

**GEMEINDE ELMENHORST
ERLÄUTERUNGSBERICHT
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
12. ÄNDERUNG - OT. ELMENHORST**

ERLÄUTERUNGSBERICHT

zur 12. Änderung
des Flächennutzungsplanes
- Ortsteil Elmenhorst -
der Gemeinde Elmenhorst

Inhalt:

1. Allgemeines
2. Gründe für die Aufstellung
3. Inhalt der vorliegenden Planung
4. Allgemeine Hinweise

Vermerk: Beschluß über den Erläuterungsbericht

Anlage:

Gutachten - Geruchsimmissionen -
Dr. agr. Jörg Oldenburg

1. Allgemeines:

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Elmenhorst wurde mit Erlaß des Herrn Ministers für Arbeit, Soziales und Vertriebene des Landes Schleswig-Holstein vom 13. September 1960, Az.: IX 134c - 312/3 - 15.15. genehmigt.

Zwischenzeitig wurden bereits neun Änderungen des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Es sind dies die Änderungen bis zur achten sowie die zehnte Änderung des Flächennutzungsplanes.

Zum 01. Januar 1978 schlossen sich die beiden Gemeinden Elmenhorst und Fischbek zur neuen Gemeinde Elmenhorst zusammen. Die Flächennutzungspläne und deren Änderungen für die ehemaligen Gemeinden, jetzt Ortsteile, Elmenhorst und Fischbek gelten für die neue Gemeinde Elmenhorst fort.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elmenhorst für den Ortsteil Fischbek wurde mit Erlaß des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 12. März 1982, Az.: IV 810c - 512.111 - 62.16 - genehmigt.

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elmenhorst für den Ortsteil Elmenhorst wurde mit Erlaß des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 11. August 1982, Az.: IV 810c - 512.111 - 62.16 - genehmigt. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Beginn des 29. September 1982 wirksam.

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elmenhorst für den Ortsteil Elmenhorst wurde mit Erlaß des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 25. März 1986, Az.: IV 810c - 512.111 - 62.16 - genehmigt. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Beginn des 23. April 1986 wirksam.

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elmenhorst für den Ortsteil Elmenhorst wurde mit Erlaß des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 26. März 1990, Az.: IV 810c - 512.111 - 62.16(9.Ä) - mit einer Nebenbestimmung und drei Hinweisen genehmigt.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 13. Juni 1990 die Berücksichtigung der Nebenbestimmung aufgrund des Genehmigungserlasses beschlossen. Gleichzeitig wurde eine erneute Änderung der Teiländerungsfläche 5 beschlossen.

Das Verfahren zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes ist noch nicht abgeschlossen.

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elmenhorst für den Ortsteil Fischbek wurde mit Erlaß des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 08. Mai 1991, Az.: IV 810c - 512.111 - 62.16 (10.Ä.) - genehmigt. Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Beginn des 19. Juni 1991 wirksam.

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elmenhorst für den Ortsteil Elmenhorst wurde mit Erlaß des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 29. September 1992, Az.: IV 811a - 512.111 - 62.16 (11.Ä.) - genehmigt. Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes ist zur Zeit noch nicht wirksam.

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elmenhorst für den Ortsteil Fischbek wurde mit Erlaß des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 05. Oktober 1992, Az.: IV 811a - 512.111 - 62.16 (13.Ä.) - genehmigt. Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Beginn des 21. Oktober 1992 wirksam.

Die Gemeindevertretung Elmenhorst beschloß die Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Ortsteil Elmenhorst in der Sitzung der Gemeindevertretung am 26. Juni 1991.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Ortsteil Elmenhorst wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Alte Dorfstraße 52 in 2061 Meddewade beauftragt.

Als Kartengrundlage dient ein Ausschnitt der Montage der Deutschen Grundkarte (M 1 : 5.000) für das Gemeindegebiet Elmenhorst. Eine topographische Ergänzung dieses Kartenausschnittes ist nicht vorgenommen.

Zur Lageverdeutlichung ist in der nachfolgenden Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Kartengrundlage des Deckblattes (M 1 : 5.000) der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt.

Übersicht M 1 : 25.000:



Nachfolgend wird die abschliessende Stellungnahme der Ministerpräsidentin des Landes Schleswig-Holstein - Staatskanzlei - Landesplanungsbehörde zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elmenhorst vom 27. Oktober 1993 als Ausschnitt wiedergegeben. Der Abdruck erfolgt auf der folgenden Seite.

Ihr Zeichen / vom	Mein Zeichen / vom	Telefon (0431)	Datum
Ha -	StK 360a-512.12- 12. ÄF -	219-463 Herr Stüber	27. Oktober 1993

- 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Elmenhorst

Dortige Berichte vom 16. Februar und 29. Juli 1993,
Stellungnahme des Kreises vom 14. September 1993,
Mein Erlaß vom 8. Juni 1993

Mit Bericht vom 29. Juli 1993 wird eine überarbeitete Entwurfsfassung der beabsichtigten 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Elmenhorst, mit der in 4 Teiländerungsbereichen insbesondere weitere Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen ausgewiesen werden sollen, vorgelegt.

Zu der bereits mit Bericht vom 16. Februar 1993 vorgelegten Entwurfsfassung wurden mit Erlaß vom 8. Juni 1993 keine grundsätzlichen landesplanerischen Bedenken erhoben.

Auch hinsichtlich der vorliegenden überarbeiteten Entwurfsfassung, die u.a. im Teiländerungsbereich 4 anstelle von gemischten Bauflächen nunmehr Wohnbauflächen vorsieht, bleibt es bei dieser positiven landesplanerischen Stellungnahme.

Im Auftrage
gez. Beate Domin

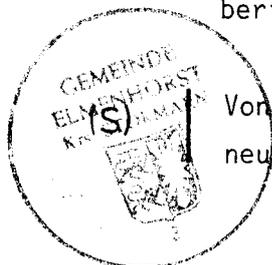


Beglaubigt:

J. Fendler

Ang.

Die landesplanerische Stellungnahme zur Beteiligung vom 01. Februar 1994 wird nach Vorlage redaktionell nachfolgend in den Erläuterungsbericht eingefügt.



Von seiten der beteiligten Landesplanungsbehörde ist hierzu keine neue Stellungnahme mehr abgegeben worden.

2. Gründe für die Aufstellung:

Die Gemeinde Elmenhorst beabsichtigt durch die vorliegende 12. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Ortsteil Elmenhorst die Darstellungen und Inhalte des Flächennutzungsplanes in der mittleren Ortslage des Ortsteiles Elmenhorst südlich der Fischbeker Straße, sowie östlich der Bundesstraße 75 zu aktualisieren und an zwischenzeitig eingetretene Veränderungen anzupassen, sowie absehbaren künftigen Veränderungen in diesem begrenzten Bereich der Ortslage Rechnung zu tragen.

Insbesondere soll durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtliche Grundlage zur Sicherung der künftigen Siedlungsentwicklung der Gemeinde geschaffen werden.

Bereits in der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Ortsteil Elmenhorst wurde die künftige Siedlungsentwicklung aufgezeigt. Diese Vorgaben sollen nunmehr in die Bauleitplanung einfließen und weiterentwickelt werden.

In der Gemeinde besteht seit längerem ein örtlicher Baulandbedarf, sowohl im Gewerblichen wie im Wohnbaulichen Bereich. Zur künftigen Deckung dieses bestehenden örtlichen Baulandbedarfes sollen nunmehr entsprechend den Vorgaben der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Ortsteil Elmenhorst Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen sowie Gewerbliche Bauflächen für einen längeren Bereitstellungszeitraum ausgewiesen werden. Diese Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen und Gewerbliche Bauflächen sollen durch verbindliche Überplanung in entsprechenden Abschnitten realisiert werden. Durch diese Neuausweisung von Bauflächen verschiedenen Charakters entstehen unter Berücksichtigung des vorgesehenen Erhalts innergebietlicher Durchgrünung insgesamt ca. 66 neue Wohnbaugrundstücke, ca. 3 Mischgebietsgrundstücke normaler Größe von ca. 600 qm sowie eine größere noch nicht aufgeteilte Fläche von ca. 7.000 qm. Weiter eine Fläche als Gewerbegebiet, gleichfalls nicht aufgeteilt mit ca. 10.000 qm.

Zur Realisierung eines ersten Gewerblichen Abschnittes ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 südlich der Bundesstraße 75 vorgesehen.

Dieser Bereich beinhaltet auch Gemischte Bauflächen entlang der neu entstehenden Haupterschließungsstraße. Er umfaßt den gesamten Bereich des Gewerbegebietes, den nördlichen Teil der Mischgebietsflächen sowie zwei kleinere Wohnbaugrundstücke. Die Gewerbliche Bauflächen werden überwiegend zur Bundesstraße 75 hin erschlossen. Die Gemischte Bauflächen sowie ein untergeordneter Teil der Gewerblichen Bauflächen werden zur neu geplanten Erschließungsstraße hin erschlossen. Diesem Bereich zugeordnet werden Flächen mit landschaftspflegerischen Festsetzungen eingebunden.

Zur Realisierung eines weiteren Abschnittes ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 im Anschluß westlich Rookshorst vorgesehen. Dieser Abschnitt wird ca. 36 Wohnbaugrundstücke umfassen und soll sowohl über die Erschließungsstraße des Baugebietes Rokshorst wie auch mit direkter und sofortiger Anbindung an die Fischbeker Straße erschlossen werden. Eine Verkehrsverbindung für Kraftfahrzeuge zur Bundesstraße 75 hin soll ausgeschlossen sein. Im Zuge des verkehrsberuhigten Ausbaues der Erschließungsstraßen ist sicherzustellen, daß die Anbindung an das Baugebiet Rokshorst über deutliche Erschwernisse erfolgt. Dem Bereich zugeordnet werden Flächen mit landschaftspflegerischen Darstellungen eingebunden.



Entfällt gemäß Beschluß
der Gemeindevertretung
Elmenhorst vom 30.06.1994

~~Der Gesamtausgleich der künftigen Landschaftseingriffe durch die hier vorgesehene Planung ist aufgrund des Ergebnisses des Teil-Landschaftsplanes zum Teiländerungsbereich 4 ist mit den dargestellten Flächen und Maßnahmen nicht hinreichend. Die Gemeinde hat hierzu eine weitere Fläche als Ausgleichsfläche gekauft. Sie befindet sich teilweise in der Gemarkung Fischbek und teilweise in der Gemarkung Neritz. Sie wird daher nicht als Darstellung aufgenommen. Dem Erläuterungsbericht wird jedoch ein Kartenausschnitt des betreffenden Bereiches beigelegt.~~

Die Gemeinde hat den überwiegenden Teil der Bauflächen sowie der anderen Flächen des Teiländerungsbereiches 4 erworben. Sie wird die Bauflächen und die anderen Flächen in Teilabschnitten selbst erschließen. Hierdurch wird sichergestellt, daß die neu entstehenden Baugrundstücke nur zur Deckung des bestehenden örtlichen Baulandbedarfes verwendet werden.

3. Inhalt der vorliegenden Planung:

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elmenhorst, Kreis Stormarn, für den Ortsteil Elmenhorst umfaßt folgende Teiländerungsbereiche, die in dem Deckblattausschnitt der Planzeichnung mit einer Ordnungsziffer versehen sind und teilweise aus mehreren einzelnen Teiländerungsflächen bestehen.

Elektrische Versorgungseinrichtungen wie Hauptversorgungsleitungen sowohl oberirdisch als auch unterirdisch einschließlich der Transformatorstationen werden, sofern sie bisher noch nicht dargestellt sind, ohne Ordnungsziffer in den Flächennutzungsplan übernommen.

Teiländerungsbereich 1:

Im Nordwesten der Ortslage Elmenhorst, südlich der nach Westen abgehenden Sülfelder Straße wird eine Fläche von ca. 1,28 ha als Gemischte Baufläche (M) gemäß § 1(1)2 BauNVO neu dargestellt. Diese Fläche war bisher teilweise als Fläche für die Landwirtschaft, bzw. als Gewerbegebiet ausgewiesen. Sie ist teilweise mit einem Gewerbebetrieb bebaut. Durch diese Neudarstellung entsteht eine neue Baureihe von ca. 120 m Länge. Dieser Bereich soll langfristige Baulandreserve sein. In einem Teilbereich rückwärtig der vorgenannten Gemischten Baufläche wird eine Fläche von ca. 1,09 ha als Fläche für die Landwirtschaft neu dargestellt. Diese Fläche war bisher als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die Nutzungsänderungen des Teiländerungsbereiches 1 dienen der Umordnung der künftigen Gewerblichen Bauflächen der Gemeinde zum nördlichen Bereich der Bundesstraße 75 hin, das neues ortsplanerische Ziel der Gemeinde ist.

Teiländerungsbereich 2:

In der Mitte der Ortslage Elmenhorst, östlich der Bundesstraße 75, südlich der Fischbeker Straße wird eine Fläche von ca. 0,13 ha als Gemischte Baufläche (M) gemäß § 1(1)2 BauNVO neu dargestellt. Diese Fläche war bisher als Verkehrsfläche ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um einen alten Bereich der Fischbeker Straße, der nach dem Ausbau den angrenzenden Baugrundstücken zugeschlagen wurde. Neue Baugrundstücke ent-

stehen durch diese Änderung nicht. Bei dem Teiländerungsbereich 2 handelt es sich um eine Nutzungsanpassung.

Teiländerungsbereich 3:

Im Osten der Ortslage Elmenhorst, südlich der Fischbeker Straße am Ortsausgang Richtung Fischbek wird eine Fläche von ca. 0,41 ha als Fläche für die Landwirtschaft neu dargestellt. Diese Fläche war bisher als Dorfgebiet ausgewiesen. Dieser Bereich war im Zusammenhang mit der Bebauung Rookshorst als zu bebauender Bereich entwickelt. Künftig ist eine Bebauung jedoch nicht mehr ortsplanerisches Ziel.

Teiländerungsbereich 4:

Im Norden der Ortslage Elmenhorst, östlich der Bundesstraße 75, teilweise nördlich rückwärtig der Fischbeker Straße bis zur Bebauung Rookshorst werden verschiedene Teiländerungsflächen neu dargestellt.

Östlich der Bundesstraße 75 wird eine Fläche von ca. 1,03 ha als Gewerbliche Baufläche (G) gemäß § 1(1)3 BauNVO neu dargestellt. Östlich, bzw. südwestlich der vorgenannten Gewerblichen Baufläche werden drei Einzelflächen unterschiedlicher Einzelgröße als Gemischte Baufläche (M) gemäß § 1(1)2 BauNVO mit einer Fläche von insgesamt 0,90 ha neu dargestellt. Es ist dies eine größere Fläche östlich, rückwärtig der Bundesstraße 75, eine kleinere Fläche an der Bundesstraße 75, südlich der Gewerblichen Baufläche und eine kleinere Fläche östlich, rückwärtig der Bundesstraße 75, südlich der Gewerblichen Baufläche. Am Ortsausgang Richtung Neritz, östlich der Bundesstraße 75 wird ein bereits bestehendes Baugrundstück mit einer Fläche von ca. 0,11 ha als Gemischte Baufläche (M) gemäß § 1(1)2 BauNVO neu dargestellt. Östlich der vorgenannten Einzelfläche als Gewerbliche Baufläche und südlich der vorgenannten größeren Einzelfläche als Gemischte Baufläche wird eine Fläche von ca. 1,00 ha als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1(1)1 BauNVO neu dargestellt. Östlich der vorgenannten Einzelflächen als Wohnbaufläche, bzw. Gemischte Baufläche wird eine Fläche von ca. 3,32 ha als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1(1)1 BauNVO neu dargestellt. Südlich der vorgenannten Wohnbaufläche und nördlich der Fischbeker Straße

wird eine Fläche von ca. 0,30 ha als Gemischte Baufläche (M) gemäß § 1(1)2 BauNVO neu dargestellt.

Mit den in diesem Teiländerungsbereich 4 aufgezeigten Bauflächenausweisungen wird nunmehr die kurz- bis mittelfristige Ortsentwicklung Elmenhorst aufgezeigt. Die grundsätzlichen Überlegungen waren bereits in der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes dargelegt. Die Gemeinde verzichtet daher auf eine entsprechende Wiederholung der Ziele.

Zur Erschließung dieses Bauflächenbereiches ist die Neuanlage einer kurzen Erschließungsstraße von der Bundesstraße 75 zwischen der gewerblichen und der gemischten Baufläche bis zum rückwärtigen Ende der gewerblichen Bauflächen vorgesehen. Eine weitere Erschließungsstraße ist von der Fischbeker Straße zum Baugebiet Rokshorst durch die Wohnbaufläche mit Abzweig in die Wohnbaufläche östlich der gewerblichen Bauflächen vorgesehen. Eine Verbindung zwischen diesen Erschließungsstraßen für den Kraftfahrzeugverkehr ist nicht vorgesehen um möglichen Schleichverkehr von der Bundesstraße 75 zur Fischbeker Straße und der Straße Rokshorst, wie auch umgekehrt, auszuschließen. Eine fuß- und radläufige Verbindung dieser Erschließungsstraßen ist jedoch vorgesehen, wobei diese Verbindung in Not- und Katastrophenfällen als Rettungsweg genutzt werden soll. Durch technische Einrichtungen soll dies gesichert werden.

Zur besseren Orientierung in der Planzeichnung wird die Einmündung in die Bundesstraße 75 gegenüber der Sulfelder Straße mit einer Straßeneinmündung markiert.

Auf die Darstellung der Erschließungsstraßen als Verkehrsfläche wird verzichtet. Es wird jedoch ein Ausschnitt der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes mit der schematischen Darstellung der künftigen Verkehrsführung als Anlage dem Erläuterungsbericht angefügt.

Zur Ableitung anfallenden Oberflächenwassers ist die Neuanlage einer Regenwasserkläranlage mit Absetzbecken und Rückhaltebescken vorgesehe. Diese geplanten Abwasseranlagen sind zum einen als Ergänzung im Bereich der bereits bisher darge-

stellten Abwasserpumpstation auf der Ostseite der Bundesstraße 75, Ortsausgang Richtung Neritz, zum anderen nördlich, rückwärtig der vorgenannten Wohnbauflächen vorgesehen. Diese Bereiche werden daher als Fläche für die Abwasserbeseitigung - Regenwasserkläranlage - mit einer Gesamtfläche von ca. 0,69 ha neu dargestellt.

Zur Gliederung und zur Abgrenzung der Baugebiete, sowie zum Ausgleich der geplanten Landschaftseingriffe sind neben der Übernahme eines Biotops als Feuchtbrache und dem besonders geschützten Knickbestand verschiedenartige Grünflächen in linearer, bzw. flächenhafter Struktur vorgesehen. Diese Flächen sind als Grünflächen dargestellt. Es handelt sich um das Biotop der Feuchtbrache, den besonders geschützten Knickbestand, neu anzulegende Knicks, einen neu anzulegenden Gehölzstreifen, eine neu zu entwickelnde Sukzessionsfläche, eine neu anzulegende Streuobstwiese und neu anzulegendes Extensivgrünland mit einer Gesamtfläche von ca. 3,00 ha. Dies überlagernd werden diese Flächen gleichzeitig als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Im Zuge der verbindlichen Überplanung sind für die einzelnen Bereiche entsprechende Einzelmaßnahmen zu entwickeln und festzusetzen auf der Grundlage zu erstellender Grünordnungspläne.

Die gesamten Flächen des Teiländerungsbereiches 4 mit Ausnahme der bereits bisher dargestellten Abwasserpumpstation waren bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Für den Bereich der Grünfläche - Gehölzstreifen - zwischen der Gewerblichen Baufläche und der östlich angrenzenden Wohnbaufläche ist überlagernd eine Fläche für einen Lärmschutzwall dargestellt. Hier ist die Errichtung eines Lärmschutzwalles mit einer Kronenhöhe von mindestens + 3 m über vorhandenem Gelände vorgesehen. Es soll dazu beitragen, eine verbesserte Freiflächennutzung der Wohnbauflächen sicherzustellen. Hierzu ist eine gutachtliche Untersuchung erstellt, die Bestandteil der Rahmenplanung für diesen Bereich wie auch der verbindlichen Überplanung wird.

In dem Grünflächenbereich - Extensivgrünland - nördlich der

Wohnbaufläche und südlich der Regenwasserkläranlage ist die Anordnung eines Kinderspielplatzes mit einer Größe von ca. 600 qm vorgesehen, der in seinen Randbereichen bereits als Übergangsbereich in die anderen Grünnutzungen gestaltet werden soll. Hierdurch soll der Landschaftseingriff in diesem Bereich auf ein Minimum beschränkt werden.

Für den Teiländerungsbereich 4 sowie angrenzende Bereiche ist die Erstellung eines Rahmenplanes vorgesehen. Aus diesem Rahmenplan sollen dann abgestimmte Bereiche als Bebauungsplan entwickelt werden. Ein erster Teilbereich wird bereits gleichzeitig mit diesem Aufstellungsverfahren verbindlich überplant. Es handelt sich hier um den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 17. Diesem Bebauungsplan Nr. 17 zugeordnet ist ein Grünordnungsplan als Fachplanung zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erstellt. Weiter ist die Aufstellung eines Landschaftsplanes für das gesamte Gemeindegebiet Elmenhorsts beschlossen und das Verfahren eingeleitet.

Innerhalb der größeren Wohnbaufläche befindet sich ein Kleingewässer mittlerer Qualität, das innerhalb der Ackerfläche als Insel in diesem Bereich liegt. Vernetzungsstrukturen sind nicht vorhanden. Ein Erhalt dieses Kleingewässers wird aus verschiedenen Gründen für nicht vertretbar angesehen. Nur mit hohem Aufwand und umfangreichem Landverbrauch kann ein Erhalt unter besonderer Zuführung von aufgefangenem unbelastetem Oberflächenwasser sichergestellt werden. Es wird daher für sinnvoller erachtet im Landschaftsraum nördlich der Bauflächen zwei neue Kleingewässer als Ausgleichsmaßnahmen zu erstellen. Die hierfür vorgesehenen Flächen sind mit einer Fläche von ca. 0,15 ha als Wasserfläche - Teich neu dargestellt.

4. Allgemeine Hinweise:

Die Ver- und Entsorgung ist im wesentlichen durch bereits bestehende Einrichtungen sichergestellt. Besondere Maßnahmen sind hierfür nicht erforderlich.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt nach zwischenzeitigem Anschluß an überörtliche Versorgungsleitungen des Versorgungsträgers AMT BARGTEHEIDE-LAND vom Wasserwerk Bargtheide des Betreibers SCHLESWAG AG.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende Versorgungsnetz der SCHLESWAG AG sichergestellt. Notwendige Ergänzungen von Versorgungseinrichtungen sind einvernehmlich mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Sofern eine Erdgasversorgung in den künftigen Baugebieten vorgesehen ist sind neue Versorgungsleitungen mit dem Versorgungsträger HAMBURGER GASWERKE GmbH abzustimmen. Hierbei ist zu beachten, daß eine Gastrasse ohne Baumbepflanzung vorzuhalten ist.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind in allen Straßen geeignete und ausreichend breite Trassen für die Unterbringung von Fernmeldeanlagen vorzusehen.

Der mögliche Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen in einzelnen Teilbereichen der Änderung des Flächennutzungsplanes ist dem Fernmeldeamt Lübeck, Postfach 555 in 23546 Lübeck nach Möglichkeit 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Die Beseitigung des Abwassers ist durch Anschluß an die zentrale Ortsentwässerung der Gemeinde zum Klärwerk Bargtheide hin sichergestellt. Die Gemeinde wird jedoch sicherstellen das diese neuen Einleitungen in Einvernehmen mit der Stadt Bargtheide durchgeführt werden.

Die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist in den erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren nachzuweisen. Die Errichtung von Oberflächenwasserrückhalte- und Behandlungsanlagen in Form einer Regenwasserkläranlage ist Planinhalt. Die Realisierung soll einem besonderen Planverfahren vorbehalten sein.

Sofern die Bodenverhältnisse es zulassen, ist anfallendes, unbehandeltes Oberflächenwasser zunächst und nach Möglichkeit grundstücksbezogen zu versickern. Die übrigen anfallenden Oberflächenwasser des Bereiches zwischen Bundesstraße 75, Fischbeker Straße und Rookshorst sind der Regenwasserkläranlage zuzuleiten. Ausgenommen von einer notwendigen Behandlung sind möglicherweise Oberflächenwasser mit geringer Verschmutzung aus Reinen Wohngebieten.

Gemäß § 29 (1a) Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (Str.WG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Januar 1979 (GVOBl. Schl.-H. S. 163) zuletzt geändert am 06. Dezember 1989 (GVOBl. Schl.-H. S. 171, ber. 1990 S. 46) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der Landesstraße 81 (Sülfelder Straße), gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

Direkte Zufahrten und Zugänge zu der freien Strecke der Landesstraße 81 (Sülfelder Straße) dürfen nicht angelegt werden.

Die technische Ausbildung und der Bau der Einmündung der neu geplanten Erschließungsstraße zur Bundesstraße 75 im Bereich der Einmündung der Sülfelder Straße (Teiländerungsbereich 4) darf nur im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt Lübeck erfolgen. Rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten an der Einmündung sind dem Straßenbauamt Lübeck Planunterlagen zur Genehmigung vorzulegen.

Bei der verbindlichen Überplanung der neu ausgewiesenen Bebauungsgebiete, bzw. anderer Bereiche der Ortslage ist bei der Prüfung der Notwendigkeit, bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartenden Verkehrsmengen auf den nachfolgend aufgeführten Straßen zu beachten:

Bundesstraße 75: DTV (2010) = 12.285 Kfz/Tag

Sülfelder Straße: z. Zt. nicht bekannt.

Fischbeker Straße: DTV (2010) = 1.826 Kfz/Tag

Die Bebauungsgebiete sind ausreichend vor Immissionen zu schützen, wobei davon auszugehen ist, daß nur passive Schallschutzmaßnahmen zum tragen kommen werden.

Für drei landwirtschaftliche Betriebe, die Intensivtierhaltungsbetriebe sind, hat die Gemeinde eine gutachtliche Einzeluntersuchung durch den anerkannten und vereidigten Sachverständigen Dr. agr. Jörg Oldenburg, Hauptstraße 59 in 2352 Groß Buchwald erstellen lassen. In dem Gutachten ist dargelegt, daß Beeinträchtigungen aus dem westlich an der Dorfstraße gelegenen Betrieb keinen der vorliegenden Änderungsbereiche berührt. Die Betriebe an der Fischbeker Straße, bzw. der Schulstraße führen zu möglichen Beeinträchtigungen aus landwirtschaftlicher Intensivtierhaltung im Teiländerungsbereich 4 - Wohnbauflächendarstellung -. Bei der verbindlichen Überplanung in diesem Bereich ist das Gutachten entsprechend zu berücksichtigen. Das Gutachten ist als Anlage diesem Erläuterungsbericht beigelegt.

Zu den Belangen des Lärmschutzes, sowohl aus Verkehrslärm als auch aus gebietsspezifischen Beeinträchtigungen ist eine gutachtliche Untersuchung zu erstellen und in der verbindlichen Überplanung der betreffenden Bereiche zu berücksichtigen. Auf weitergehende Ausführungen im Erläuterungsbericht wird daher verzichtet.

Die künftigen Grundstückseigentümer in den neuen Baugebietes 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. öffentliche Zuschüsse bereitgestellt werden und zusätzliche Abschreibungsmöglichkeiten bestehen. Die zuständige Behörde, Bundesverband für den Selbstschutz, Dienststelle Schwerin, Am Packhof 1 in 19053 Schwerin.

Zur empfohlenen angestrebten teilweisen Oberflächenwasserversickerung ist jedoch darauf hinzuweisen, daß aufgrund der Baugrundverhältnisse, vorwiegend bindiger Boden, eine Oberflächenwasserversickerung wohl nur in begrenztem Umfang möglich sein wird. Es sollte jedoch ein größt mögliches Maß angestrebt werden.

Bei der weitergehenden Planung sind die Belange des öffentlichen Personennahverkehrs sowie der integrierten Schülerbeförderung zu berücksichtigen.

Zur Sicherung der Belange des Immissionsschutzes aus Intensivtier-

haltungsbetrieben ist mit dem Betrieb Studt privatrechtlich vereinbart, daß der Betrieb als Intensivtierhaltungsbetrieb seinen Bestand entsprechend der vorgesehenen baulichen Entwicklung reduziert mit der Maßgabe, daß sich keine unvermeidbaren Beeinträchtigungen ergeben. Für den Betrieb Gehs ist die Erstellung einer Abdeckung des vorhandenen Güllebehälters vorgesehen, sie wird erforderlich bei der Realisierung eines zweiten Abschnittes als Bebauungsplan Nr. 17A.

Die elektrischen Hauptversorgungsleitungen der SCHLESWAG AG sind großmaßstäblich in die Planunterlagen eingetragen. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der zuständigen Betriebsstelle Ahrensburg, Tel.: (04102) 494550 zu erfragen.

Im Kreuzungsbereich der 11-kV-Leitung ist zu beachten, daß die Leitung unter Spannung steht. Der Umgang mit Baugerüsten, Leitern, Fördereinrichtungen und Baumaschinen hat unter ganz besonderer Vorsicht zu erfolgen. Bei allen vorgenannten Einrichtungen ist ein Mindestabstand von 3,0 m von den Leiterseilen, unter Berücksichtigung des Ausschwingens der Leiterseile bei Wind, einzuhalten.

Bauvorhaben im Bereich der Leitungen der SCHLESWAG AG bedürfen vor Baubeginn der Zustimmung des Versorgungsträgers. Bauunterlagen sind hierzu dem Versorgungsträger zur Stellungnahme vorzulegen.

Die künftigen Grundstückseigentümer in den neu entstehenden Baugebieten sind im Zuge der verbindlichen Überplanung und Realisierung über mögliche Immissionen von den in der Ortslage Elmenhorst vorhandenen drei landwirtschaftlichen Betrieben mit Intensivtierhaltungen in Kenntnis zu setzen.

Im Zuge der verbindlichen Überplanung der gewerblichen Bauflächen sind die erforderlichen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen entsprechend den erstellten Schallschutzgutachten für diesen Bereich zu berücksichtigen.

Auf die Darstellung einer ggf. erforderlichen Gasdruckregelstation im Bereich der Teiländerungsflächen 4 wird verzichtet. Mit dem Versorgungsträger HAMBURGER GASWERKE GmbH wird jedoch einvernehmlich ein geeigneter Standort bei entsprechendem Bedarf festgelegt. Dies

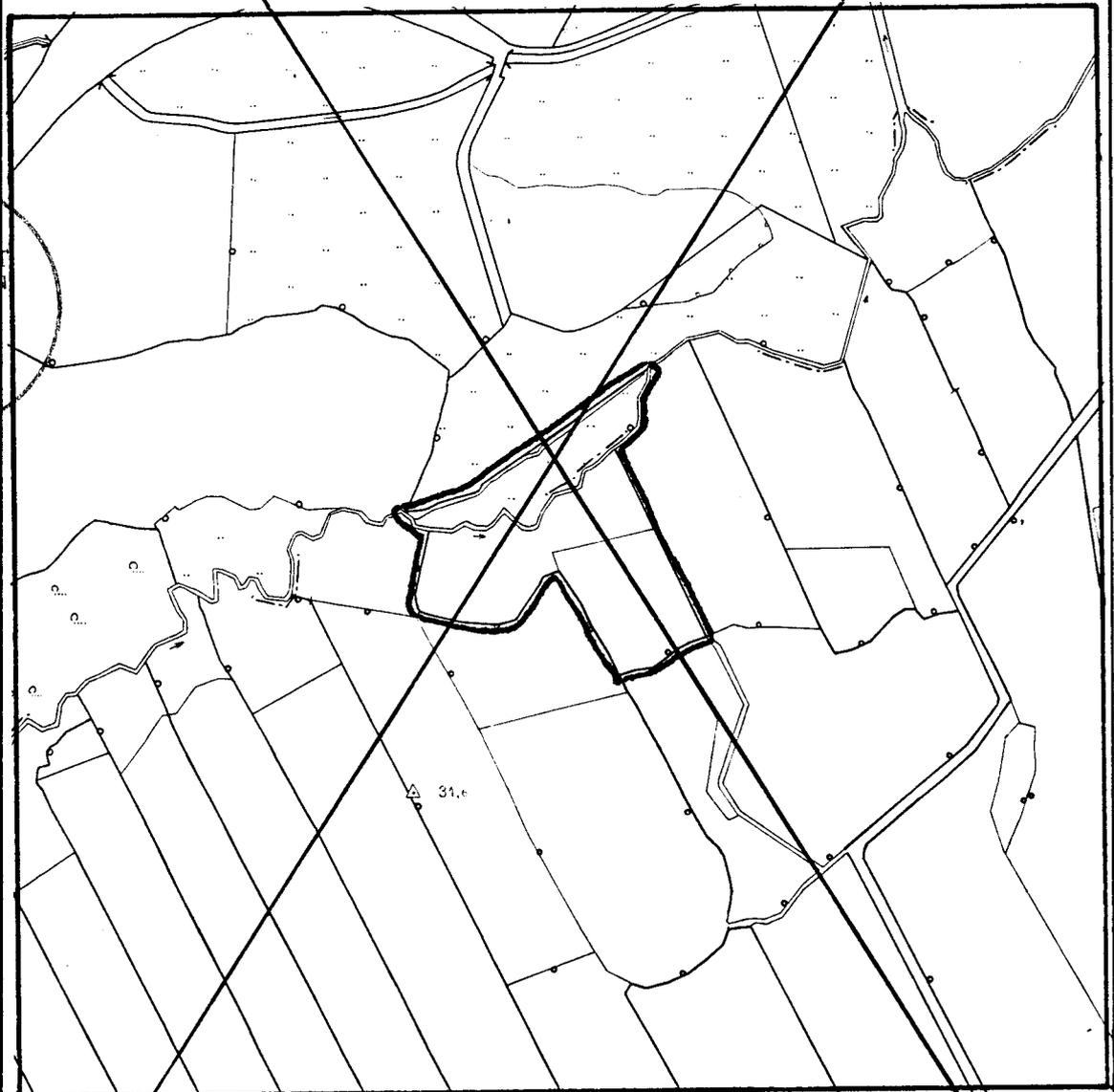
ist möglich, da die Gemeinde Elmenhorst Eigentümerin der in Frage kommenden Flächen ist und somit die betreffenden Belange sichergestellt werden können.

Für den Bereich des zur Aufstellung vorgesehenen Bebauungsplanes Nr. 17 sind Baugrunduntersuchungen erstellt. Die Ergebnisse stehen den künftigen Baulandbewerbern zur Verfügung, bzw. werden in den weitergehenden Planungen berücksichtigt.

Anlage zum Erläuterungsbericht der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes - Ortsteil Elmenhorst mit der Darstellung der von der Gemeinde Elmenhorst angekauften Ausgleichsfläche im Norden des Gemeindegebietes mit einer Gesamtfläche von ca. 2,00 ha. Die betroffene Fläche ist schwarz umgrenzt dargestellt.

Übersichtsplan M 1 : 5.000

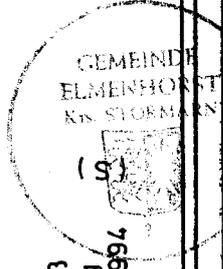
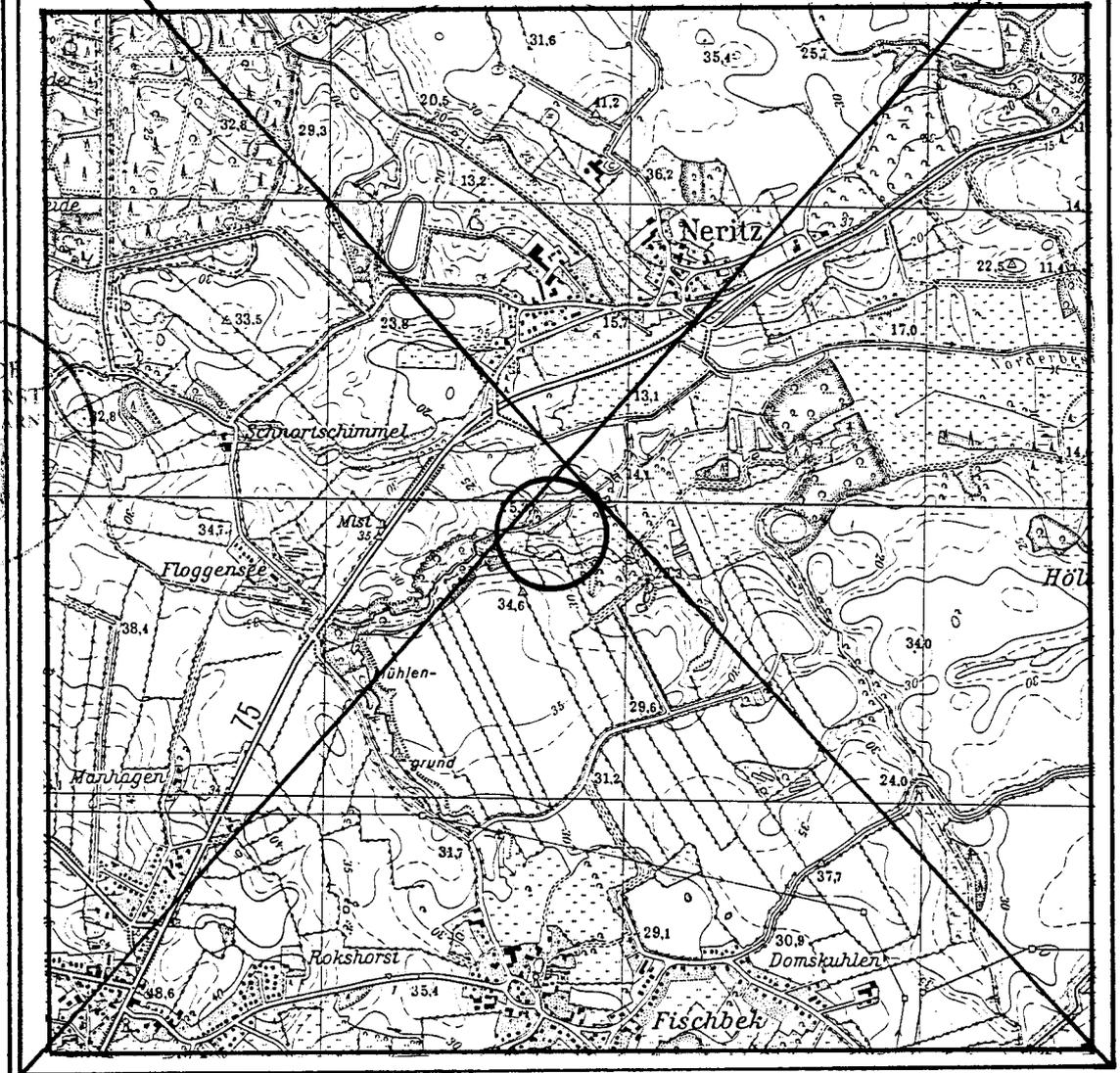
Teilweise Gemarkung Fischbek, teilweise Gemarkung Neritz.



Entfällt gemäß Beschluß
der Gemeindevertretung
Elmenhorst vom 30.06.1994

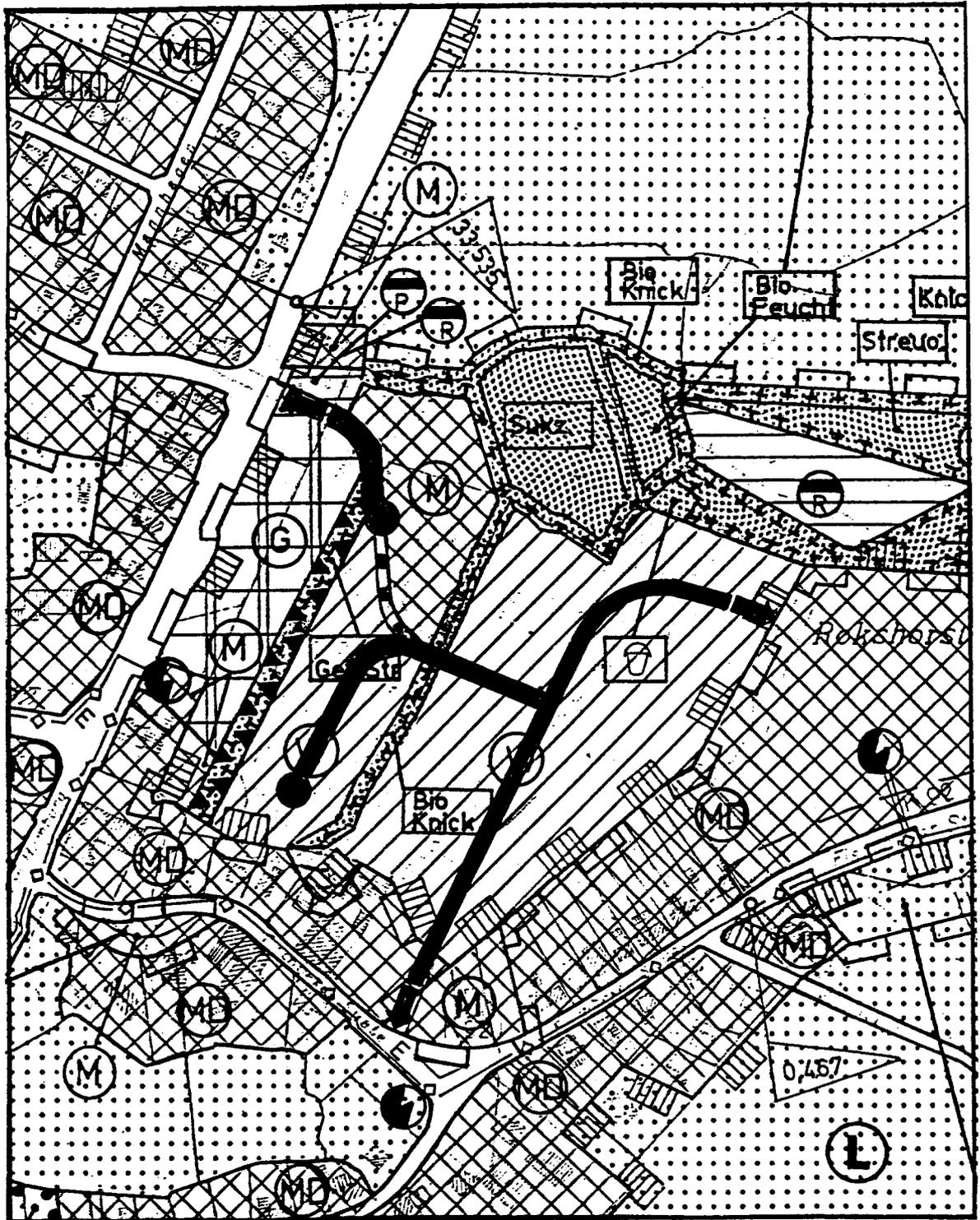
Auf der folgenden Seite ist zur besseren Orientierung ein weiterer Übersichtsplan im Maßstab 1 : 25.000 dargestellt. In ihm ist der betreffende Bereich in der Gemarkungen Fischbek und Neritz durch einen Kreis markiert.

Übersichtsplan M 1 : 25.000 zur Verdeutlichung der Lage der Ersatzflächen in den Gemarkungen Fischbek und Neritz.



Entfällt gemäß Beschluß
der Gemeindevertretung
Elmenhorst vom 30.06.1994

Anlage zum Erläuterungsbericht der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes - Ortsteil Elmenhorst - mit der schematischen Darstellung der künftigen Verkehrsführung im Teiländerungsbereich 4:



ZEICHENERKLÄRUNG:



Straßenverbindung für alle Verkehrsarten



Nur fuß- und radläufige Verkehrsverbindung

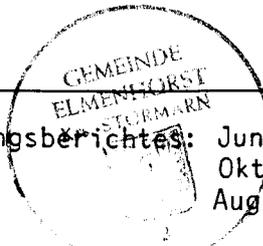
Vermerk:

Der vorstehende Erläuterungsbericht zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elmenhorst für den Ortsteil Elmenhorst wurde abschließend gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung Elmenhorst am 03. März 1994 und 30. Juni 1994

Elmenhorst, den 10. März 1994 / 25.10.1994



Uwe Pi...
(2. stellv. Bürgermeister)



Uwe Pi...
(Bürgermeister)

Stand des Erläuterungsberichtes: Juni 1991; Februar 1993; Juli 1993
Okt. 1993; Januar 1994; März 1994;
Aug. 1994;