

# GEMEINDE ELMENDORST KREIS STORMARN



**BEGRÜNDUNG  
BEBAUUNGSPLAN NR. 3  
-OT. ELMENDORST-  
5. ÄNDERUNG**

**BEGRÜNDUNG**  
zum Bebauungsplan Nr. 3  
- Ortsteil Elmenhorst -  
- 5. Änderung -  
der Gemeinde Elmenhorst

Gebiet: Ehemaliger Kinderspielplatz zwischen den Baugrundstücken  
Am Sportplatz Nr. 8 und Nr. 10

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite:</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf.....	3 - 5
b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz.....	6 - 7
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung.....	8 - 9
3. Inhalt des Bebauungsplanes.....	10
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen - Verkehr.....	11
b) Ver- und Entsorgung.....	12 - 13
5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen.....	14
6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	
a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes.....	15
b) Auswirkungen auf Natur und Landschaft Eingriffs- und Ausgleichsregelungen.....	16 - 17
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens.....	18
8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten.....	19
9. Hinweise / Besondere Hinweise.....	20
Vermerk: Beschluß über die Begründung.....	21

# GEMEINDE ELMENHORST BEBAUUNGSPLAN NR. 3- OT. ELM.- 5. ÄNDERUNG

## 1. Allgemeines

### a) Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 - Ortsteil Elmenhorst - 5. Änderung - für das Gebiet: Ehemaliger Kinderspielplatz zwischen den Baugrundstücken Am Sportplatz Nr. 8 und Nr. 10. Auf einen formalen Aufstellungsbeschuß wird verzichtet.

Auf der übernächsten Seite wird eine Übersicht im Maßstab 1 : 2.500 mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 - Ortsteil Elmenhorst - 5. Änderung - als Ausschnitt der Deutschen Grundkarte wiedergegeben. Das Plangebiet ist diagonal schraffiert dargestellt.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 3 - Ortsteil Elmenhorst - 5. Änderung - wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erlenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Die Gemeindevertretung beschloß in ihrer Sitzung am 22. April 1999 die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 - Ortsteil Elmenhorst - als Vorentwurf sowie Entwurf. Darüber hinaus ist der Entwurf zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die Verfahren zur Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz, die nachrichtliche Unterrichtung nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses sowie die Beteiligung und Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Neufassung Baugesetzbuch 1997 und § 3 Abs. 2 Neufassung Baugesetzbuch 1997 sind mit Schreiben vom 27. April 1999 eingeleitet worden. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgt in der Zeit vom 14. Mai 1999 bis zum 14. Juni 1999 einschließlich.

Gemäß Beschluß der Gemeindevertretung vom 22. April 1999 ist auf die Durchführung der Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Neufassung Baugesetzbuch 1997 sowie auf die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 Neufassung Baugesetzbuch verzichtet worden.

Am 24. Juni 1999 ist eine Veranstaltung mit Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f der Gemeindeordnung durchgeführt worden.

Die Gemeindevertretung hat das Ergebnis der vorstehenden Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf und Entwurf in eine Abwägung eingestellt und die Anregungen und Stellungnahmen in ihrer Sitzung am 08. Juli 1999 geprüft.

In der gleichen Sitzung der Gemeindevertretung wurde aufgrund eines erkennbar weitergehenden Planungserfordernisses zur Präzisierung der durch Zeichen festgesetzten Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden die Aufhebung der zeichnerischen Festsetzung und die textliche Neufassung zur Regelung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beschlossen. Darüber hinaus wurde der Bebauungsplan Nr. 3 - Ortsteil Elmenhorst- 5. Änderung in dieser Sitzung der Gemeindevertretung erneut als Entwurf beschlossen und zur erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 3 Neufassung Baugesetzbuch 1997 i.V.m. § 3 Abs. 2 Neufassung Baugesetzbuch 1997 bestimmt.

## GEMEINDE ELMENHORST BEBAUUNGSPLAN NR. 3- OT. ELM.- 5. ÄNDERUNG

In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 08. Juli 1999 ist der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung beschlossen. Die Begründung hierzu wurde gleichzeitig abschließend gebilligt.

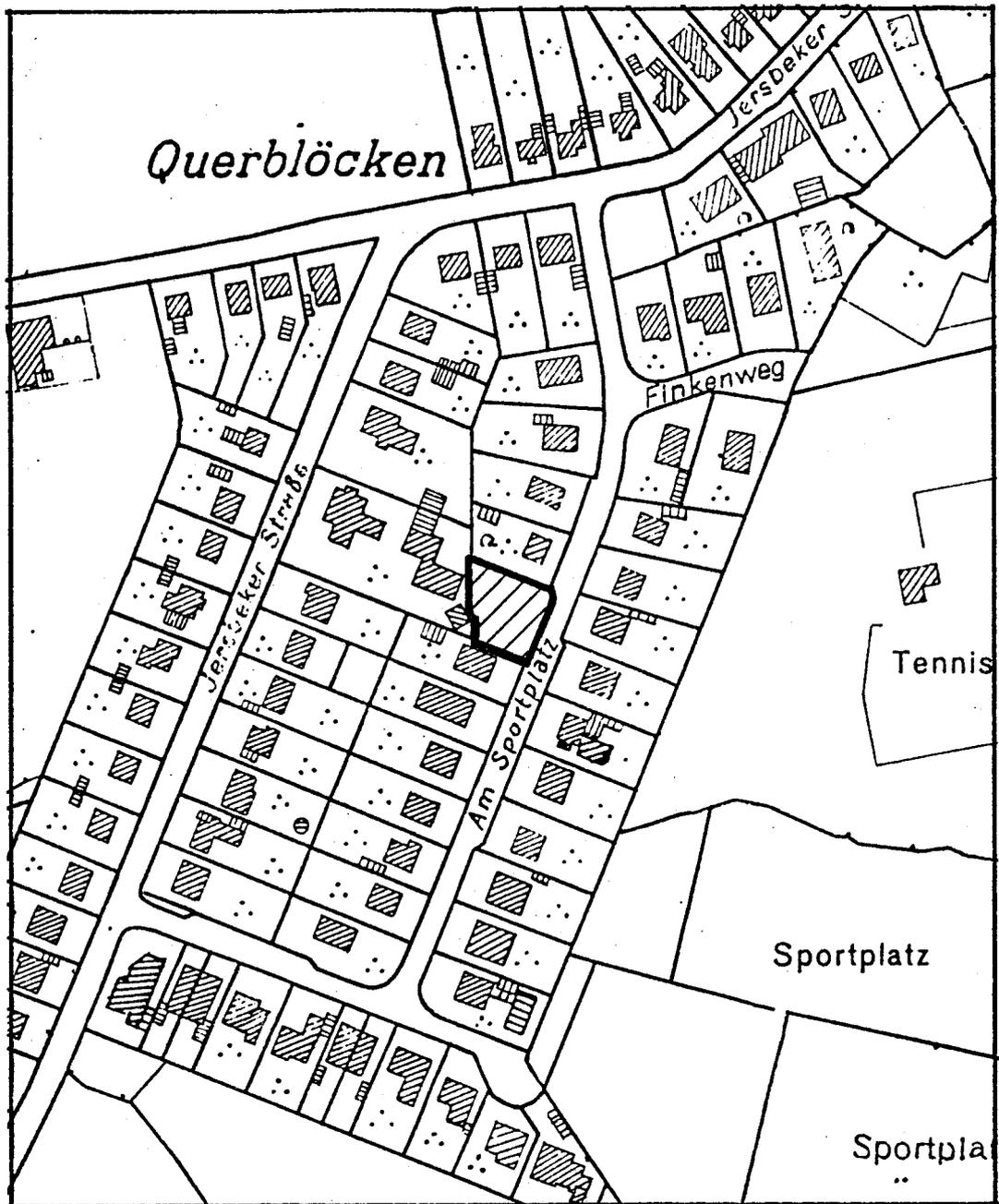
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14. Juli 1999 erneut nach § 3 Abs. 3 Neufassung Baugesetzbuch 1997 i.V.m. § 3 Abs. 2 Neufassung Baugesetzbuch 1997 benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 06. August 1999 aufgefordert worden. Gleichzeitig erfolgte die erneute nachrichtliche Unterrichtung nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses. Die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfes erfolgte in der Zeit vom 23. Juli 1999 bis zum 06. August 1999 mit der Maßgabe, daß Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden dürfen.

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aus Anlaß der erneuten Entwurfsbeteiligungsverfahren am 30. September 1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Aufgrund des Abwägungsergebnisses ergaben sich Ergänzungen der Begründung. Diese geänderte Begründung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 30. September 1999 erneut abschließend gebilligt.

GEMEINDE ELMENHORST BEBAUUNGSPLAN NR. 3- OT. ELM.- 5. ÄNDERUNG

Übersicht im Maßstab 1 : 2.500



# GEMEINDE ELMENHORST BEBAUUNGSPLAN NR. 3- OT. ELM.- 5. ÄNDERUNG

## 1. Allgemeines

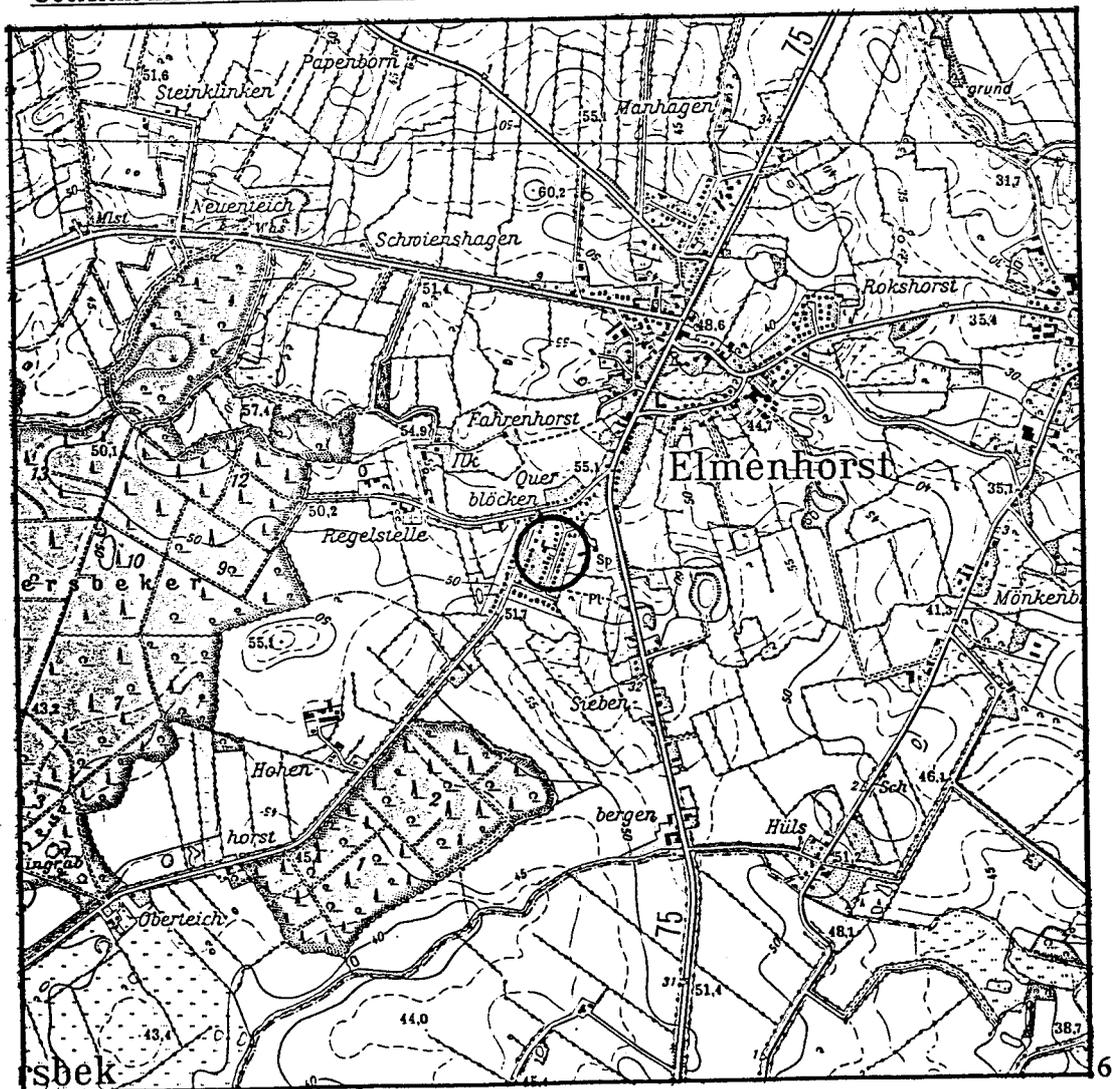
### b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

Der Bebauungsplan Nr. 3 - Ortsteil Elmenhorst - 5. Änderung - für das Gebiet: Ehemaliger Kinderspielplatz zwischen den Baugrundstücken Am Sportplatz Nr. 8 und Nr. 10, wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes. Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Grundstück des bisherigen Kinderspielplatzes an der Straße Am Sportplatz. Im Flächennutzungsplan wird dieser Bereich als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan ist damit auch bei parzellenscharfer Betrachtungsweise sichergestellt.

Als Kartengrundlage dient eine Vergrößerung der Flurkarte 4 der Gemarkung Elmenhorst. Auf die Darstellung von Höhenlinien wurde aufgrund der Begrenztheit des Plangebietes verzichtet, da keine nennenswerte Bewegtheit des Geländes gegeben ist. Der Ursprungsmaßstab der Flurkarte ist 1 : 2.000.

Zur Lageverdeutlichung ist nachfolgend in der Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 3 - Ortsteil Elmenhorst - 5. Änderung - entsprechend dargestellt.

### Übersicht im Maßstab 1 : 25.000



## GEMEINDE ELMENHORST BEBAUUNGSPLAN NR. 3- OT. ELM.- 5. ÄNDERUNG

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 - Ortsteil Elmenhorst - 5. Änderung - umfaßt in der Gemarkung Elmenhorst, Flur 4, nur das Flurstück 44/23 mit einer Fläche von 660 qm.

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfaßt als Baufläche Allgemeines Wohngebiet eine Fläche von 660 qm.

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

Die Gemeinde Elmenhorst beabsichtigt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 - Ortsteil Elmenhorst - 5. Änderung – den Bereich des bisherigen Kinderspielplatzes an der Straße Am Sportplatz einer neuen Nutzung zuzuführen. Der Kinderspielplatz mit seinen weitergehenden Funktionen als Versorgungsfläche wird in der Art und Weise als Kinderspielplatz nicht mehr benötigt, da zwischenzeitig in naher Entfernung am Sportplatz eine neue und darüber hinaus wesentlich größere Kinderspielplatzanlage errichtet worden ist. In dem nachfolgend abgedruckten Ausschnitt der Vergrößerung (M 1 : 2.500) der Deutschen Grundkarte ist der betreffende Bereich der neuen Kinderspielplatzanlage entsprechend markiert. Dieser Spielplatz wird bereits seit längerer Zeit aus dem Gebiet angenommen und im normalen Umfange genutzt.

Die Gemeinde geht davon aus, daß der bereits seit längerem nicht mehr genutzte Spielplatz bei seiner Beseitigung keine unververtretbaren Beeinträchtigungen der nach dem Jugendfördergesetz zu beachtenden Belange begründet. Hierzu hat die Gemeinde gleichfalls eine Veranstaltung im Sinne des § 47f der Gemeindeordnung durchgeführt. Hierbei ist festzustellen, daß sich aus dem Kreis der betroffenen Kinder und Jugendlichen dieses Bereiches keine Einwände gegen die Planungsabsichten der Gemeinde ergeben haben.

Unter diesen Voraussetzungen wird es von der Gemeinde als vertretbar angesehen, dieses Grundstück einer Bebauung zuzuführen. In Anlehnung an die Nachbarbebauung soll es daher entsprechend planerisch entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan weist für den Bereich des Grundstückes eine Wohnbauflächendarstellung aus. Von daher ist hier eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehen angepaßt an die Nutzungsstrukturen der angrenzenden Baugrundstücke.

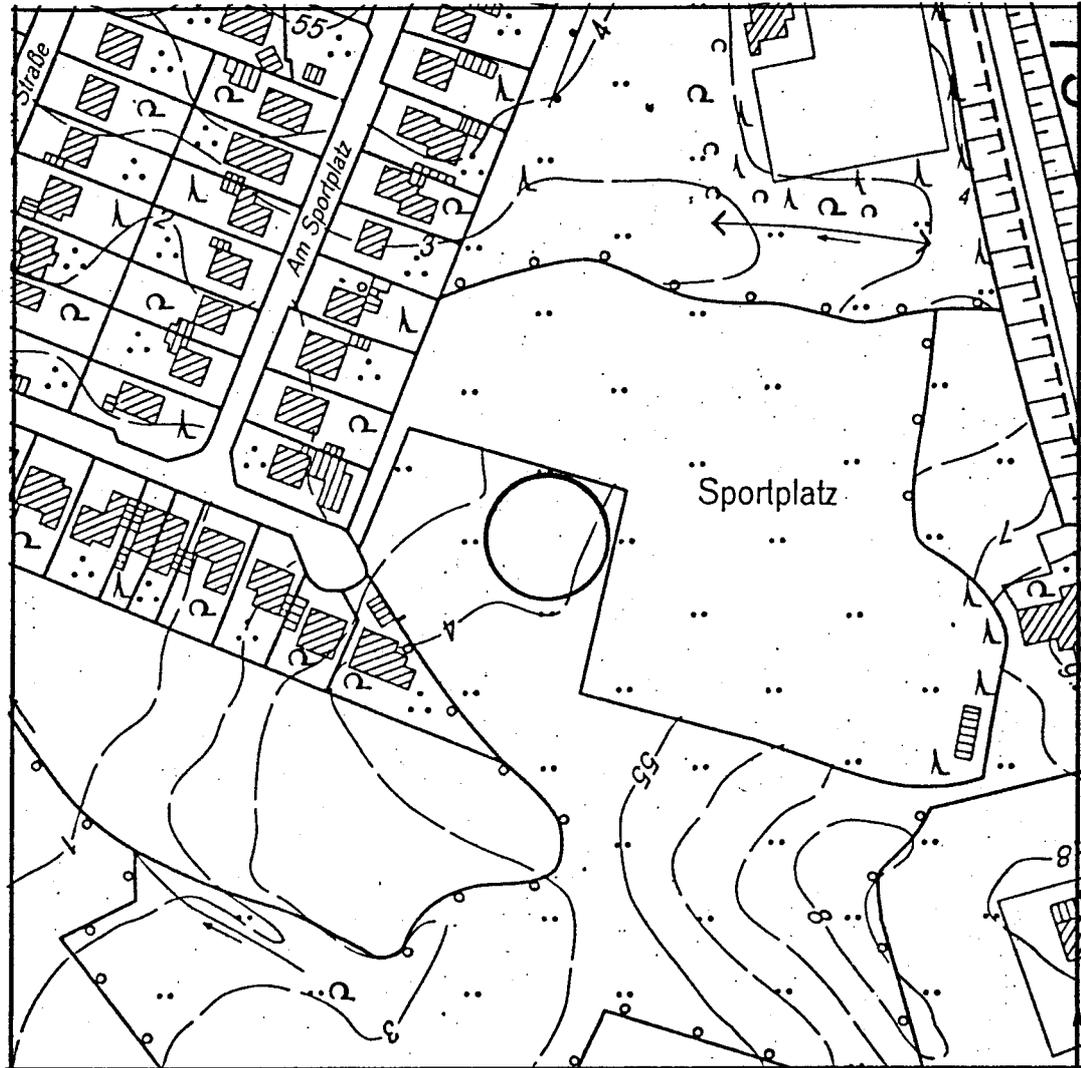
Durch diese Planungsziele soll dem Baugrundstück eine verträgliche bauliche Entwicklung gegeben werden, wobei die Festsetzungsinhalte an zeitgerechte Planungserfordernisse angepaßt werden.

Zur Prüfung, inwieweit sich aus der Änderung des Planinhaltes Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Neufassung Baugesetzbuch ergeben, ist der bisher geltende Festsetzungsinhalt der Planfassung bezüglich der zulässigen Oberflächenversiegelung zu prüfen. Dies soll unter Ziffer 6b der Begründung erfolgen.

Mit der vorliegenden Planfassung ergibt sich in einem Ausblick die zu erwartenden Wohneinheiten mit voraussichtlich 2. Da aus diesem Ergebnis keine weiteren wesentlichen Aussagen abzuleiten sind, wird auf weitergehende Ausführungen verzichtet. Im übrigen handelt es sich bei dem Baugrundstück um eine Fläche, die sich im Eigentum der Gemeinde befindet und vorrangig einem örtlichen Baulandbewerber zur Verfügung gestellt werden soll.

GEMEINDE ELMENHORST BEBAUUNGSPLAN NR. 3- OT. ELM.- 5. ÄNDERUNG

Bereich der neuen Kinderspielplatzanlage (M 1 : 2.500)



## GEMEINDE ELMENHORST BEBAUUNGSPLAN NR. 3- OT. ELM.- 5. ÄNDERUNG

### 3. Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes besteht lediglich aus einem Baugrundstück, dem ehemaligen Kinderspielplatz an der Straße Am Sportplatz. Das Plangebiet wird direkt durch die Straße Am Sportplatz erschlossen.

Für die Baufläche des Plangebietes ist die Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Für die Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes wird durch Text bestimmt, daß die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, Nr. 3 „Anlagen für Verwaltungen“, Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“ und Nr. 5 „Tankstellen“ der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Weiter wird durch Text bestimmt, daß die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ allgemein zulässig ist.

Für das neue Baugrundstück ist eine grundstücksbezogene überbaubare Baufläche durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt.

Die Bebauung der Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes ist in eingeschossiger als Höchstgrenze und nur mit Einzelhäusern und Doppelhäusern zu bebauenden Bauweise festgesetzt.

Die Nutzung des Baugrundstückes ist mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden.

Durch Text ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden bestimmt.

Zur Höhenlage der Gebäude ist die Sockelhöhe mit + 0,50 m über dem zugehörigen Straßenniveau der Straße Am Sportplatz festgesetzt.

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen sind grundlegende Festsetzungen durch Text getroffen, die sich an benachbarten Baugrundstücken orientieren und zeitgemäß festgesetzt sind.

Die Belange der Landschaftspflege und des Naturschutzes innerhalb des Plangebietes sind durch entsprechende Festsetzungen punktueller Grünelemente in einem erforderlichen Umfang berücksichtigt.

Die Oberflächenentwässerung geschieht über die Ableitung in die Oberflächenentwässerung innerhalb des Straßenzuges Am Sportplatz und wird hierüber der bestehenden Regenwasserkläranlage zugeführt.

Besondere Belange des Immissionsschutzes sind nicht zu berücksichtigen; weder aus Verkehrslärm, aus Lärm von Sportanlagen noch aus landwirtschaftlichen Intensivtierhaltungsbetrieben.

## GEMEINDE ELMENHORST BEBAUUNGSPLAN NR. 3- OT. ELM.- 5. ÄNDERUNG

### 4. Erschließungsmaßnahmen

#### a) Erschließungsmaßnahmen - Verkehr

Der Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 3 – Ortsteil Elmenhorst - 5. Änderung ist bereits vollständig durch die auf der Ostseite vorbeiführende Straße Am Sportplatz erschlossen.

Diese vorhandene Straße befindet sich in einem zeitgemäßen Ausbauzustand unterschiedlichen Charakters und auf die jeweilige Verkehrsfunktion abgestimmt. Weitere Ausbaumaßnahmen sind daher für diesen Straßenzug nicht erforderlich.

Auf weiterführende Ausführungen zu den verkehrlichen Erschließungsmaßnahmen wird verzichtet. Ausbaumaßnahmen der Verkehrsflächen außerhalb des Plangebietes im öffentlichen Bereich vor dem Baugrundstück des ehemaligen Kinderspielplatzes sind nicht erforderlich.

4. Erschließungsmaßnahmen

b) Ver- und Entsorgung

Die Bereiche des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 3 - Ortsteil Elmenhorst - 5. Änderung - sind für die Belange der Ver- und Entsorgung im öffentlichen Bereich bereits vollständig erschlossen.

Weitergehende Maßnahmen und Ergänzungen der Erschließungseinrichtungen sind nur noch für den privaten Bereich der Grundstückserschließungen erforderlich.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist für das Plangebiet durch das bereits bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers AMT BARGTEHEIDE-LAND vom Wasserwerk Bargtheide her sichergestellt. Die notwendigen Ergänzungen im privaten Bereich sind mit dem Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen. Die dafür erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen sind zuvor einzuholen.

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung sind hinreichend dimensionierte Trink- und Brauchwasserleitungen mit Anordnung von Hydranten im gebietsbezogenen erforderlichen Umfang vorhanden. Darüber hinaus soll der auf dem Grundstück bestehende Feuerlöschbrunnen rückgebaut werden entsprechend den Anforderungen der Wasserbehörde. Dies wird von seiten der Gemeinde in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden durchgeführt. Hierbei soll der Inhalt des seinerzeitigen Schreibens des Kreises Stormarn vom 28.03.1994 entsprechend berücksichtigt werden. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 26. August 1999 beschlossen, daß dieser Brunnen nicht mehr als Löschwasserbrunnen dienen soll. Die weitergehenden Veranlassungen werden losgelöst von diesem Planverfahren vorgenommen.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG sichergestellt. Die notwendigen Ergänzungen für den privaten Bereich sind mit dem Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen.

Die Versorgung mit Erdgas ist durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers HAMBURGER GASWERKE GMBH sichergestellt. Hierbei ist zu beachten, daß für die Versorgungsleitungen baumfreie Trassen freizuhalten sind. Notwendige Ergänzungen im privaten Bereich sind mit dem Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen.

Die Gemeinde Elmenhorst ist an das Telefonnetz der DEUTSCHEN TELEKOM AG in Bargtheide angeschlossen. Notwendige Ergänzungen des Versorgungsleitungsnetzes in privaten Bereichen sind einvernehmlich mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Wegen ggf. notwendiger Verlegung von Fernmeldekabeln ist das Bezirksbüro Netze 83 in der Lohgerberstraße 9 in 23556 Lübeck ( Telefon 0451 / 4 88-47 10) nach Möglichkeit 3 Monate vor Baubeginn von Baumaßnahmen schriftlich über deren Einzelheiten zu informieren.

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

## GEMEINDE ELMENHORST BEBAUUNGSPLAN NR. 3- OT. ELM.- 5. ÄNDERUNG

Die Abfallbeseitigung wird durch die ABFALLWIRTSCHAFTSGESELLSCHAFT STORMARN mbH sichergestellt und durch beauftragte Unternehmen durchgeführt.

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluß an die bestehende zentrale Ortsentwässerung der Gemeinde zum Klärwerk der Stadt Bargteheide vorgesehen. Entsorgungsträger ist die ABWASSERENTSORGUNG BARGTEHEIDE GmbH in Bargteheide. Notwendige Ergänzungen von Entsorgungseinrichtungen sind mit dem Entsorgungsträger im privaten Bereich einvernehmlich abzustimmen. Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Baubeginn beizubringen.

Bei der Oberflächenentwässerung ist nach Möglichkeit eine grundstücksbezogene Versickerung anfallenden, unbelasteten Oberflächenwassers, wie z.B. Dachflächenwasser, vorzusehen, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen.

5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 - Ortsteil Elmenhorst - 5. Änderung wird auf seiner Ostseite unmittelbar durch die Straße Am Sportplatz begrenzt. Bei dieser Straße handelt es sich um eine Erschließungsstraße des angrenzenden Wohnbereiches mit gebietsbezogenem Ziel- und Quellverkehr.

Weiter befindet sich südöstlich rückwärtig der Bebauung, östlich der Straße Am Sportplatz, eine Sportanlage der Gemeinde. Aufgrund verschiedener gutachtlicher Beurteilungen dieser Anlage ist davon auszugehen, daß sich keine unvertretbaren Beeinträchtigungen aus dieser Sportanlage für das Plangebiet ergeben. Dies gilt auch für die darüber hinaus weiter östlich gelegene Bundesstraße 75. Unter Beachtung einer entsprechenden Vorbelastung dieser Straße sind für das Baugrundstück keine besonderen Maßnahmen als passiver Schallschutz zu treffen.

Landwirtschaftliche Intensivtierhaltungsbetriebe sind im Nahbereich des Plangebietes nicht vorhanden, so daß auch hierfür keine weitergehenden Maßnahmen zu beachten sind.

Unter diesen Voraussetzungen geht die Gemeinde davon aus, daß das Plangebiet von keinerlei unvertretbaren Immissionen beeinträchtigt wird. Maßnahmen sind daher nicht vorzunehmen.

## GEMEINDE ELMENHORST BEBAUUNGSPLAN NR. 3- OT. ELM.- 5. ÄNDERUNG

### 6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes

#### a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 – Ortsteil Elmenhorst – 5. Änderung handelt es sich um einen Bereich in der südwestlichen Ortslage des Ortsteiles Elmenhorst und hier um den Bereich des zwischenzeitig nicht mehr genutzten Kinderspielplatzes mit geringem Einzelbaumbestand und baulichen Anlagen in Form eines Wassersbrunnens und eines Gebäudes zur ehemaligen Trinkwasseraufbereitung der hier installierten Gebietsversorgungsanlage. Darüber hinaus befindet sich auf dem Baugrundstück eine elektrische Transformatorenstation.

Das Plangebiet ist in Form eines Baugrundstückes geschnitten, liegt unmittelbar an der Straße Am Sportplatz und ist mit einer Gras- und Krautflur bestanden, die regelmäßig gemäht wird. Bei den vorhandenen Einzelbäumen handelt es sich um 3 Kastanien mit einem jetzigen Stammdurchmesser von 0,2 m und einem Kronendurchmesser von 4,0 m.

Zur baulichen Entwicklung ist es erforderlich, daß eine einzelne Kastanie, in etwa der Grundstücksmitte, künftig entfallen wird. Die übrigen beiden vorhandenen Kastanien werden als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt und gesichert.

Weitergehende grünordnerische Maßnahmen sind aufgrund des bereits vorhandenen Baubestandes, des Grundstückszuschnittes und der hier beabsichtigten Bebauung nicht vorgesehen.

Die Gemeinde geht davon aus, daß mit der getroffenen grünordnerischen Festsetzung zum Erhalt der beiden vorhandenen Kastanienbäume im Bebauungsplan dem Schutz der Landschaft und des Ortsbildes in diesem sehr begrenzten Bereich hinreichend Genüge getan worden ist. Von weiteren Bepflanzungsmaßnahmen wird abgesehen; zum einen aus Sicht der Gleichbehandlung und zum anderen aus dem Erfordernis der Grundstückerschließung.

Weiter sieht die Gemeinde durch die vorliegenden Regelungen des Bebauungsplanes, auch zum externen Ausgleich, kein Erfordernis zur Erstellung eines Grünordnungsplanes. Die erforderlichen Belange werden hinreichend mit dem Bebauungsplan aufgearbeitet und geregelt sowie im Detail unter der nachfolgenden Ordnungsziffer 6b dieser Begründung weitergehend erläutert.

## GEMEINDE ELMENHORST BEBAUUNGSPLAN NR. 3- OT. ELM.- 5. ÄNDERUNG

### 6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes

#### b) Auswirkungen auf Natur und Landschaft

##### Eingriffs- und Ausgleichsregelungen

Zur Beachtung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) sowie § 1a Neufassung Baugesetzbuch 1997 sind nachfolgend unter dieser Ordnungsziffer entsprechende Ausführungen wiedergegeben.

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3- Ortsteil Elmenhorst - 5. Änderung - handelt es sich um den Bereich des bisherigen und nunmehr nicht mehr benötigten Kinderspielplatzes mit den hierauf befindlichen Versorgungsanlagen einer Transformatorstation, einem Trinkwasserbrunnen und einer Trinkwasseraufbereitungsanlage. Bei den verbleibenden Flächen des Baugrundstückes handelt es sich um einen mit Gras und Kraut bestandenen, regelmäßig gemähten Rasenbereich. Innerhalb dieser Fläche ist nunmehr eine bauliche Entwicklung vorgesehen.

Für diese neu entstehenden Eingriffe werden nachfolgend die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie die sich ergebenden Eingriffs- und Ausgleichsregelungen aufgearbeitet.

Bei der Fläche des Plangebietes handelt es sich demnach um einen Eingriff in eine Fläche von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Der Eingriff in das Schutzgut „Boden“ stellt sich wie folgt dar:

660 qm x 0,3 x 0,5 =	99,00 qm
660 qm x 0,3 x 0,75 x 0,3 =	44,55 qm
erforderliche Ausgleichsleistung für das Schutzgut „Boden“	143,55 qm

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 3 – Ortsteil Elmenhorst – 5. Änderung ist die erforderliche Ausgleichsleistung für das Schutzgut Boden unter Berücksichtigung der Vertretbarkeit nicht zu sichern.

Der Gemeinde steht in der Gemarkung Fischbek eine Ausgleichsfläche als „Poolfläche“ in hinreichender Größe zur Verfügung. Hier werden bereits erforderliche Ausgleichsflächen für das Schutzgut Boden aus anderen Planungen der Gemeinde gesichert.

Mit diesem vorhandenen Ausgleichsflächenbereich ist nunmehr zum Ausgleich des durch die vorliegende Planung sich ergebenden Eingriffes die Fläche von zusätzlich 145 qm zu verrechnen und der hier vorgesehenen extensiven Nutzung zuzuführen.

Diese erforderliche Ausgleichsfläche für das Schutzgut Boden von 145 qm wird innerhalb der gemeindeeigenen Ausgleichsfläche in der Gemarkung Fischbek im Bereich des Mühlenbaches in der erforderlichen Größenordnung als Sukzessionsfläche erbracht. Dies ist im Einvernehmen zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und der Gemeinde festgelegt und wird auch von dieser gesichert.

Für das Schutzgut „Wasser“ wird das anfallende Oberflächenwasser aus Dachwasser und ggf. Hofwasser der in der Straße Am Sportplatz vorhandenen Regenwasserkanalisation zugeleitet und über die an der Jersbeker Straße befindliche Regenwasserkläranlage gereinigt und soweit erforderlich rückgehalten.

## GEMEINDE ELMENHORST BEBAUUNGSPLAN NR. 3- OT. ELM.- 5. ÄNDERUNG

Das zu fassende Schmutzwasser von dem neu entstehenden Baugrundstück wird durch Anschluß an die vorhandene Schmutzwasserleitung dem Klärwerk der Stadt Bargtheide zugeleitet.

Unter Berücksichtigung vorstehender Ausführungen ist festzustellen, daß der Eingriff zum Schutzgut „Wasser“ als ausgeglichen anzusehen ist.

Eingriffe in das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ sind als gering zu bezeichnen, da bezüglich der Maßnahmen der Eingriffe durch den Bebauungsplan auf einer gemähten Rasenfläche nicht davon auszugehen ist, daß Arten der „Roten Liste“ beeinträchtigt werden können.

Für das Schutzgut „Klima und Luft“ ist festzustellen, daß die geschlossenen versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß beschränkt sind.

Für das Schutzgut „Landschaftsbild“ ist festzustellen, daß durch die künftige Bebauung dieses Bereiches mit den Vorgaben des Bebauungsplanes die Eingriffe in das Landschaftsbild auf ein Mindestmaß beschränkt werden und die künftige Struktur des Baugrundstückes der der Nachbargrundstücke entsprechen wird. Im übrigen ist auf die bauliche Vorbelastung dieses Grundstückes hinzuweisen.

Die Kosten des notwendigen Ausgleiches werden gemäß Baugesetzbuch grundstücksbezogen dem betreffenden Baugrundstück zugeordnet und sind von diesem vollständig zu tragen. Notwendige Verteilschlüssel sind daher nicht zu entwickeln. Die Kosten des Ausgleiches werden wie folgt entstehen:

Grunderwerb Sukzessionsfläche in der Gemarkung Fischbek	630,00 DM
Ersteinrichtung der Sukzessionsfläche in der Gemarkung Fischbek	<u>895,00 DM</u>
Kosten des Ausgleiches	<u>1.525,00 DM</u>

Die Gemeinde geht davon aus, daß hiermit ein hinreichender Nachweis geführt werden kann.

7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Ordnung des Grund und Boden ist im Wege der gütlichen Einigung zwischen den Grundstückseigentümern und der Gemeinde Elmenhorst vorgesehen.

Nur wenn dies nicht, oder nur zu von der Gemeinde nicht tragbaren Bedingungen möglich ist, werden die entsprechenden Maßnahmen nach Teil IV und V der Neufassung Baugesetzbuch 1997 (BauGB) in der zur Zeit geltenden Fassung (Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB, Grenzregelung gemäß §§ 80 ff BauGB, bzw. Enteignung gemäß §§ 85 ff BauGB) eingeleitet.

Es wird darauf hingewiesen, daß die Gemeinde Elmenhorst Eigentümerin des betreffenden Baugrundstückes ist.

8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Für das Baugrundstück der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 - Ortsteil Elmenhorst - ist die Erschließung im öffentlichen Bereich vollständig durchgeführt. Weitere Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich sind nicht erforderlich.

Lediglich im privaten Bereich sind Ergänzungen der Erschließungseinrichtungen auf dem Grundstück erforderlich. Eine Kostenermittlung hierfür wird nicht vorgenommen, da sie ohnehin von dem Grundstückseigentümer vollständig zu tragen sind.

Es ist darauf hinzuweisen, daß sich auf dem Grundstück eine Transformatorstation des Versorgungsträgers Schleswig AG befindet. Weiter befinden sich bauliche Anlagen der ehemaligen Gebietswasserversorgungsanlage der Gemeinde auf dem Grundstück. Es handelt sich hier um einen Brunnen sowie ein dazugehöriges Pumpenhaus. Ein gegebenenfalls erforderlicher Rückbau dieser Anlagen wird gleichfalls als private Maßnahme angesehen und ist von den betreffenden Grundstückseigentümern selbst zu tragen.

9. Hinweise

Die Grundstückseigentümer der Baugrundstücke sind auf den Bundesverband für den Selbstschutz hinzuweisen. Sofern Hochbaumaßnahmen in Verbindung mit unterirdischen Anlagen (Unterkellerungen) geplant sind, ist darauf hinzuweisen, daß für den Bau von Hausschutzräumen z. Zt. zusätzliche Abschreibungsmöglichkeiten bestehen. Die zuständige Behörde, Bundesverband für den Selbstschutz, Dienststelle Schwerin, befindet sich in 19053 Schwerin, Am Packhof 1.

Von seiten des Versorgungsträgers Schleswag AG sind unterirdische Hauptversorgungsleitungen übernommen. Dies geschieht mit dem Hinweis, daß von seiten des Versorgungsträgers Schleswag AG keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Eintragungen der Leitungen übernommen wird. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten in dem betroffenen Bereich ist die genaue Kabellage bei dem Bezirk in Bargtheide, Tel.: (04532) 27220 zu erfragen.

In der Stellungnahme des Landesamtes für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein vom 12. Mai 1999 wird darauf hingewiesen, daß auf der Geologischen Übersichtskarte 1 : 200 000, Blatt CC 2326 Lübeck, im Planungsbereich Schmelzwasserablagerungen der letzten (Weichsel-) Kaltzeit eingetragen sind. Sie bestehen hier aus Kiesen und Sanden. Für die geplante Wohnbebauung wird damit ein ausreichend tragfähiger günstiger Baugrund vorhanden sein.

Besondere Hinweise

Von seiten des Landesamtes für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein und von seiten des Kreises Stormarn sind im Zuge ihrer Beteiligungen zum Vorentwurf / Entwurf keine Hinweise zu Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen mitgeteilt worden. Der Gemeinde sind gleichfalls keine Hinweise zu dieser Thematik bekannt. Sie geht daher davon aus, daß entsprechende Belange für das Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 –Ortsteil Elmenhorst- nicht zu berücksichtigen sind.

GEMEINDE ELMENHORST BEBAUUNGSPLAN NR. 3-OT. ELM.- 5. ÄNDERUNG

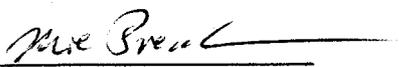
---

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 - Ortsteil Elmenhorst - 5. Änderung - Gebiet: Ehemaliger Kinderspielplatz zwischen den Baugrundstücken Am Sportplatz Nr. 8 und Nr. 10, der Gemeinde Elmenhorst wurde von der Gemeindevertretung Elmenhorst gebilligt in ihren Sitzungen am 08. Juli 1999 und 30. September 1999

Elmenhorst, den 19. Oktober 1999

Siegel

  
(Bürgermeister)

---

Stand der Begründung: April 1999; Juli 1999; Oktober 1999

21