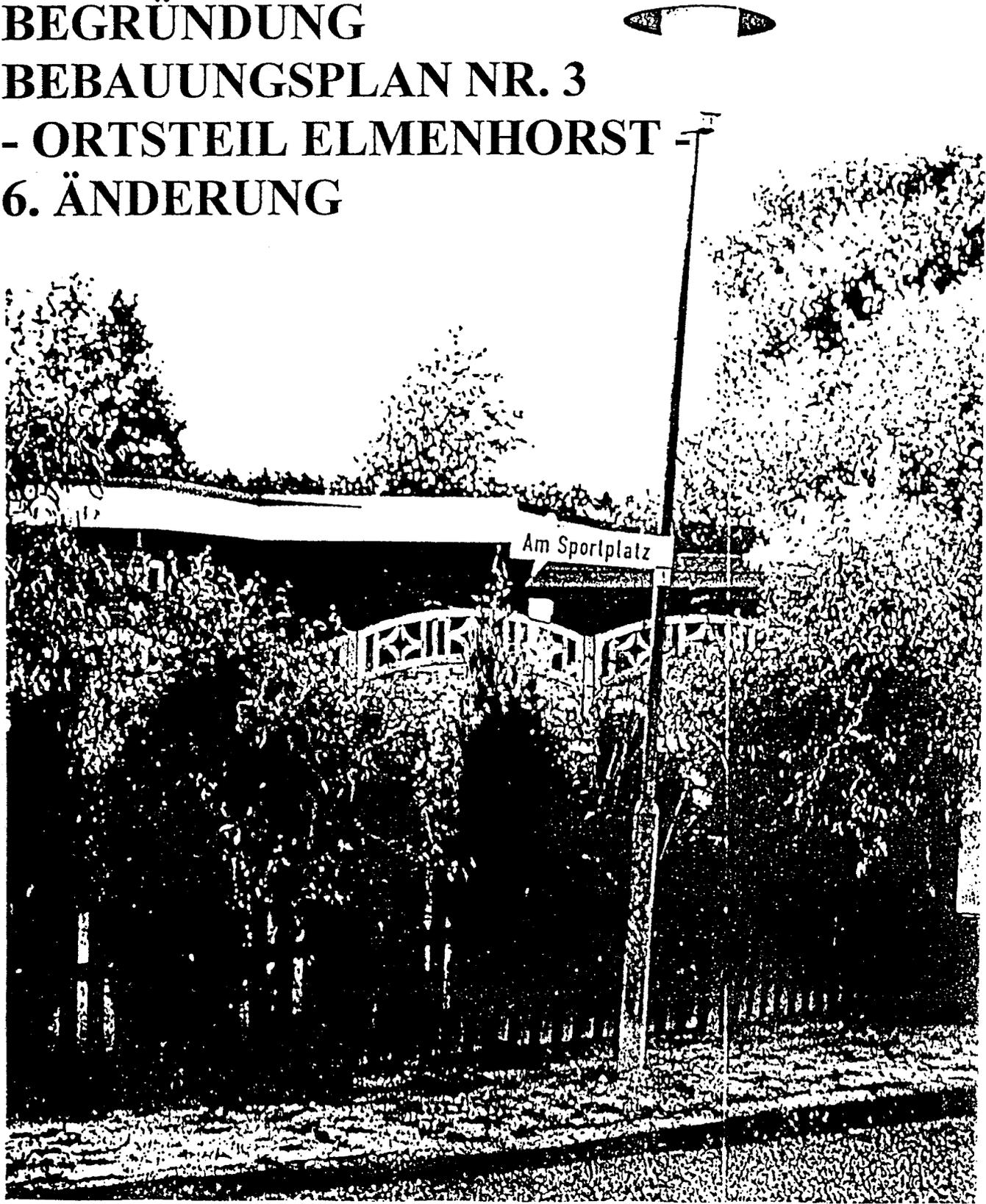




GEMEINDE ELMENHORST

KREIS STORMARN

BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 3 - ORTSTEIL ELMENHORST 6. ÄNDERUNG



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 3
- Ortsteil Elmenhorst –
6. Änderung

Gebiet: südwestlich der Straße Am Sportplatz, ungerade Nr. 19a bis Nr. 31

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite:</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf	3 - 4
b) Sonstiges	5 - 6
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung	
a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung	7
b) Prüfung der Umweltverträglichkeit.....	8
3. Inhalt des Bebauungsplanes.....	9 - 10
4. Hinweise	
a) Eingriffe und Ausgleich.....	11 - 12
b) Sonstige Hinweise	13
Vermerk: Beschluss über die Begründung.....	14

Anlage:

Übersichtsplan als

Ausschnitt aus dem Liegenschaftskataster (ALK) M 1 : 1.000

1. Allgemeinesa) Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. 3 – Ortsteil Elmenhorst – der Gemeinde Elmenhorst wurde mit Erlass des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 07. März 1973, Az.: IV 81d-813/04-62.16 (3) – mit Auflagen und Hinweisen gemäß § 11 Baugesetzbuch, genehmigt. Die Erfüllung der Auflagen wurde mit Erlass des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 26. April 1973 bestätigt. Der Plan wurde mit der Bewirkung der Bekanntmachung rechtsverbindlich am 03. Juli 1973.

Für den Bebauungsplan Nr. 3 wurde eine 1. Änderung für den Bereich: Ortsteil Elmenhorst, westlich der B 75 – Sportplatz – Straße „Am Sportplatz“ aufgestellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 – Ortsteil Elmenhorst – wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Stormarn vom 18. Juli 1980, Az.: 61/31-62.016 (3-1), gemäß § 11 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 6 Abs. 2 bis 4 Bundesbaugesetz genehmigt. Der Plan wurde mit Bewirkung der Bekanntmachung rechtsverbindlich am 06. August 1980.

Für den Bebauungsplan Nr. 3 wurde eine 2. Änderung und Ergänzung für den Bereich: Westseite der Jersbeker Straße im Anschluss an Grundstück Jersbeker Straße Nr. 40 aufgestellt. Die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Stormarn vom 11. April 1986, Az.: 61/12-62.016 (3-2), mit einem Hinweis nach § 11 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 6 Abs. 2 bis 4 des Bundesbaugesetzes genehmigt. Der Plan wurde mit Bewirkung der Bekanntmachung rechtsverbindlich am 25. Juni 1986.

Für den Bebauungsplan Nr. 3 – Ortsteil Elmenhorst - wurde eine 3. Änderung für den Bereich: westlich der Bundesstraße 75, östlich rückwärtig der Bebauung an der Straße Am Sportplatz, nördlich/östlich der Fußballsportanlage, aufgestellt. Der Bebauungsplan Nr. 3 – Ortsteil Elmenhorst – 3. Änderung ist verfahrenstechnisch nicht zu Ende geführt worden.

Für den Bebauungsplan Nr. 3 wurde eine 4. Änderung für den Bereich: Westseite der Jersbeker Straße im Anschluss an Grundstück Jersbeker Straße Nr. 40 aufgestellt. Für diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Stormarn vom 30. Juli 1987, Az.: 61/12-62.016(3-4)82 LBO, die Genehmigung erteilt. Der Plan wurde mit Bewirkung der Bekanntmachung rechtsverbindlich am 21. Oktober 1987.

Für den Bebauungsplan Nr. 3 – Ortsteil Elmenhorst - wurde eine 5. Änderung für den Bereich: Ehemaliger Kinderspielplatz zwischen den Baugrundstücken Am Sportplatz Nr. 8 und Nr. 10 aufgestellt. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 – Ortsteil Elmenhorst – ist mit Bewirkung der Bekanntmachung der Satzung am 29. Oktober 1999 in Kraft getreten.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Elmenhorst hat in ihrer Sitzung am 24. Juni 2004 den Aufstellungsbeschluss für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 – Ortsteil Elmenhorst -, Gebiet: südwestlich der Straße Am Sportplatz, ungerade Nr. 19a bis Nr. 31, gefasst. Der Aufstellungsbeschluss sowie die Planungsziele sind durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 07. Oktober 2004 bekannt gemacht.

Diese Bebauungsplanänderung besteht nur aus textlichen Festsetzungen mit zugehöriger Übersicht als Ausschnitt aus dem amtlichen Liegenschaftskataster (ALK) M 1 : 1.000 und der dazugehörigen Begründung.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 3 – Ortsteil Elmenhorst – 6. Änderung wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erlenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Elmenhorst hat in ihrer Sitzung am 24. Juni 2004 die Inhalte der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 – Ortsteil Elmenhorst – bestimmt und festgelegt. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 – Ortsteil Elmenhorst - ist gleichzeitig zur Einleitung der Beteiligungsverfahren bestimmt.

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch ist als öffentliche Auslegung des Vorentwurfes für die Dauer von 2 Wochen nach vorheriger Bekanntmachung im Stormarner Tageblatt am 14. Oktober 2004 in der Zeit vom 22. Oktober 2004 bis zum 05. November 2004 durchgeführt worden.

Mit Schreiben vom 28. September 2004 sind die Vorentwurfsbeteiligungsverfahren zur Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz, zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses sowie zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch eingeleitet worden.

Die aus Anlass der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren vorliegenden Stellungnahmen und Eingaben hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 15. Dezember 2004 geprüft, abgewogen und entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt.

In der gleichen Sitzung der Gemeindevertretung vom 15. Dezember 2004 ist die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 – Ortsteil Elmenhorst - , als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Sie ist gleichzeitig zur Einleitung der Entwurfsbeteiligungsverfahren bestimmt.

Mit Schreiben vom 18. Januar 2005 sind die Entwurfsbeteiligungsverfahren zur erneuten nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses sowie zur Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch von der öffentlichen Auslegung des Entwurfes eingeleitet worden. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch ist in der Zeit vom 04. Februar 2005 bis zum 04. März 2005 einschließlich durchgeführt worden. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 27. Januar 2005.

Das Ergebnis der Entwurfsbeteiligungsverfahren hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 16. März 2005 geprüft, hierüber abgewogen und entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

In der gleichen Sitzung der Gemeindevertretung ist der Bebauungsplan Nr. 3 – Ortsteil Elmenhorst – 6. Änderung - bestehend aus dem Text, gemäß § 10 des Baugesetzbuches als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde in der gleichen Sitzung abschließend gebilligt.

1. Allgemeinesb) Sonstiges

Für den südwestlichen Rand des Baugebietes an der Straße Am Sportplatz, zur freien Landschaft hin, waren die zulässigen Dachformen bisher nur mit Flachdächern bzw. flachgeneigten Satteldächern bis 30 Grad Neigung festgesetzt. Für die hiernach errichteten Flachdachgebäude ergeben sich seit Jahren technische Probleme mit der Dichtigkeit der Dächer. Weiter sind mit einer nachfolgenden Änderung des Ursprungsbebauungsplanes entlang der Jersbeker Straße, am dort vorhandenen Siedlungsrand, Baugrundstücke entwickelt mit Dachformen und Dachneigungen, wie sie bereits bisher im Innenbereich des Bebauungsplanes gelten.

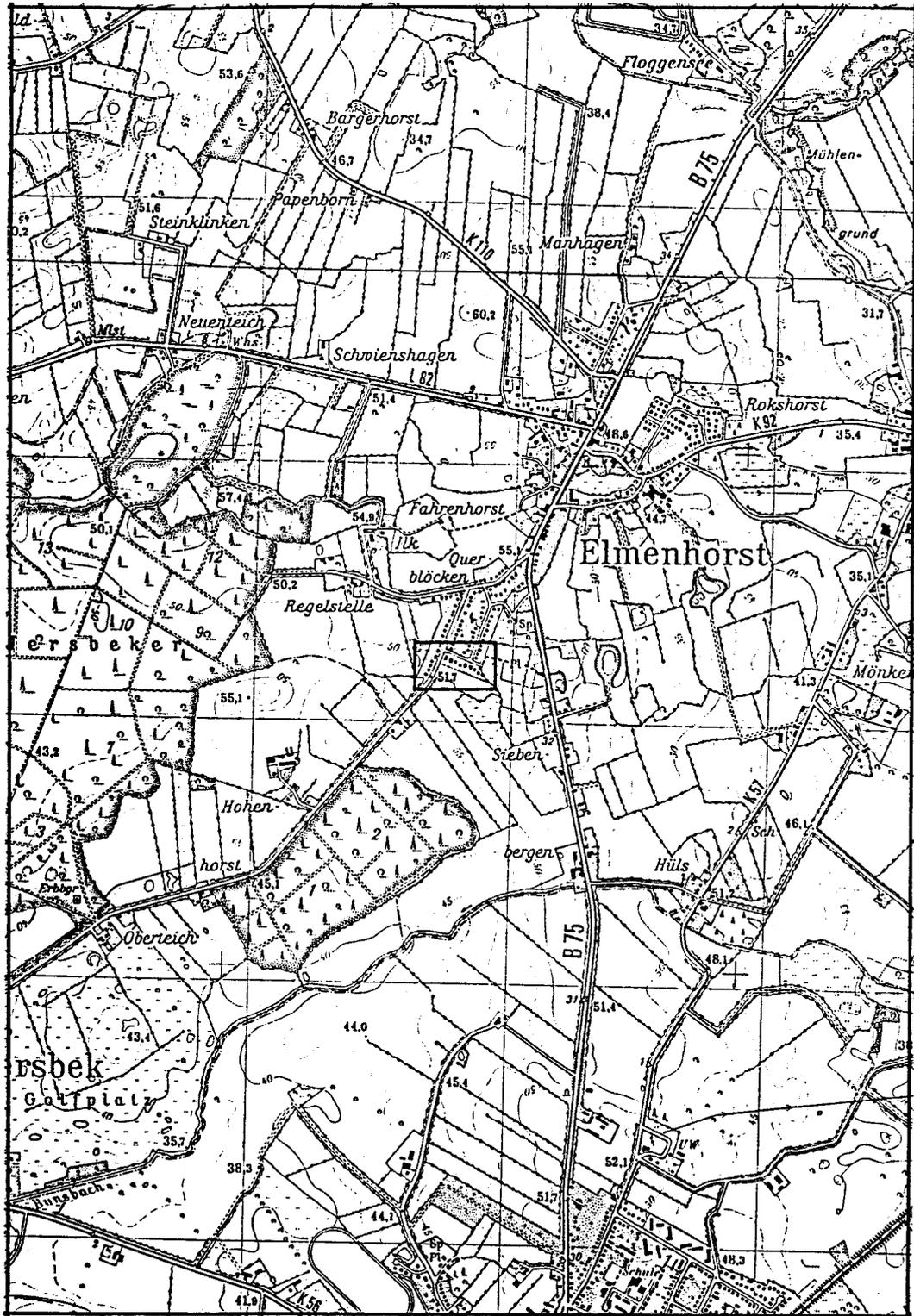
Nunmehr ist es vorgesehen, südwestlich der Straße Am Sportplatz für die hier befindlichen Baugrundstücke gleichfalls andere Dachformen mit steileren Dachneigungen zuzulassen, um zum einen ein einheitliches Siedlungsbild langfristig zu ermöglichen und zum anderen technisch und wirtschaftlich vertretbare Dachsanierungen zuzulassen.

Die übrigen wesentlichen städtebaulichen Regelungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Bauweise sollen gleichzeitig für dieses Ziel angepasst werden, um eine grundlegende Einheitlichkeit mit dem Gesamtgebiet zu erreichen.

Der Begründung ist als Anlage eine Übersicht als Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster (ALK) im Maßstab 1 : 1.000 mit Darstellung der Umgrenzung des Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 3 sowie seiner 1. Änderung wiedergegeben, soweit der Kartenausschnitt die Darstellung ermöglicht. Hierin eingetragen und schraffiert ist der Bereich für den die textlichen Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 – Ortsteil Elmenhorst – gelten sollen. Der Ausschnitt umfasst in der Gemarkung Elmenhorst Teile der Flur 4.

Zur Lageverdeutlichung ist auf der nachfolgenden Seite der Begründung in der Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Anlage (Übersicht im Maßstab 1 : 1.000) zur Begründung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 – Ortsteil Elmenhorst – dargestellt.

Übersichtsplan M 1 : 25.000



2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung

a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 – Ortsteil Elmenhorst – 6. Änderung soll überprüft werden, inwieweit eine Veränderung der gestalterischen Vorgaben zu den Dachformen und Dachneigungen, Anpassungen der zulässigen Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen, die Bauweise sowie die Stellung der baulichen Anlagen eine angemessene langfristige Weiterentwicklung dieses Bereiches ermöglicht. Das Gebiet ist überwiegend geprägt von Altbebauung mit flach geneigten Dächern, für die in der Zwischenzeit teilweise erheblicher Sanierungsbedarf besteht.

Mit den vorgesehenen Änderungen soll eine maßvolle, an den Bestand des übrigen Plangebietes angepasste Neuentwicklung in diesem besonderen Bereich ermöglicht werden, ohne wesentliche Veränderung der hier vorhandenen Siedlungsstruktur.

Die übrigen Festsetzungsinhalte des Ursprungsbebauungsplanes sowie seiner 1. Änderung sollen weiterhin gelten, soweit sie nicht durch die vorliegende Änderung aufgehoben und durch andere Festsetzungsinhalte ersetzt bzw. ergänzt werden.

Es ist darauf hinzuweisen, dass von den vorgesehenen Änderungen die Grundstücke Am Sportplatz ungerade Nr. 19a bis Nr. 31 betroffen sind.

Die Gemeinde Elmenhorst geht davon aus, dass die vorliegende Planung zur Aufhebung von Nutzungseinschränkungen der Vorgartenflächen, zur Aufhebung der festgesetzten Hauptfirstrichtung, zur Festsetzung neuer Grundflächenzahlen, zur Neufestlegung der zulässigen Bauweise sowie zur Änderung der Dachformen und Dachneigungen vertretbar und zulässig ist und diese Änderung der Planung insgesamt der Sicherung eines angemessenen und einheitlichen Ortsbildes entlang des altbebauten Straßenzuges dient.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung

b) Prüfung der Umweltverträglichkeit

In Anwendung der Änderung des Baugesetzbuches vom 23. Juli 2002 und des Erlasses des Innenministeriums vom 20. November 2001 – IV 63-511-51-, Prüfung der Umweltverträglichkeit im Planungsrecht, ist festzustellen, dass eine besondere Prüfung der Umweltverträglichkeit nicht erforderlich ist und auch nicht durchgeführt wird.

Bei der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 – Ortsteil Elmenhorst – handelt es sich um textliche Festsetzungen zur Aufhebung von Nutzungseinschränkungen der Vorgartenflächen, zur Aufhebung der festgesetzten Hauptfirstrichtung, zur Aufhebung von Geschossflächenzahlen sowie zur Neufestsetzung von Grundflächenzahlen, zur Aufhebung sowie Neufestsetzung der zulässigen Bauweise sowie zur Änderung der Dachformen und Dachneigungen.

Abzuprüfen ist hierfür nur die sich ergebende Veränderung bzw. Erhöhung der zulässigen Grundfläche der bisher geltenden Planfassung. Aufgrund des geringen Plangebietsumfanges und der mit der Änderung der zulässigen Grundflächenzahl verbundenen Auswirkungen ergeben sich keine bzw. nur geringe Zuwächse der zulässigen Bebauung, die deutlich unterhalb jeglicher Schwellenwerte liegen. Dies betrifft auch eine Abprüfung zu den zu beachtenden Belangen nach der Anlage 1 „UVP-pflichtige Vorhaben“ gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Auch eine Vorprüfung des Einzelfalles ist hiernach nicht erforderlich, da innerhalb des Änderungsbereiches keine derartigen Anlagen nach der Liste entwickelt werden können.

Dies Vorstehende begründet die Entscheidung, keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Die Nichtdurchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist inhaltlich in dem Aufstellungsverfahren aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches zu berücksichtigen und im erforderlichen Umfang öffentlich bekannt zu machen.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 – Ortsteil Elmenhorst -, Gebiet: südwestlich der Straße Am Sportplatz, ungerade Nr. 19a bis Nr. 31, soll die bestehende bauliche Ordnung um Festsetzungen zur Aufhebung von Nutzungseinschränkungen der Vorgartenflächen, zur Aufhebung der festgesetzten Hauptfirstrichtung, zur Aufhebung von Geschossflächenzahlen sowie zur Neufestsetzung von Grundflächenzahlen, zur Aufhebung sowie Neufestsetzung der zulässigen Bauweise sowie zur Änderung der Dachformen und Dachneigungen ergänzt werden. Diese Änderung dient zum einen als Grundlage zur Durchführung notwendiger baulicher Sanierungsmaßnahmen, einer angemessenen baulichen Nachverdichtung und der Sicherung eines relativ einheitlichen Ortsbildes entlang dieses altbebauten Straßenzuges.

Aufgrund der differenzierten Ordnung dieser altbebauten Bereiche sind die nachfolgenden textlichen Festsetzungen hierauf abgestimmt.

In der der Begründung beigefügten Übersicht als Ausschnitt des amtlichen Liegenschaftskatasters (ALK) ist der Bereich der von der Änderung betroffenen Baugrundstücke entlang der Straße Am Sportplatz entsprechend gekennzeichnet und abgegrenzt.

Die Gemeinde Elmenhorst geht davon aus, dass mit der Übersicht im Maßstab 1 : 1.000 und der Lagebeschreibung die nachfolgenden textlichen Änderungen im erforderlichen Maße nachvollzogen werden können, um auf eine Planzeichnung als Teil der Satzung verzichten zu können.

Die Bebauungsplansatzung besteht somit nur aus nachfolgenden textlichen Festsetzungen:

TEXT:

1.

Die festgesetzten „Vorgartenflächen“ zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Straße Am Sportplatz bis zu der jeweils zugehörigen vorderen Baugrenze, als Fläche mit Bindung für Bepflanzung festgesetzt (überlagernde Festsetzung), wird aufgehoben. Dies gilt für die Grundstücke der Straße Am Sportplatz ungerade Nrn. 21 bis 31. Für die Straße Am Sportplatz Nr. 31 auch entlang der Jersbeker Straße .
(§ 9(1)25a BauGB)

2.

Die festgesetzte Hauptfirstrichtung auf den Grundstücken der Straße Am Sportplatz ungerade Nrn. 21 bis 31 wird aufgehoben.
(§ 9(1)1 BauGB)

3.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,3 für die Grundstücke der Straße Am Sportplatz ungerade Nrn. 19b bis 31 sowie die festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,25 für das Grundstück der Straße Am Sportplatz ungerade Nr. 19a wird aufgehoben.
(§ 9(1)1 BauGB)

4.

a.

Für die Grundstücke der Straße Am Sportplatz ungerade Nrn. 19b bis 31 wird eine Grundflächenzahl von 0,3 neu festgesetzt. Für das Grundstück der Straße Am Sportplatz Nr. 19a wird eine Grundflächenzahl von 0,25 neu festgesetzt.
(§ 9(1)1 BauGB)

b.

Für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen sowie Carports mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, dürfen die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,25 bzw. 0,3 um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden.

(§9(1)1 BauGB)

5.

Für die Grundstücke der Straße Am Sportplatz ungerade Nrn. 19a bis 31 wird die festgesetzte offene Bauweise aufgehoben. Für die gleichen Grundstücke wird die zulässige Bauweise als nur mit Einzelhäusern und Doppelhäusern zu bebauen neu festgesetzt.

(§9(1)3 BauGB)

6.

Für die Grundstücke der Straße Am Sportplatz ungerade Nrn. 19a bis 31 werden die Dachformen als Flachdach bzw. flach geneigtes Dach mit Dachneigungen von 0 Grad bis 7 Grad oder als Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach neu festgesetzt. Für die Dachformen des Satteldaches, des Walmdaches und des Krüppelwalmdaches werden die Dachneigungen bis 46 Grad neu festgesetzt. Für Pultdächer werden die Dachneigungen bis 15 Grad Neigung neu festgesetzt.

(§9(4) BauGB + § 92 LBO)

Hinweis:

Andere Festsetzungsinhalte sind nicht Gegenstand der vorliegenden Planung. Die übrigen von den vorstehenden Festsetzungen nicht betroffenen Planinhalte des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 3 sowie seiner 1. Änderung gelten unverändert weiter. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anwendung der Baunutzungsverordnung 1990 nur für die vorstehenden textlichen Festsetzungen gelten und nicht für den übrigen weiterhin geltenden Festsetzungsinhalt des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 3 sowie seiner 1. Änderung.

Die 2. Änderung, die 4. Änderung sowie die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 – Ortsteil Elmenhorst - sind vom vorstehenden Änderungsumfang nicht betroffen.

4. Hinweise

a) Eingriffe und Ausgleich

Aufgrund der Änderungsinhalte zur Aufhebung von Nutzungseinschränkungen der Vorgartenflächen, zur Aufhebung der festgesetzten Hauptfirstrichtung, zur Aufhebung von Geschossflächenzahlen sowie zur Neufestsetzung von Grundflächenzahlen, zur Aufhebung sowie Neufestsetzung der zulässigen Bauweise sowie zur Änderung der Dachformen und Dachneigungen wird eine einfache Überprüfung zu den Belangen des Naturschutzrechtes bezüglich einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

Es ist festzustellen, dass diese ergänzenden Festsetzungen zur Aufhebung von Nutzungseinschränkungen der Vorgartenflächen, zur Aufhebung der festgesetzten Hauptfirstrichtung, zur Aufhebung der zulässigen Bauweise sowie zur Änderung der Dachformen und Dachneigungen kein zusätzlicher Eingriff im Sinne des Naturschutzrechtes ist. Lediglich die Festsetzung der neuen zulässigen Grundflächenzahl ist als möglicher Eingriff aufzuarbeiten.

Für die Fassung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 3 – Ortsteil Elmenhorst – gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1968. Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 – Ortsteil Elmenhorst – gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1977.

Zur Prüfung, in wie weit sich aus der Änderung des Planinhaltes Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Baugesetzbuch ergeben, ist der bisher geltende Festsetzungsinhalt bezüglich der zulässigen Geschossflächenzahlen und der gesamt zulässigen Oberflächenversiegelung mit den entsprechenden zulässigen Obergrenzen der festgesetzten Grundflächenzahlen durch die neue verbindliche Überplanung ins Verhältnis zu setzen.

Für den Ursprungsbebauungsplan Nr. 3 – Ortsteil Elmenhorst – gilt die Baunutzungsverordnung 1968. Für seine 1. Änderung gilt die Baunutzungsverordnung 1977. In den Fassungen der vorbezeichneten Baunutzungsverordnungen sind keine Obergrenzenregelungen zusätzlicher Versiegelung durch Nebenanlagen und sonstiges festgesetzt. Dies heißt, dass hier letztendlich Oberflächenversiegelungsanteile von deutlich über 80 % der Grundstücksfläche bisher zulässig wären. Mit der nunmehr vorzunehmenden Anwendung der Baunutzungsverordnung in der Fassung 1990/1993 ergeben sich Oberflächenversiegelungsobergrenzen von 0,525 % für den überwiegenden Teil des Plangebietes und 0,4375 % für den Bereich des Grundstückes Am Sportplatz Nr. 19a.

Im Verhältnis zu bisher geltenden zulässigen Oberflächenversiegelungsobergrenze von mehr als 80 % der Grundstücksfläche ergibt sich nunmehr eine Entlastung der zulässigen Oberflächenversiegelungen von mehr als 0,275 % für die überwiegenden Baugrundstücke und mehr als 0,3625 % für das Grundstück Am Sportplatz Nr. 19a.

Unter Zugrundelegung dieses Ergebnisses sind für die Änderungsbereiche des Plangebietes keine zu beachtenden Belange einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bezüglich der zulässigen Oberflächenversiegelung und damit des Schutzgutes „Boden“ zu berücksichtigen.

Aufgrund der bereits jetzt bestehenden Intensivnutzung der Baugrundstücke geht die Gemeinde davon aus, dass sowohl das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“, das Schutzgut „Klima und Luft“ sowie das Schutzgut „Landschaftsbild“ durch die vorgesehenen Veränderungen nur unbedeutend betroffen sind und durch die nunmehr vorgesehene Begrenzung der gesamt zulässigen Oberflächenversiegelung deutlich minimiert werden.

Das Schutzgut „Wasser“ kann als ausgeglichen angesehen werden, da anfallendes Schmutzwasser wie bisher vollständig der Kläranlage Bargteheide zugeleitet wird und anfallendes Oberflächenwasser über bestehende Regenwasserrückhalteeinrichtungen gleichfalls abgeleitet wird.

Mit den vorgenommenen Festsetzungen zur Aufhebung von Nutzungseinschränkungen der Vorgartenflächen, zur Aufhebung der festgesetzten Hauptfirstrichtung, zur Aufhebung bzw. Änderung der zulässigen Bauweise sowie zur Änderung der Dachformen und Dachneigungen ergeben sich keine weiter zu beachtenden Belange.

Es gelten die Ausführungen der Begründungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 3 – Ortsteil Elmenhorst – sowie seiner 1. Änderung sinngemäß für die übrigen verbleibenden Festsetzungsinhalte weiter, soweit sie nicht durch vorstehende Ausführungen in der vorliegenden Begründung geändert oder ergänzt worden sind.

4. Hinweise

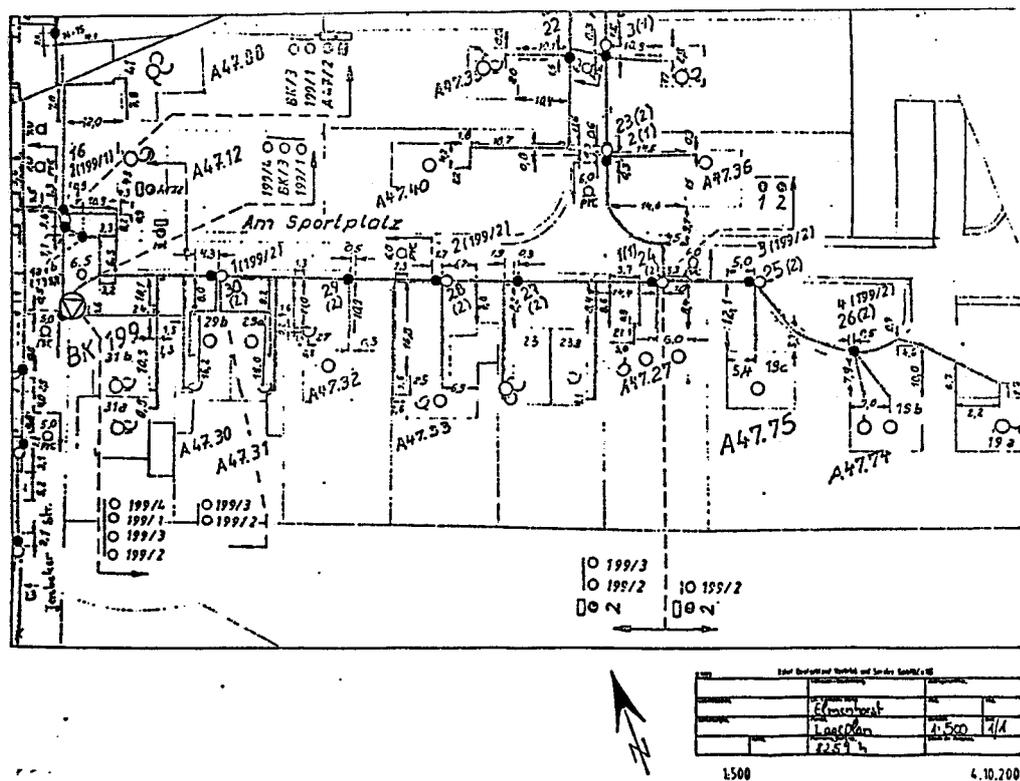
b) Sonstige Hinweise

Television

Vom Versorgungsträger Kabel Deutschland GmbH & Co.KG wurde am 04. Oktober 2004 mitgeteilt, dass sich innerhalb von Teilen des Plangebietes vorhandene Breitbandkommunikations-Anlagen befinden. Für die Versorgung der Neuanlagen ist an geeigneter Stelle eine Erweiterung und Verbindung mit den vorhandenen Anlagen zu entwickeln. Vor Beginn von Bauarbeiten ist in jedem Fall eine Absprache mit der Kabel Deutschland GmbH & Co.KG notwendig.

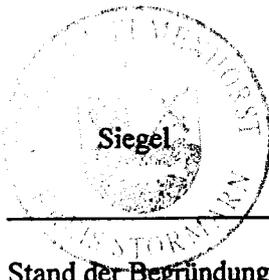
Die von der Kabel Deutschland mitgeteilte „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co.KG, Region Hamburg/Schlewig-Holstein/Mecklenburg-Vorpommern bei Arbeiten anderer“ (Kabelschutzanweisung) ist bei sämtlichen Bauarbeiten zu beachten und bei Bedarf bei dem Versorgungsträger anzufordern. (Kabel Deutschland, Kabel Hamburg/Schl.-H./Meckl.Vorp., GmbH und Co. KG, Eckdrift 81, 19061 Schwerin)

Nachfolgend ist eine Übersicht aus den Bestandsplänen für den Bereich der textlichen Änderungen südwestlich der Straße Am Sportplatz wiedergegeben. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei lediglich um eine Übersicht handelt.



Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 – Ortsteil Elmenhorst – 6. Änderung, Gebiet: südwestlich der Straße Am Sportplatz, ungerade Nr. 19a bis Nr. 31 , der Gemeinde Elmenhorst wurde von der Gemeindevertretung Elmenhorst gebilligt in ihrer Sitzung am 16. März 2005.



Elmenhorst, den

12. APR. 2005

Helmut P...

(Bürgermeister)

Stand der Begründung: 28. September 2004; Januar 2005; April 2005

Vermessungs- und Katasterverwaltung Schleswig – Holstein

Auszug aus dem Liegenschaftskataster
– Flurkarte –

23.09.2004

Katasteramt Bad Oldesloe
Sandkamp 3
23843 Bad Oldesloe

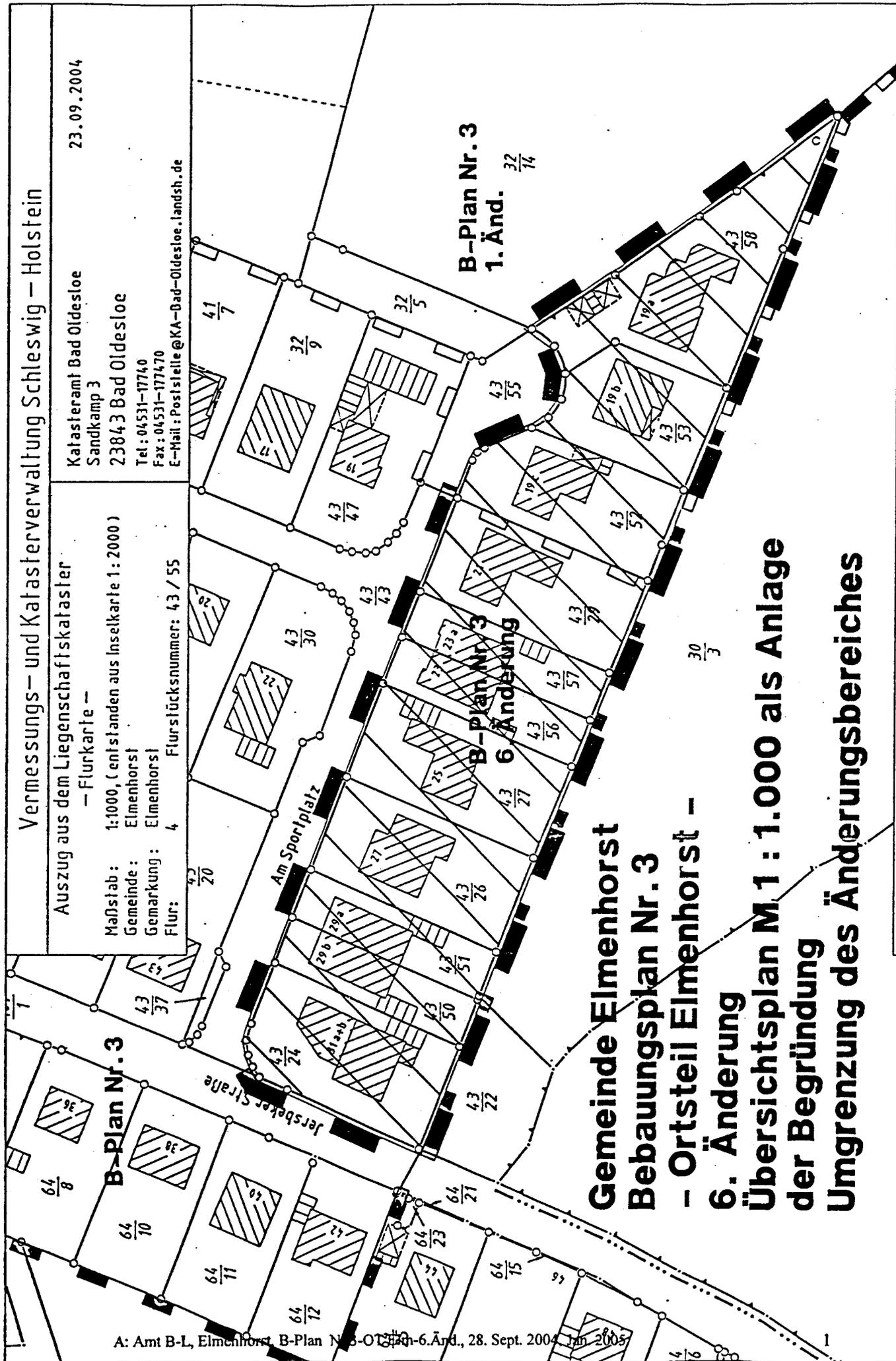
Tel.: 04531-17740
Fax: 04531-177470
E-Mail: Poststelle@KA-Bad-Oldesloe.landsh.de

Maßstab: 1:1000, (entstanden aus Inselkarte 1:2000)

Gemeinde: Elmenhorst

Gemarkung: Elmenhorst

Flur: 4 Flurstücksnummer: 43 / 55



B-Plan Nr. 3
1. Änd. $\frac{32}{74}$

B-Plan Nr. 3
6. Änderung

**Gemeinde Elmenhorst
Bebauungsplan Nr. 3
– Ortsteil Elmenhorst –
6. Änderung
Übersichtsplan M 1 : 1.000 als Anlage
der Begründung
Umgrenzung des Änderungsbereiches**

Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung nur mit Zustimmung der ausstellenden Behörde oder zum eigenen Gebrauch (§9 Vermessungs- und Katastergesetz i. d. F. vom 12.05.2004).