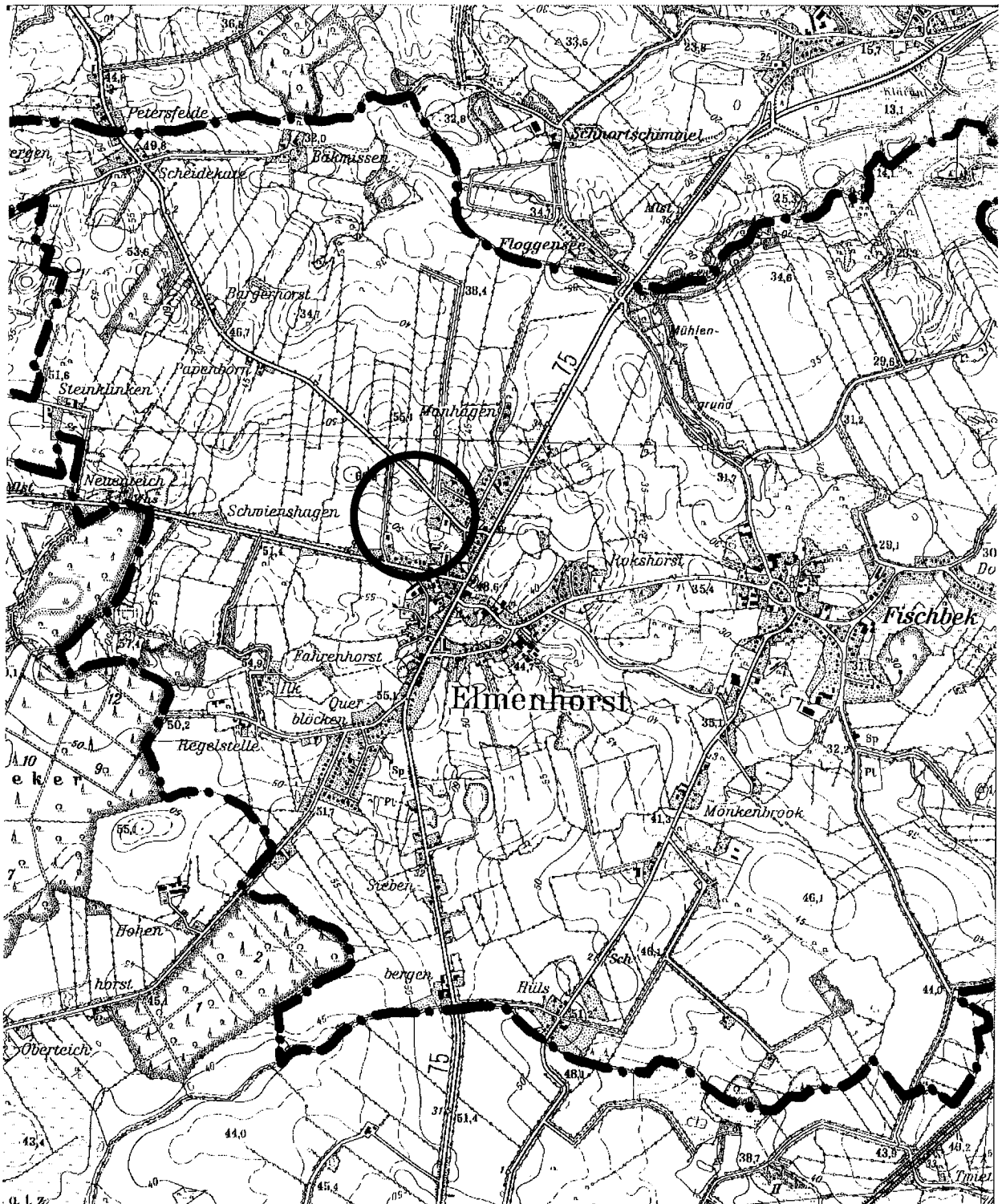


Gebiet: OT Elmenhorst, zwischen Sülfelder Straße,
Bargfelder Straße und Bargredder

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Planstand: 7. Ausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1.	Planungsgrundlagen	3
a.	Planungsanlass	3
b.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
2.	Planvorstellungen und Auswirkungen der Planung	4
3.	Planinhalt	5
4.	Immissionen/Emissionen	5
5.	Ver- und Entsorgung	5
6.	Naturschutz und Landschaftspflege	6
7.	Billigung des Erläuterungsberichts	7

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlass

Aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage nach Baugrundstücken für Wohnzwecke plant die Gemeinde Elmenhorst im Ortsteil Elmenhorst westlich der B 75 zwischen Sülfelder Straße und Bargfelder Straße ein Neubaugebiet. Die Realisierung soll ggf. in Bauabschnitten erfolgen. Die Aufschließung des Gebietes ist über die Bargfelder Straße und Sülfelder Straße vorgesehen. Das Gebiet ist in der Regionalplanerischen Entwicklungsstudie Stormarn-Mitte des Kreises Stormarn und im gemeindlichen Landschaftsplan (Entwurf) bereits als Siedlungserweiterungsfläche ausgewiesen. Die Fläche ist durch vorhandene Knicks gut zur freien Landschaft hin eingegrünt. Für bereits bestehende bebaute Gebiete wird die Darstellung an den Bestand angepasst.

Die bislang betriebene 14. Änderung des Flächennutzungsplanes wird durch die 18. Änderung ersetzt. Die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 entsprechend den Vorgaben des § 8 (3) BauGB.

b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die Gemeinde Elmenhorst liegt nach Darstellung des Landesraumordnungsplanes (Dezember 1998) im Ordnungsraum um Hamburg am nördlichen Rand des Nahbereiches (10 km-Radius) des Mittelzentrums Ahrensburg. In den Ordnungsräumen ist unter Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Belange eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses und eine dynamische Wirtschaftsentwicklung anzustreben. Gesunde räumliche Strukturen sollen dabei sichergestellt werden. Als ordnende Strukturelemente werden die zentralen Orte, Siedlungsachsen und Regionalen Grünzüge gesehen.

Die Gemeinde Elmenhorst ist in der Neufassung des Regionalplanes (1998) für den Planungsraum I in den Achsenraum der Achse Hamburg-Bad Oldesloe aufgenommen worden. In den Achsenräumen ist eine vorrangige Entwicklung aufgrund der infrastrukturellen Vorteile angedacht. Der Gemeinde ist eine planerische Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion zugeordnet worden. Ausreichende Wohnbauflächen sind demnach auszuweisen.

Im Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (Mai 1999) werden überregionale Rahmenaussagen getroffen. Die Gemeinde Elmenhorst liegt demnach in einem Raum für eine überwiegend naturverträgliche Nutzung. Ziel ist es, diese Räume zu sichern und zu entwickeln, Natur und Ressourcen sollen durch eine überwiegend naturverträgliche Nutzung geschützt werden. Die Schwerpunkte werden dabei thematisch gesetzt. Das Gemeindegebiet ist als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum ausgewiesen. Nördlich Fischbek und westlich der Ortslage Elmenhorst an der Gemeindegrenze sind Gebiete verzeichnet, die die Voraussetzung zu einer Unterschutzstellung nach § 17 LNatSchG (Naturschutzgebiet) erfüllen.

Der Landschaftsrahmenplan (Stand September 1998) zeigt für den Änderungsbereich und die unmittelbare Umgebung lediglich die Zugehörigkeit zu einem Landschaftsschutzgebiet.

Der gemeindliche Landschaftsplan liegt im Entwurf vor, die Beteiligung gem. § 6 (2) Landesnaturschutzgesetz fand von März bis Mai 2001 statt. Im Bestandsplan sind die Flächen des Änderungsbereichs als Ackerfläche, bestehende Siedlungsfläche und zu geringen Anteilen als Nadelgehölzfläche mit kleiner Gehölzgruppe verzeichnet. In der kartographischen Bewertung wird der Fläche eine geringe Biotopwertigkeit zugeordnet, da es sich um intensiv genutzte Ackerfläche handelt. Der Entwicklungsplan zum Landschaftsplan stellt die Fläche als Siedlungserweiterungs-

fläche dar. Entlang der östlichen Grenze des Änderungsbereichs ist im Entwicklungsplan die Signatur zur Entwicklung einer fuß- und radläufigen innerörtlichen Grünverbindung zwischen Sülfelder Straße und Bargfelder Straße enthalten.

Die geplanten Vorhaben widersprechen den übergeordneten Planungen vom Grundsatz her nicht. Eine innerörtliche fuß- und radläufige Grünverbindung wird in ihrer im Landschaftsplan empfohlenen Ausrichtung zwischen Sülfelder Straße und Bargfelder Straße bei der weiteren Konkretisierung umgesetzt. Hier wird eine attraktive Wegeverbindung von der ehemaligen Feldzufahrt an der Bargfelder Straße über die innergebietliche Grünfläche bis an die Sülfelder Straße vorgesehen. Das Entwicklungsziel des Landschaftsplanes wird dadurch beachtet. Auf eine Darstellung im Flächennutzungsplan wird verzichtet, da hier lediglich Hauptverkehrswege auszuweisen sind.

2. Planvorstellungen und Auswirkungen der Planung

Die Gemeinde Elmenhorst befasst sich seit geraumer Zeit mit Möglichkeiten der Ortsentwicklung. Seit der Aufnahme Elmenhorsts in den Achsenraum der Achse Hamburg-Bad Oldesloe möchte die Gemeinde Flächen für Wohnbebauung in ausreichender Größe bereitstellen. Trotz der kürzlich realisierten Baugebiete östlich der B 75 ist die Nachfrage nach Grundstücken groß. Geeignete Flächen für eine Siedlungsentwicklung wurden bereits 1996 im Rahmen einer regionalplanerischen Entwicklungsstudie für den Bereich Stormarn Mitte untersucht. Die Fläche zwischen Sülfelder Straße und Bargfelder Straße westlich der B 75 ist dort bereits enthalten. Die Fläche bietet sich aufgrund ihrer Lage im Ortsgefüge für eine Bebauung an. Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet ebenfalls geeignet, da die Ackerfläche nur eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz besitzt. Im Entwicklungsplan des Landschaftsplanes (Entwurf) ist das Gebiet als Siedlungsentwicklungsfläche ausgewiesen. Eine Eingrünung zur freien Landschaft ist durch vorhandene Knicks gegeben. Bei der Realisierung der Planung sind die topographischen Verhältnisse des bewegten Geländes zu berücksichtigen. Das Relief sollte weitgehend erhalten bleiben und auch nach der Bebauung erlebbar sein.

Die Aufschließung des Gebietes soll über zwei Zufahrten von Norden (Sülfelder Straße) und Süden (Bargfelder Straße) erfolgen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist für den nördlichen Bereich eine Zufahrt im Osten des Plangebietes im Bereich der vorhandenen Feldzufahrt zwingend. Abstimmungen mit dem Straßenbauamt haben stattgefunden. Darüber hinaus werden verkehrslenkende Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung und eine Fußwegeanbindung an die Ortslage erforderlich. Die Anbindung des südlichen Bereichs an die Bargfelder Straße hat die Gemeinde anhand verschiedener Alternativen geprüft. Die Gemeinde hat sich für eine Anbindung über den Bargredder entschieden, da die vorhandene Feldzufahrt nicht die notwendige Breite aufweist und Grunderwerb nicht möglich ist. Gespräche mit der uNB haben stattgefunden. Der notwendige Ausgleich für den Eingriff in die Redderstrukturen wird vorgenommen. Die Gemeinde ist an das Liniennetz des ÖPNV angeschlossen.

Aufgrund der angespannten Situation der Ortsentwässerung ist eine Realisierung der Planung nur möglich, wenn keine weiteren Belastungen durch Oberflächenwasser entstehen. Eine umfassende Regenrückhaltung im Gebiet ist daher zwingend erforderlich. Die Gemeinde sieht ausreichende Flächen hierfür vor. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird durch einen Fachplaner das notwendige Volumen ermittelt und festgesetzt.

3. Planinhalt

Die Planvorstellungen sollen durch Ausweisung einer Wohnbaufläche umgesetzt werden. Das Gebiet wird durch einen Grünzug mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Spielplatz gegliedert, der auch das notwendige Regenrückhaltebecken aufnimmt. Das dargestellte Symbol verdeutlicht diese Planungsabsicht. Geändert wird die Darstellung Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche (rd. 5,2 ha) und Grünfläche (ca. 0,6 ha).

Für die bereits bebauten Bereiche am privaten Museum und an der Bargfelder Straße wird Gemischte Baufläche in einer Größenordnung von zusammen ca. 0,62 ha dargestellt. Diese Flächen waren bislang als Fläche für die Landwirtschaft bzw. tlw. als Dorfgebiet dargestellt.

4. Immissionen/Emissionen

Das Plangebiet wird von Immissionen der Sulfelder Straße berührt. Überschlägige Ermittlungen anhand der DIN 18005 ergeben für einen Bereich von ca. 20 m ab Fahrbahnmittle das Erfordernis passiver Schallschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereich III). Da die Straße nordöstlich der Grundstücke verläuft und die Außenwohnbereiche eher nach Südwesten orientiert werden, hält die Gemeinde die Planung prinzipiell für realisierbar. Im Bebauungsplan sind die notwendigen Festsetzungen zu treffen. Von der Bargfelder Straße sind aufgrund der Entfernung keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Immissionen landwirtschaftlicher Betriebe sind aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu den Hofstellen ebenfalls nicht zu erwarten.

5. Ver- und Entsorgung

Für die neu dargestellte Wohnbaufläche sind die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen zu überprüfen und ggf. entsprechend zu ergänzen. Bei einer Erweiterung der Wohnbauflächen in vorliegender Größenordnung ist von erheblichem Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen sowie Folgeeinrichtungen auszugehen. Die Gemeinde wird bei der mittel- bis langfristigen Planung zu Kinderbetreuungsplätzen und der Schulsituation den künftigen Bedarf aufgrund des Einwohnerzuwachses berücksichtigen.

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

Für das Gebiet wird eine umfassende Regenrückhaltung notwendig. Die Planung sieht an geeigneter Stelle die notwendigen Einrichtungen in Abstimmung mit einem Fachplaner vor.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die zentralen Versorgungseinrichtungen des Amtes Bargteheide-Land.

Eine Versorgung mit Erdgas ist aus den vorhandenen Leitungen möglich. Vor Bauausführung ist die genaue Lage der Leitungen durch Probeaufgrabungen zu ermitteln. Erdgastrassen dürfen nicht überbaut oder überpflanzt werden.

Die Stromversorgung des Gemeindegebietes wird durch Eon/Hanse gesichert. Vor dem Beginn von Tiefbaumaßnahmen ist die genaue Kabellage zu erfragen und eine Einweisung durch den Bezirk in Ahrensburg erforderlich. Im Gebiet wird eine Transformatorenstation benötigt. Eine Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch ist erforderlich.

Die Gemeinde Elmenhorst ist an das Telefonnetz der Telekom in Bargteheide angeschlossen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes und die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger wird gebeten, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich mitgeteilt werden.

Im Planbereich finden sich mehrere Telekommunikationsanlagen von Kabel Deutschland, die von den Baumaßnahmen ggf. betroffen sind. Der Bauträger wird gebeten, sich mind. 2 Monate vor Baubeginn mit der Niederlassung Kiel in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig eingeleitet werden können.

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

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Die grundsätzliche Flächeneignung geht aus den Darstellungen des Landschaftsplanes hervor. Übergeordnete Planungsaussagen stehen den beabsichtigten Änderungen nicht entgegen.

Eine innerörtliche fuß- und radläufige Grünverbindung wird in ihrer im Landschaftsplan empfohlenen Ausrichtung zwischen Sülfelder Straße und Bargfelder Straße bei der weiteren Konkretisierung umgesetzt. Hier wird eine attraktive Wegeverbindung von der ehemaligen Feldzufahrt an der Bargfelder Straße über die innergebietliche Grünfläche bis an die Sülfelder Straße vorgesehen. Das Entwicklungsziel des Landschaftsplanes wird dadurch beachtet. Auf eine Darstellung im Flächennutzungsplan wird verzichtet, da hier lediglich Hauptverkehrswege auszuweisen sind.

Die Gemeinde hat den Landschaftsplan bereits beschlossen. Das Verfahren wird kurzfristig mit der Vorlage bei der uNB abgeschlossen. Durch die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes werden Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 18 BNatSchG vorbereitet, die nach den entsprechenden Vorschriften des Landes auszugleichen sind. Grundsätzlich ist auch eine Vermeidung in die Abwägung einzustellen. Vermeidend möchte die Gemeinde an dieser Stelle städtebaulich einen angemessenen Rahmen vorgeben, um so einen weitergehenden Eingriff in das Landschaftsbild einzudämmen. Grundsätzlich ist die vorgesehene Fläche für eine Bebauung geeignet, da die derzeitige überwiegende Nutzung mit Ackerfläche und kleiner Nadelbaumkultur eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz besitzt. An das Plangebiet angrenzende Strukturen mit hoher ökologischer Wertigkeit (Knicks nach § 15b LNatSchG) bleiben erhalten. Durch die Planung ist dennoch von einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung auszugehen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Aufstellung eines Grünordnungsplanes erforderlich. Die Eingriffe werden darin entsprechend bilanziert und sollen an geeigneter Stelle im Gemeindegebiet ausgeglichen werden.

In der Anlage 1 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie vom 27.07.2001 sind Vorhaben aufgeführt, bei denen eine Vorprüfung des Vorhabens oder eine vollständige Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist. Eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für Bebauungspläne im bisherigen Außenbereich nach § 35 BauGB ist durchzuführen, wenn die überbaubare Fläche zwischen 20.000 und 100.000 qm beträgt. Erst ab 100.000 qm überbaubarer

Grundfläche ist zwingend eine UVP nötig. Im vorliegenden Fall ist von knapp 16.000 qm auszugehen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung sowie eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist somit nicht erforderlich.

7. Billigung des Erläuterungsberichts

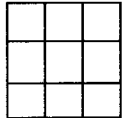
Der Erläuterungsbericht zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elmenhorst wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 16.03.2005 gebilligt.

Elmenhorst, 16.03.2005



[Handwritten Signature]
Bürgermeister

Planverfasser:



PLANLABOR
STOLZENBERG
DIPL. ING. DETLEV STOLZENBERG
FREIER ARCHITEKT UND STADTPLANER