stoffaustrag über einen externen Bypass rechnet. Ohne Ansatz eines Bypasses reduziert sich der notwendige Wirkungsgrad auf rd. 41,4 %.

Nach dem derzeit noch gültigen DWA-A 102-2 existieren verschiedene Möglichkeiten, die notwendige Regenwasserklärung zu realisieren. Aufgrund des benötigten Platzbedarfs scheidet ein Retentionsbodenfilter an dieser Stelle jedoch aus. Somit verbleiben klassische Regenklärbecken (ggf. Lamellenklärer) - die nach aktuellem Stand nicht im Dauerstau betrieben werden sollen - und technische Filter. Die regelmäßige Entleerung eines Regenklärbeckens wird jedoch unter dem Gesichtspunkt der Fremdwassereinleitung in den Schmutzwasserkanal (und damit der Kläranlage) kritisch gesehen, insbesondere da nicht sichergestellt ist, dass die eingeleiteten Stoffe auch tatsächlich in der Kläranlage zurückgehalten werden. Es ist u.U. davon auszugehen, dass hier dann effektiv kein Stoffrückhalt erreicht wird, sondern lediglich eine Verlagerung des Ortes des Stoffeintrags. Weiterhin können die mitgeführten Sandfrachten auch zu Beeinträchtigungen vorhandener Druckentwässerungssysteme (Hebeanlagen und Leitungen) führen.

Aus den vorgenannten Gründen wird daher aktuell der Einbau eines technischen Filters im Zulauf des Regenrückhaltebeckens im B-Plan 24 präferiert. Allerdings sind nach Kenntnis des Verfassers im Rahmen der Erarbeitung und Einführung des A-RW 2 Überlegungen im Raum, Regenklärbecken mit

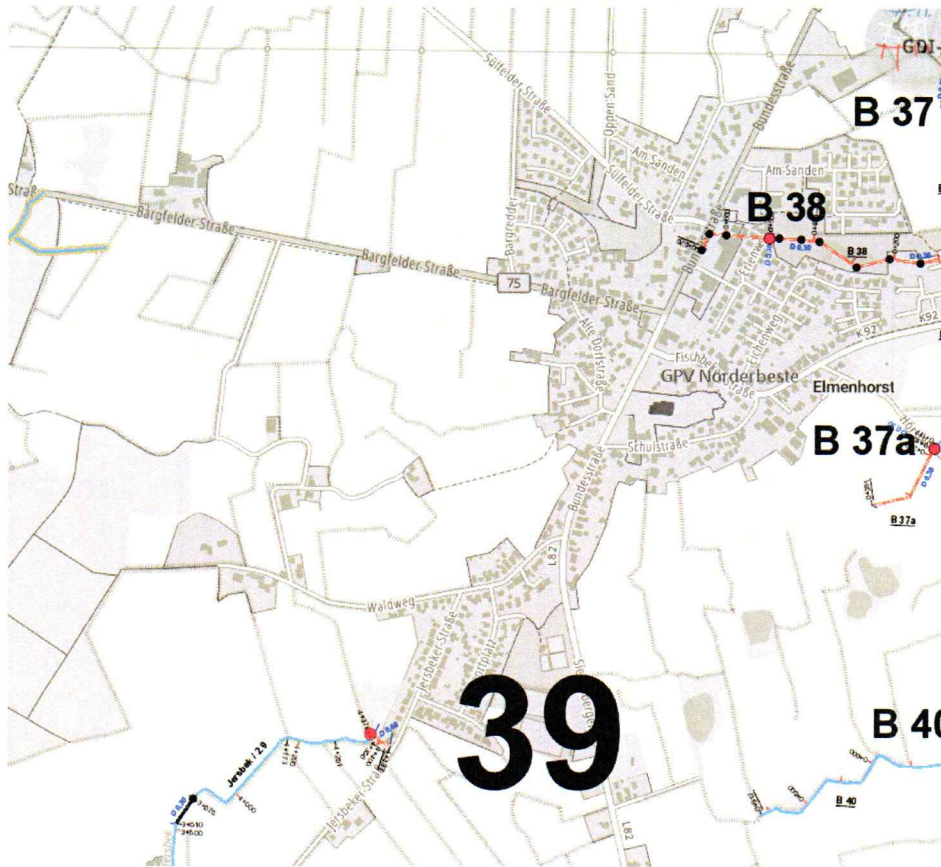
Dauerstau abweichend zum DWA-A 102-2 in Schleswig-Holstein wieder zuzulassen. Sollte hier der zeitliche Ablauf sich so darstellen, dass das A-RW 2 mit diesem Passus vor der konkreten Beantragung des hier betrachteten Regenklärbeckens eingeführt wird, ist auch der Einsatz eines Regenklärbeckens (ggf. Lamellenklärer) mit Dauereinstau dann wieder eine denkbare Alternative.

*Insofern ist eine konkrete Festlegung auf ein System an dieser Stelle noch nicht sinnvoll. Es gibt jedoch für beide Szenarien entsprechende technische Lösungen verschiedener Hersteller, die sich mit überschaubarem Platzbedarf realisieren lassen. Die beigelegte Anlage 1 (Überprüfung Erfordernis Regenwasserbehandlung nach **DWA-A 102-2**) wurde mit einem Excel-Tool des Herstellers Rehau vorgenommen, der das System SediClean in seinem Portfolio hat. Gemäß der Ausweisung in der Anlage 1 wären zur Erreichung des erforderlichen Wirkungsgrades (bei den angesetzten Flächenansätzen) zwei SediClean Systeme mit je 12 m Länge erforderlich. Diese könnten z.B. in der Erschließungsstraße oder auch direkt vor dem Regenrückhaltebecken untergebracht werden. Hinzu käme ggf. eine Pumpstation zur Entleerung des Systems nach Ereignisende und ein entsprechender Bypass. Eine vom Reinigungsverfahren ähnliche Variante (Sedimentation) bietet der Hersteller mall mit seinen Lamellenklärem an. Alternativ könnte auch ein technisches Filtersystem (z.B. System FILTAPEX®) zum Einsatz kommen, was auch derzeit in ähnlicher Form bereits im Ortsteil Fischbek im Bau ist. Hier wäre dann ein Rundscht mit einem Durchmesser von 2,60 m oder 3,00 m, je nach tatsächlich angeschlossener Flächengröße erforderlich, der auch hinsichtlich des Platzbedarfs vor dem geplanten RRB realisiert werden kann. In diesem Fall könnte auf den Bypass und die Pumpstation verzichtet werden.*

Um die Regenwasserklärung genehmigungsreif zu planen, bedarf es weiterer vorlaufender Planungen (Straßenbau und Entwässerungsplanung im B-Plan-Gebiet), um das gewählte System hinsichtlich der Lage und Einbindung daran anzupassen. Grundsätzlich kann aber festgehalten werden, dass eine Regenwasserklärung im B-Plan 24 mit mehreren Alternativen technisch umsetzbar und geplant ist.

Insofern kann die Regenwasserklärung neben der Regenwasserableitung als gesichert angesehen werden.“

Bild 14: Atlas Nord, gefunden am 19.04.2023 unter https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/Wasserland_DAV/index.html?lang=de#/



Im Übrigen wird auf die Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25.11.1992 - XI 440/5249.529 (Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation) hingewiesen.

4.3 Löschwasserversorgung

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

Nach § 2 BrSchG (Brandschutzgesetz) haben die Gemeinden für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinde nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen. Bezüglich der Entnahme des Löschwassers aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung, wird auf die Arbeitshilfe für die Bemessung des Löschwasserbedarfs mit Angabe zu Hydrantenabständen „Arbeitsblatt DVGW-Information Wasser Nr. 99 mit dem Anhang W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung)" hingewiesen. Das Merkblatt sieht in der Regel einen Hydrantenabstand von unter 150 m vor, so dass die erste Löschwasserentnahmestelle maximal 75 m von der Grundstücksgrenze des betroffenen Gebäudes vorhanden sein muss.

Gem. dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h über eine Löschzeit von 2 Stunden nur dann ausreichend, wenn die überwiegende Bauart

aus feuerbeständigen, hochfeuerhemmenden oder feuerhemmenden Umfassungen und harten Bedachungen besteht.

Für Gebäude oder Gebäudeteile im Bereich der Industrie und des Gewerbes, die der Produktion (Herstellung, Behandlung, Verwertung, Verteilung) oder Lagerung von Produkten oder Gütern dienen sind in der Regel die in der Muster-Richtlinie über den baulichen Brandschutz im Industriebau (Muster-Industriebaurichtlinie - MIndBauRL): 2019-05 aufgeführten Anforderungen zu erfüllen. Insbesondere ist dann von einem Löschwasserbedarf über einen Zeitraum von zwei Stunden

- von mindestens 96 m³ /h bei Abschnittsflächen bis zu 2.500 m² und
- von mindestens 192 m³/h bei Abschnittsflächen von mehr als 4.000 m² auszugehen (siehe Punkt 5.1 der Muster-Industriebau-Richtlinie - MIndBauRL).

Das Plangebiet kann an das vorhandene Trinkwasserrohrnetz angeschlossen werden, welches einen Mindestdruck von 48 m³/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 Wertstoffentsorgung

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.

4.6 Richtfunk

Prüfgebiet Ort: Elmenhorst, LK Stormarn Prüfgebiet Koordinaten (WGS84 Grad/Min./Sek.):

NW: 10° E 15' 10,45" 53° N 46' 07,79"

SO: 10° E 15' 33,70" 53° N 45' 54,73"

auf Grundlage Ihrer Angaben wurde von uns eine Überprüfung des o. g. Gebiets auf Beeinträchtigungen von funktechnischen Einrichtungen wie Richtfunkstrecken, Radaren, radioastronomischen Einrichtungen sowie Funkmessstellen der Bundesnetzagentur (BNetzA) durchgeführt. Durch rechtzeitige Einbeziehung ihrer Betreiber in die weitere Planung sollen Störungen vermieden werden.

Folgende Betreiber sind im Plangebiet aktiv:

BETREIBER RICHTFUNK:

=====

Plusnet GmbH

Rudi-Conin-Straße 5a 50829 Köln Deutschland

E-Mail: frequenzzuteilungen@plusnet.de

BETREIBER RADARE:

=====

Es sind keine Radare betroffen.

BETREIBER RADIOASTRONOMIE:

=====

Es sind keine Radioastronomie Stationen betroffen.

FUNKMESSSTELLEN DER BNETZA:

=====

Es sind keine Funkmessstandorte der BNetzA betroffen.

5. HINWEISE

5.1 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 03.11.2023) sind keine Hinweise zu Altablagerungen, altlastenverdächtigen Flächen, Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

5.2 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 abgetragenen 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.

Falls weitere Bodenarbeiten durchzuführen sind, ist in der Projektphase zu prüfen, ob die Notwendigkeit für ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 besteht.

Falls Metallträger in grundwassergeprägte Bereiche eingebracht werden, ist zu prüfen, ob ggf. andere Materialien (z. B. unverzinkter Stahl, Edelstahl o.ä.) oder andere Gründungsverfahren zu verwenden sind, um eine Gefährdung natürlichen Organismen im Grundwasser auszuschließen.

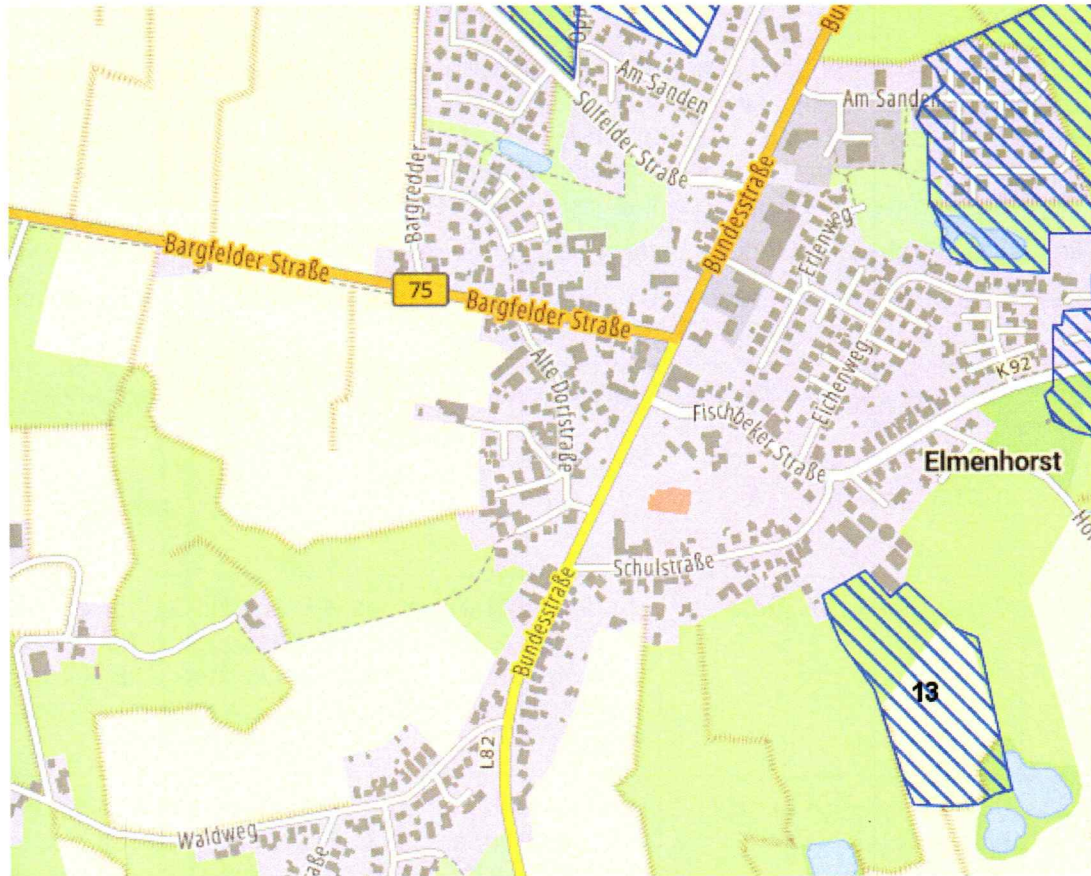
Beurteilungsgrundlage ist die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke [Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186)].

5.3 Archäologie und Denkmalschutz

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

Der überplante Bereich befindet sich teilweise in einem archäologischen Interessengebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz, d.h. mit archäologischen Denkmälern, zu rechnen.

Bild 15: Karten vom Atlas Nord, gefunden am 19.04.2023 unter <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/ArchaeologieSH/index.html?lang=de#/>



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. UMWELTBERICHT GEMÄß § 2 ABS. 4 UND § 2 A SATZ 2 NR. 2 BAUGB

Einleitung		
Die Gemeinde Elmenhorst plant mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 24 die Schaffung eines neuen Standorts für den Amtsbauhof, weil der Vertrag für das aktuell zur Verfügung stehende Grundstück ausläuft. Dafür werden 0,6 ha benötigt. Weiterhin sind 1,4 ha als Gewerbefläche geplant, um den Bedarf von Interessenten vor Ort zu decken. Benötigt werden 1.000 bis 3.000 m² große Grundstücke. Die Erschließung erfolgt von der Bargfelder Straße aus. Die Gesamtfläche des Gebiets beträgt ca. 28.579 m². Die Beschreibung der Bestandssituation für diesen Umweltbericht bezieht sich auf den Zustand von Natur und Landschaft im September 2022.		
Inhalte und Ziele der F-Plan-Änderung, Ziele des Umweltschutzes		
1.1	Größe des Geltungsbe- reichs B-Plan Nr. 24	Ca. 2,86 ha
1.2	Städtebauliche Ziele	Mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 24 soll ein neuer Stand- ort für den Amtsbauhof geschaffen und die Erschließung von Gewerbeflächen ermöglicht werden. Das Grundstück liegt am westlichen Ortsrand von Elmenhorst an der Bargfelder Straße.
1.3	Darstellung im Land- schaftsplan	Der Landschaftsplan der Gemeinde von 2002 weist den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 24. als geplante Sied- lungsentwicklungsfläche aus. Am Südrand soll eine in- nerörtliche Grünverbindung entwickelt werden. Der Knick im Norden ist als hochwertig, der im Westen als mittelwer- tig eingestuft. Konflikte mit Zielen des Naturschutzes besteh- en nicht.
1.4	Im B-Plangebiet zu beachtende Schutzkriterien:	
1.4.1	Natura 2000 Gebiete	Westlich des Plangebiets liegt das als FFH-Gebiet ausge- wiesene Natura 2000-Gebiet DE 2227-304 „Neuenteich und Binnenhorster Teiche“. Die Entfernung beträgt ca.1.000m.
1.4.2	Naturschutzgebiete ge- mäß § 13 LNatSchG	Keine Naturschutzgebiete gemäß § 13 LNatSchG vorhan- den.
1.4.3	Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG	Keine Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG vorhanden.
1.4.4	Landschaftsschutzge- biete gemäß § 15 LNatSchG	Das Plangebiet ist als Landschaftsschutzgebiet „Elmen- horst“ ausgewiesen. Die Verordnung wurde am 14.11.1969 erlassen.

1.4.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 21 LNatSchG	Im Norden an der Bargfelder Straße und am westlichen Grundstücksrand sind Knicks vorhanden, die nach § 21 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope sind.
1.4.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 4 LWG sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 57 LWG	In naher Umgebung um das Plangebiet sind keine Wasserschutzgebiete vorhanden. Ein Überschwemmungsgebiet gem. § 57 LWG ist im Planungsgebiet nicht vorhanden.
1.4.7	Denkmalschutzgesetzlich geschützte Anlagen (Kulturdenkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale...)	Keine denkmalgeschützten Anlagen gemäß § 5 (1) und § 5 (2) DSchG des Landes Schleswig-Holstein vorhanden.
1.4.8	Bundesartenschutzverordnung gemäß § 1 BArtSchV	Es sind keine detaillierten Kenntnisse über nach § 1 BArtSchV geschützte Tier- und Pflanzenarten vorhanden. Aufgrund der Art der Planung ist aber nicht damit zu rechnen, dass verbotene Handlungen nach der Bundesartenschutzverordnung an geschützten Tier- und Pflanzenarten ausgeübt werden.
1.4.9	Besonders geschützte und streng geschützte Arten nach § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG	Es sind keine detaillierten Kenntnisse über nach § 1 BArtSchV geschützte Tier- und Pflanzenarten vorhanden. Geschützte Pflanzenarten konnten im Zuge der Kartierung nicht festgestellt werden. Eine faunistische Kartierung wurde nicht durchgeführt, weil die zur Bebauung vorgesehene Fläche nur eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz besitzt. Werden Maßnahmen an den Gehölzbeständen vorgenommen, z. B. der Rückschnitt von Gehölzen, sind die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG (Tötung, Beschädigung, Zerstörung oder Beschädigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten; bei den streng geschützten Arten zusätzlich Verbot der Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeit) zu berücksichtigen. Bei Beachtung dieser Verbote werden, die besonders geschützten und die streng geschützten Arten und ihre Lebensstätten nicht beschädigt oder zerstört.
		Eine faunistische Kartierung wurde nicht durchgeführt, da die für die Planung in Anspruch genommene Fläche bisher intensiv ackerbaulich genutzt wurde und nur ein allgemeines Lebensraumpotential für geschützte Tier- und Pflanzenarten besitzt. Es ist davon auszugehen, dass in diesem Bereich Arten der Agrarlandschaften sowie des

		Siedlungsrandes (Mischgebiet mit ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieben, Wohnen, Gewerbe und heterogenen dörflichen Freiflächen, tlw. großen Gärten leben, die keine spezialisierten Lebensraumsprüche besitzen und anpassungsfähig sind. Artenreicher sind die Knicks, die als geschützte Biotope eine besondere Bedeutung für den Naturschutz besitzen. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Gehölzbestände im Geltungsbereich Fortpflanzungs- und Ruhestätten verschiedener Vogelarten und Teillebensräume von Fledermäusen sind. Elmenhorst liegt am Rand des Verbreitungsgebiets der Haselmaus, weshalb für den Umweltbericht von einem Vorkommen in den Knicks ausgegangen wird. Werden Maßnahmen an den Gehölzbeständen zur Herstellung der Zufahrt vorgenommen, z. B. Baumfällung oder der Rückschnitt von Gehölzen, sind die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG (Tötung, Beschädigung, Zerstörung oder Beschädigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten, bei den streng geschützten Arten zusätzlich Verbot der Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeit) zu berücksichtigen. Bei Beachtung dieser Verbote werden, die besonders geschützten und die streng geschützten Arten und ihre Lebensstätten nicht beschädigt oder zerstört.
1.5	Sonstige Umweltbelange	
1.5.1	Altlastenunbedenklichkeit des Grund und Bodens	Es sind keine Altlastenvorkommen im Planungsgebiet bekannt.
1.5.2	Abfallerzeugung	Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaft Südholstein.
1.5.3	Umweltverschmutzung und Belästigung	Der Bauhof und das Gewerbe lösen nutzungstypische Belästigungen aus. Dabei handelt es sich um Verkehrslärm und Gewerbelärm. Laut Schallgutachten sind aber keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen notwendig.
1.5.4	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	Im Rahmen der geplanten Nutzung ist von keinen Besonderheiten auszugehen.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen		
2.1	Bestandsaufnahme a) der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	s. Bestandsplan Biotoptypen zum B-Plan Nr. 24 Zu a) Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 24 liegt am westlichen Ortsrand von Elmenhorst in der gleichnamigen Gemeinde, Kreis Stormarn. Der Geltungsbereich des B-Plans bezieht sich auf eine Ackerfläche am westlichen Ortsrand von Elmenhorst mit nördlich und westlich angrenzenden Knicks. Im Norden verläuft die Bargfelder Straße mit parallelem Radweg. Im Süden schließen eine weitere Ackerfläche und des Grundstücks des örtlichen Schützenvereins an. <u>Arten- und Lebensgemeinschaften: Biotoptypen</u> Die Ackerfläche (AAy) wird für den Marktfruchtanbau intensiv genutzt und besitzt eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz. Die Verkehrsflächen der Bargfelder Straße (B 75) und der begleitende Radweg sind vollversiegelt (SVs). Zwischen der Straße und dem angrenzenden Knick bzw. Radweg befindet sich ein intensiv gepflegtes Bankett (SVi). Die Bankette beidseitig des Radwegs sind extensiv gepflegt (SVe). Die Verkehrsflächen haben eine geringe, die Bankette eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz. Im Norden und Westen des Geltungsbereichs sind nach § 21 LNatSchG geschützte Knicks (HWy) vorhanden, die eine besondere Bedeutung für den Naturschutz besitzen. In beiden Knicks sind mehrere Überhältereichen vorhanden, die Stammdurchmesser von 35 bis 120 cm besitzen. Gerade die älteren Eichen sind von besonderer Bedeutung für den Artenschutz, weil sie ein großes Potenzial für Höhlungen aufweisen, die Quartiere für Fledermäuse oder Brutvögel sein könnten. Außerhalb des Geltungsbereichs grenzt im Osten eine Grünlandfläche an, die als artenarmes Wirtschaftsgrünland (GAy) ausgeprägt ist. Weiterhin ist ein heterogener Siedlungsbereich (SD) aus ehemaligen Hofstellen, Einzelhäusern mit strukturarmen Gärten (SGz) und dem Schützenhaus mit Garten im Südosten vorhanden. Diese angrenzenden Flächen besitzen eine geringe (Bebauung) bzw. allgemeine (Gärten) Bedeutung für den Naturschutz. <u>Arten- und Lebensgemeinschaften: Fauna</u>

	Die für die geplante Nutzung in Anspruch genommene Fläche hat eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz. Es ist davon auszugehen, dass in diesem Bereich Arten der Siedlungen und der Agrarlandschaft zu finden sind, die keine spezialisierten Lebensraumansprüche besitzen und anpassungsfähig sind. Die umgebenden Knicks mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und auch als Tierlebensraum werden mit Ausnahme eines 23 m langen Abschnitts erhalten. Deshalb wurden keine faunistischen Kartierungen durchgeführt. Im Folgenden werden anhand der Biotopausstattung einzelne Artengruppen betrachtet. <u>Säugetiere</u> Es ist davon auszugehen, dass aus der Artengruppe Säugetiere überwiegend Arten des Siedlungsraums und der Agrarlandschaften zu finden sind, die keine spezialisierten Lebensraumansprüche besitzen und anpassungsfähig sind. Eine Ausnahme stellen <u>Fledermäuse</u> dar. In den stärkeren Bäumen > 40 cm Stammdurchmesser können Fledermausquartiere vorhanden sein. Mit Ausnahme einer Eiche (Stammdurchmesser 35 cm), die im Knickabschnitt steht, in dem die Zufahrt angelegt wird, bleiben aber alle alten Bäume erhalten. Eine Höhlung konnte bei der Kartierung durch Sichtkontrolle nicht festgestellt werden. Um die Beeinträchtigung der Artengruppe Fledermäuse gänzlich auszuschließen, sind die Knickgehölze samt Einzelbaum im Zeitraum vom 01.12. bis 28.02. zu fällen. Der Landschaftsausschnitt besitzt zudem eine Bedeutung als Jagdrevier von Fledermäusen. Mit der geplanten Bebauung geht diese Eigenschaft aber nicht verloren. Der Geltungsbereich des B-Plan Nr. 24 liegt am Rand des Verbreitungsgebiets der <u>Haselmaus</u>, die mit den Knicks am Nord- und Westrand eine grundsätzlich günstige Habitatstruktur vorfindet. Die Artenvielfalt der Knicks ist allerdings für Haselmäuse nicht optimal ausgebildet. Es sind aber z.B. die Arten Hasel, Schlehe, Brombeere und Weißdorn vorhanden Zur Herstellung der Zufahrt ist ein Knickdurchbruch in einer Breite von 23 m anzulegen. Obwohl die für Haselmäuse optimale Artenvielfalt von mind. 12 verschiedenen, zu unterschiedlichen Zeiten fruchtenden Gehölzarten nicht gegeben ist, wird vorsorglich davon ausgegangen, dass das Gebiet Teilhabitat der Haselmaus ist. Haselmäuse leben in der aktiven Phase im Sommer auf den Gehölzen und gehen nur selten auf den Boden. Ende Oktober / Anfang November beginnt die Zeit des Winterschlafs, der in Bodennestern in der lockeren Laubschicht, im Moos, an Wurzelstubben etc. abgehalten wird. Daher sind
--	--

	notwendige Fällungen im auch für Fledermäuse geeigneten Zeitraum vom 01.12. bis zum 28.02. auszuführen. Hierbei handelt es sich um eine Vergrämnungsmaßnahme, bei der evtl. vorhandene Haselmäuse nach dem Winterschlaf in die benachbarten Knickabschnitte wandern können. Die maximal 23 m sind von den Haselmäusen leicht zu überwinden. Die anschließend notwendigen Gehölzrodungen als Maßnahme zur Vermeidung von Zugriffsverboten (das Tötungs- und Verletzungsrisiko darf nicht signifikant erhöht werden) sind im Nachgang entweder ab Mai oder vor Beginn der Winterruhe im Früherbst bis zum 15.10. vorzunehmen. Die Maßnahme ist durch fachlich versierte Umweltbaubegleitung abzusichern. Die ökologische Funktion des Lebensraumkomplexes bleibt bei Entfernung der genannten Gehölze erhalten. <u>Vögel / Brutvögel</u> Der Landschaftsausschnitt besitzt aufgrund seiner Strukturen vor allem ein Lebensraumpotential für Gehölzbewohner der Knicks und der Siedlungsränder. Zudem sind Arten der Agrarlandschaften und einzelnen Arten mit sehr großen Revieren zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass die typische Vogelwelt der Knicklandschaften anzutreffen ist, deren Arten insbesondere die Gehölze der Knicks und der Gärten nutzen. Hierzu werden auch Arten gezählt, die in den Krautschichten unter Gehölzen brüten. Typische Vertreter der Knicks sind die Dorngrasmücke (<i>Sylvia communis</i>), Fitis (<i>Phylloscopus trochilus</i>), Amsel (<i>Turdus merula</i>), Goldammer (<i>Emberiza citrinella</i>), Singdrossel (<i>Turdus philomelos</i>), Heckenbraunelle (<i>Prunella modularis</i>), Rotkehlchen (<i>Erithacus rubecula</i>). Diese gehölz- oder gebüschbrütenden Arten bauen jährlich neue Nester und haben keine besonderen Bindungen an spezielle Lebensraumstrukturen. Die Ackerfläche selbst ist für diese Arten nur von geringer Bedeutung. Mit Ausnahme eines Knickdurchbruchs auf einer Länge von 23 m, der für die Herstellung der Zufahrt notwendig ist, werden die hochwertigen Biotope von der Planung nicht berührt. Potenzielle Brutplätze bleiben erhalten. <u>Weitere Artengruppen</u> Im Geltungsbereich sind keine Gewässer vorhanden, die Lebensräume von <u>Amphibien</u> sein könnten. Dementsprechend ist die Bedeutung des Geltungsbereichs als Landlebensraum als gering einzustufen.
--	---

		Den Lebensraum- und Nahrungsansprüchen von <u>Reptilien</u> entspricht der Landschaftsraum nicht. Die durchschnittliche Lebensraumausstattung lässt nur Wirbellose ohne spezielle Ansprüche erwarten. <u>Boden:</u> Das Bearbeitungsgebiet liegt am Rand der weichseleiszeitlichen Grundmoräne. Die Grundmoräne ist im Geltungsbereich von glazifluvialen Sanden bestimmt. Die entstandenen Bodentypen sind Parabraunerde-Braunerde, entstanden aus Lehmsand über tiefem Sandeuhm. Die Eigenschaften von Braunerden schwanken je nach Standort stark. Sie entstehen aus sandigem Ausgangsgestein. Braunerden sind als Ackerstandorte gut geeignet. Altablagerungen und Altlasten sind nicht bekannt. <u>Grundwasser:</u> Zum Grundwasser liegen keine detaillierten Kenntnisse vor. Die Grundwasserneubildung ist abhängig von der Höhe der Niederschläge, der Verdunstung (Evaporation), den anstehenden Böden, dem Relief und der vorhandenen Vegetation. Boden und Vegetation stellen die Variablen dar, die bei ähnlichen klimatischen Werten zu qualitativen und quantitativen Unterschieden hinsichtlich der Grundwasserneubildung führen. Bei den anstehenden Böden handelt es sich um glazifluviale Schmelzwassersande und -kiese. Aufgrund der Grobkörnigkeit besitzen die Böden eine höhere Versickerungsleistung. Die Sandbildungen sind mit Geschiebelehm der Grundmoräne durchsetzt, die eine geringere Versickerungsleistung besitzen. Je dichter die Vegetation einer Fläche, desto höher ist deren Wasseraufnahme und Verdunstung. Die Menge der Grundwasserneubildung fällt also von Wald über Grünland, Brachen, etc. zu Ackerflächen. Vegetationsbestände, insbesondere Wald, haben eine puffernde Wirkung für Schadstoffe und bewirken die Bildung qualitativ hochwertigen Grundwassers. Die Sickerwasserrate ist überdurchschnittlich, sodass die Flächen eine höhere Bedeutung für die Grundwasserneubildung besitzen. <u>Gewässer:</u> Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden.
--	--	---

		<u>Klima:</u> Das Gemeindegebiet von Elmenhorst wird von feucht-temperiertem, sommerkühlem, ozeanischem Klima geprägt. Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 800 bis 850 mm. Temperatur, Luftfeuchtigkeit und Niederschlag unterliegen vergleichsweise geringen mittleren Jahresschwankungen, allerdings ist das Wetter wechselhaft und arm an stabilen Schwachwindwetterlagen. Im Winter treten kalte Ost- und Nordostwindwetterlagen auf, die trockene kontinentale Luft mit sich führen und deshalb geringe Niederschlagsmengen bringen. Häufig tritt Frühjahrstrockenheit auf. Im Sommer überwiegen Wetterlagen mit maritimen Luftströmungen zu 60 %, die schauerartigen Niederschläge, z.T. auch Gewitter nach sich ziehen. Juli und August bringen im Jahresverlauf daher die größten Niederschlagsmengen (> 70mm / Monat). Wegen des thermischen Einflusses der Meere ist es selten schwül und die Wärmespeicherefähigkeit des Wassers sorgt für einen milden Herbst und späten Winteranfang. Das Bioklima in der Gemeinde ist, wie das übergeordnete Bioklima, daher ein mildes Schon- bis Reizklima. Die Hauptwindrichtung in Schleswig-Holstein ist Südwest bis West. Ein Windschutz ist durch vorhandene Gehölze in geringem Maße gegeben. Generell gilt, dass mikroklimatische Besonderheiten aufgrund der lebhaften Luftbewegungen in Schleswig-Holstein überlagert werden, so dass es in geringerem Maße zur Ausprägung lokalklimatischer Besonderheiten kommt als in stärker kontinental geprägten Gebieten. Werden Baumpflanzungen zur Begrünung und Durchgrünung des Gebiets vorgesehen, reduzieren sich die lokalklimatischen Effekte der sommerlichen Aufheizung ausgedehnter überbauter und versiegelter Flächen. <u>Luftqualität/ Immissionsschutz:</u> Die Luftqualität beeinflusst die Erholungswirksamkeit einer Landschaft und hat zugleich Auswirkungen auf die anderen Elemente des Naturhaushaltes, i.e. Boden, Wasser, Klima sowie Arten und Biotope. Generell ist die Belastung der Luft in der Gemeinde Elmenhorst durch Stoffe wie Kohlenmonoxid (CO), Schwefeldioxid (SO₂), Stickstoffverbindungen (NO, NO₂), Ozon, Schwebstaub etc. gering. Die klimatisch bedingten lebhaften Luftbewegungen sorgen für eine weiträumige Verteilung der Emissionen.
2.1	b) Umweltmerkmale die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	Zu b) Es sind keine erheblichen Einflüsse zu erwarten.

2.2 a	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung Auswirkung der Durchführung der Planung auf die einzelnen Schutzgüter:	
	- Mensch	Mit der Planung werden Grundstücke für kleine Gewerbebetriebe geschaffen und ein neuer Standort für den Bauhof erschlossen. Damit werden einerseits Arbeitsplätze am Ort gehalten und geschaffen sowie andererseits die Infrastruktur im Amtsbereich verbessert und gesichert. Die Planung trägt so zur Stärkung des ländlichen Raums bei.
	- Pflanzen	Mit der Ausweisung des Gewerbegebiets mit Bauhofgelände wird es zu einem Verlust von Pflanzenstandorten kommen. Dieser Verlust besteht in der erstmaligen Inanspruchnahme einer landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche für Bebauung. Diese besitzt eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz, da sie Lebensraum von „Allerweltsarten“ ist. So wird es zu geringen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen kommen. Die den Standort begrenzenden Knicks werden als nach § 30 BNatSchG und § 21 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope mit Ausnahme von 23 m zur Herstellung der Zufahrt erhalten. In diesem Abschnitt muss auch eine Eiche (<i>Quercus robur</i>) mit 35 cm Stammdurchmesser gefällt werden. Alle anderen wertvollen Überhälter (40 – 120 cm Stammdurchmesser) werden erhalten. Zum Ausgleich wird am Südrand des Geltungsbereichs ein 60 m langer Knick mit den Arten des „bunten Knicks“ neu angelegt. An diesem und allen vorhandenen Knicks werden Knickschutzstreifen in einer Breite von 3 Metern angelegt. Diese werden künftig durch jährliche Mahd extensiv gepflegt. Die Flächen werden einmal jährlich zwischen dem 01. Juli und dem 15. August gemäht. Das Mähgut ist abzufahren, Düngung ist nicht vorzusehen. So wird die pflanzliche Artenvielfalt deutlich erhöht. Durch die Einzäunung der Gewerbegrundstücke (Höhe bis zu 2,00 m) werden die Flächen vor Nutzung durch Anlieger geschützt. Im Südwesten des Geltungsbereichs wird zudem ein 68 m langer, 6 m breiter Grenzstreifen mit einer freiwachsenden Hecke aus heimischen Sträuchern bepflanzt. Die vorhandenen Knickstrukturen werden so ergänzt. Das Verkehrsgrün an der Bargfelder Straße wird im Bestand erhalten.
	- Tiere	Mit der Ausweisung des Gemeinbedarfs- und Gewerbegebiets wird Ackerland überformt, das eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz und auch die Tierwelt besitzt.

		Die säumenden Knicks am Rand des Geltungsbereichs mit ihren großen Überhängen sind von besonderer Bedeutung für den Naturschutz und die Tierwelt und werden mit Ausnahme von 23 m Knick erhalten. Sie bleiben als Lebensraum für die Tierwelt bestehen und dienen spezialisierten und zum Teil geschützten Arten, wie Fledermäusen und der evtl. der Haselmaus, als potentielle Quartiere und Fortpflanzungsstätten. Der Geltungsbereich liegt am Dorfrand und ist aktuell nicht beleuchtet. Die Straßenbeleuchtung beschränkt sich auf die Stichstraße, die der Erschließung dient. In den Stadien der Projektplanung wird darauf geachtet, dass die einzusetzenden Leuchtmittel eine minimale Streuwirkung und damit geringstmögliche Auswirkungen auf Insekten besitzen. Weitere Emissionen mit Auswirkungen auf Tiere und Tierlebensräume sind nicht erkennbar. Eine Belastung der umgebenden Biotope kann während der Bauphase, aufgrund des Baulärms und der mit dem Bau verbundenen Eingriffe, nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der Struktur der umgebenden Landschaft ist jedoch davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
	- Boden	Die Böden werden infolge der Planung überwiegend versiegelt. Die Festsetzungen des B-Plans ermöglichen einen Versiegelungsgrad von 80 %, was einer Fläche von 16.063 m² entspricht. Hinzu kommen 1.190 m² für die Anlage der Erschließungsstraße. Durch die Überbauung und Versiegelung kommt es zum Verlust/ zur Zerstörung der oberen Bodenschichten und damit zum Verlust eines Großteils der Bodenfunktionen. Entsprechend ist der Eingriff in den Boden auch als am gravierendsten zu bewerten. Weiterhin wird eine Fläche von 1.816 m² für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens genutzt. Diese Fläche wird zwar nicht versiegelt, aber durch Abgrabungen großflächig überformt. Unbeeinträchtigt bleiben die Böden im Bereich der Knicks. Die bereits überformten Böden entlang der Bargfelder Straße und des Radwegs werden nicht weiter verändert.
	- Grundwasser	Der Geltungsbereich liegt in einem Gebiet, in dem der Grundwasserkörper als gefährdet gilt. In solchen Gebieten besteht das Risiko, dass die Bewirtschaftungsziele nach § 47 des Wasserhaushaltsgesetzes nicht erreicht werden. Dies kann einerseits die Überschreitung von Schwellenwerten von Schadstoffen bedeuten oder andererseits, dass die

		mittlere jährliche Grundwasserentnahme das nutzbare Grundwasserangebot übersteigt. Die Versiegelungen stellen einen Eingriff in den Wasserhaushalt dar, der einen lokal erhöhten oberflächlichen Abfluss von Niederschlagswasser zur Folge haben wird. Das anfallende Niederschlagswasser wird in das geplante Regenrückhaltebecken abgeleitet und von dort aus gedrosselt in Richtung Fließgewässer Mühlenbach weiter östlich abgeleitet. Die Grundwasserneubildung wird bezogen auf die Fläche von 2,5 ha reduziert.
	- Oberflächenwasser	Die Erschließung dieses Bereichs als Gemeinbedarfs- und Gewerbegebiet stellt einen Eingriff in den Wasserhaushalt dar, der einen erhöhten oberflächlichen Abfluss von Niederschlagswasser zur Folge haben wird. Das anfallende Niederschlagswasser wird in Richtung Osten zum Mühlenbach abgeleitet. Das Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung in Elmenhorst wurde in den letzten Jahren überarbeitet und verschiedene Maßnahmen zur Aufnahme von Regenwasser eingeleitet. Gemäß wasserwirtschaftlichem Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 24 sind die notwendigen Kapazitäten vorhanden.
	- Klima	Die durch die Neubebauung zusätzlich versiegelten Flächen führen kleinflächig zu einer sommerlichen Aufheizung und erhöhten Staubentwicklung. Mit einer Begrünung des Gebiets mit Knicks und Strauchpflanzungen kann die Staubbindung erhöht werden, die Beeinträchtigung des Lokalklimas wird minimiert.
	- Luft	Das Verkehrsaufkommen wird sich durch den Betrieb des Bauhofs und der Gewerbegrundstücke in geringem Maße erhöhen. Die daraus resultierende zusätzliche Beeinträchtigung des Schutzguts Luft ist nicht quantifizierbar. Diese sind aber aufgrund der dominierenden großräumigen Luftbewegungen zu vernachlässigen.
	- Landschafts- und Ortsbild	Aufgrund der Planung wird sich das Orts- und Landschaftsbild am westlichen Ortsrand von Elmenhorst deutlich verändern. Der bestehende Siedlungsrand wird nach Westen verlagert und durch große Baukörper und ausgedehnte befestigte Flächen bestimmt. Durch überwiegenden Erhalt der vorhandenen Knicks, die Neuanlage von Knicks und weitere Anpflanzungsgebote wird die neue Bebauung eingegrünt, so dass das Landschaftsbild mit der Umsetzung der Planung neugestaltet wird.
2.2 b	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung Auswirkung der Nichtdurchführung der Planung auf die einzelnen Schutzgüter:	

	- Mensch	Die Fläche bliebe ohne die Aufstellung des B-Plans Nr. 24 als landwirtschaftliche Nutzfläche – Ackerland – und für die Produktion von Nahrungsmitteln bzw. Futtermitteln erhalten.
	- Pflanze	Das Ackerland bliebe als landwirtschaftliche Nutzfläche und als Pflanzenstandort mit allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt erhalten. Die nach § 21 LNatSchG geschützten Knicks blieben vollumfänglich erhalten, der Verlust von 23 m Knick würde vermieden. Es unterbliebe aber auch die Neuanlage von 60 m Knick und Nutzung von 408 m ² für eine ebenerdige Strauchpflanzung.
	- Tier	Die Tierlebensräume blieben im aktuellen Zustand erhalten.
	- Boden	Die bestehenden Bodennutzungen, hier insbesondere ackerbauliche Nutzung, blieben erhalten. Die Versiegelung von Böden mit irreversibler Überformung des natürlich gewachsenen Bodens unterbleibt.
	- Grundwasser	Erhalt des Status quo mit einer höheren Grundwasserneubildungsrate.
	- Oberflächenwasser	Erhalt des Status quo: mit gleichbleibenden Ableitungsmengen von Oberflächenwasser in den östlich gelegenen Mühlenbach.
	- Klima	Keine geringfügige Beeinträchtigung des Lokalklimas durch Erhöhung des Versiegelungsgrades infolge der Bebauung.
	- Luft	Erhalt des Status quo.
	- Landschafts- und Ortsbild	Das Landschaftsbild bliebe in seiner heutigen Form erhalten.
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	Bei den Minimierungsmaßnahmen handelt es sich vor allem um folgende Maßnahmen: <u>Baubedingte Beeinträchtigungen</u> - Schutz der Knicks während der Bauphase durch geeignete, fest installierte Bauzäune - Nutzung künftiger Gebäude- und Verkehrsflächen für die Baustellenerschließung und als Material-, Boden- und Baustofflager. - Wahl geeigneter Zeiträume für die Durchführung der Baumaßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigung der Pflanzen- und Tierwelt einschl. geschützter Arten und Maßnahmen zum Schutz geschützter Biotope während

		der Bauphase; der Fällzeitraum von Gehölzen wird auf den Zeitraum vom 01.12. bis zum 28.02. beschränkt, um Beeinträchtigungen von Fledermäusen, Brutvögeln und ggf. vorhandenen Haselmäusen zu vermeiden. Die Rodung des 23 m langen Knickwalls wird entweder ab Mai oder wieder bis zum 15.10. ausgeführt, um die Tötung von Haselmäusen im Winterschlaf zu vermeiden. <u>Anlagebedingte Beeinträchtigungen:</u> - weitestgehender Erhalt der Knicks / geschützten Biotope (§ 30 BNatSchG / §21 LNatSchG) als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Nutzung / Verbreiterung einer vorhandenen Zufahrt auf den Acker. - Erhalt der wertvollen Überhältereichen; Anlage der Zufahrt im Knickabschnitt mit der kleinsten aller Überhältereichen (35 cm Stammdurchmesser) - Einhalten eines Schutzabstandes zum gemäß §21 LNatSchG geschützten Knick durch Festlegung der Baugrenzen (mindestens 1H, hier 10 m) gemäß Knickerlass. - Anlage eines 3 m breiten Knickschutzstreifens. Die Nutzung als „Grundstückserweiterung“ von den angrenzenden Grundstücken aus wird durch Einzäunung vermieden. - Sparsamer Umgang mit Grund und Boden aufgrund des flächensparenden Erschließungssystems als Stichstraße <u>Betriebsbedingte Beeinträchtigungen:</u> - Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in einem neu anzulegenden Regenrückhaltebecken, gedrosselte Abgabe des Wassers in Richtung Osten / Mühlenbach. - Im Zuge der Projektplanung Konzeption einer sparsamen Beleuchtung mit nach unten abstrahlenden Leuchten im langwelligen Bereich (< 3000 Kelvin). <u>Ausgleichsmaßnahmen:</u> Zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen ist über die Minimierungsmaßnahmen hinaus ein Ausgleich in einer Größenordnung von 8.990 m² und der Anlage von 56 m Knick zu erbringen. Der Ausgleich wird im Geltungsbereich des B-Plans durch folgende Maßnahmen erbracht: - Neuanlage eines 60 m langen Knicks im Süden. Damit ist der erforderliche Ausgleich für den flächenhaften Ausgleich im Geltungsbereich aber nicht erbracht. Die fehlenden 8.990 m² können über einen Flächenpool nachgewiesen werden, für den eine vertragliche Vereinbarung
--	--	--

		zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer besteht. Die dort verzeichneten Flächen liegen innerhalb der Gemeinde Elmenhorst. Der Ausgleich wird also im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang erbracht. Aktuell stehen in diesem Flächenpool noch 39.110 m ² zur Verfügung. Mit der Ausbuchtung von 8.990 m ² aus diesem Flächenpool ist der notwendige Ausgleich erbracht. Das Landschaftsbild ist nach Abschluss der Maßnahme im Sinne des Landesnaturschutzgesetzes neugestaltet.
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	Die Standortuntersuchung zum Bebauungsplan hat ergeben, dass keine alternativen Standorte zur Verfügung stehen. Insofern passt sich das Gebiet in das Siedlungskonzept von Elmenhorst ein. Aufgrund dieser schlüssigen planerischen Entwicklung werden keine Planungsalternativen betrachtet.
Zusätzliche Angaben		
3.1	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	Da keine faunistische Bestandserfassung und artenschutzfachliche Betrachtung zur Planung erstellt wurden, können nur die Potentiale aufgrund der vorhandenen Biotoptypen abgeschätzt werden. Die vorliegende Landschaftsstruktur gibt aber hinreichende Hinweise zur faunistischen Bewertung sowie zur Bewertung der Auswirkungen der Planung.
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung	In der Bauphase ist die Einhaltung der Bestimmungen zum Artenschutz durch die Bauleitung zu überwachen. Schnittmaßnahmen an Gehölzen sind zum Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nur zwischen dem 01.12. eines Jahres und dem 28.02. des Folgejahres zulässig. Die Rodung der Wurzelstubben des zu entfernenden Knickabschnitts ist vorsorglich außerhalb der Winterschlafzeiten der Haselmaus entweder bis zum 15.10. oder ab Mai zu roden. Alternativ ist der Abschnitt auf mögliche Winterester zu untersuchen. Evtl. vorhandene Nester sind von geeigneten Personen umzusiedeln. Die Knicks als geschützte Biotope mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz bleiben mit Ausnahme von 23 m für die geplante Zufahrt erhalten und sind während der Bauphasen durch fest verankerte Bauzäune zu schützen.
3.3	Zusammenfassung	Die vergleichende Betrachtung der Auswirkungen auf die Schutzgüter, die bei einer „Durchführung der Planung“ bzw. „Nichtdurchführung der Planung“ zu erwarten sind, belegt, dass mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 24 erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sind. Diese beziehen sich wegen der großflächigen Versiegelung vor allem auf das Schutzgut Boden, was sich im erforderlichen Ausgleichsumfang von 8.990 m ² widerspiegelt. Am Südrand des Geltungsbereichs werden zudem ein 60 m langer Knick

		und eine Pflanzung aus heimischen Gehölzen neu angelegt. Das anfallende Niederschlagswasser wird zunächst in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und von dort aus gedrosselt in Richtung Osten abgeleitet. Da der Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs sowie über einen Flächenpool in der Nähe nachgewiesen wird, wird die Planung insgesamt nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen.
--	--	---

7. 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.

8. STÄDTEBAULICHE DATEN

8.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
Gewerbegebiet	14.080 m ²
Fläche für Gemeinbedarf	6.000 m ²
Fläche für Ver- und Entsorgung	1.820 m ²
Grünfläche	3.900 m ²
Verkehrsfläche	2.780 m ²
Gesamt	28.580 m² (2,8 ha)

8.2 Bauliche Nutzung

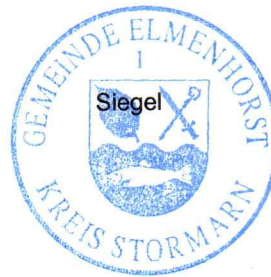
Durch die Planung entstehen keine neuen Wohnungen.

9. VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Elmenhorst hat den Bebauungsplan Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 27.02.2025 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Gemeinde Elmenhorst,

28. April 2025




(Norbert Ohl)
- Bürgermeister -

Die zusammenfassende Erklärung liegt seit dem 02.10.2024 vor.

Der B-Plan Nr. 24 trat am 28. Sep. 2025 in Kraft.

Schlie ... Landschaftsarchitektur



Seite 55 von 55

Plan: Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Elmenhorst
Stand: 27.02.2025

