



GEMEINDE ELMENHORST

GEMEINDE ELMENHORST

KREIS STORMARN



BEGRÜNDUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - 22. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

zur 22. Änderung
des Flächennutzungsplanes
der Gemeinde Elmenhorst, Kreis Stormarn

Gebiet: östlich der B 75, nördlich der Baugebiete Erlenweg und Rokshorst

Inhalt:

0. Abprüfung von Alternativstandorten	5 - 12
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf	13 - 14
b) Sonstiges, Lage im Raum, Flächenbilanz	15 - 16
2. Gründe für die Aufstellung und Auswirkung der Planung	
a) Gründe für die Aufstellung und Auswirkung der Planung	17
b) Prüfung der Umweltverträglichkeit	18 - 19
c) Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Umweltverträglich- keitsprüfung	20 - 24
3. Inhalt der vorliegenden Planung	25 - 27
4. Bodenschutz	
a) Vorsorgender Bodenschutz	28 - 31
b) Nachsorgender Bodenschutz	31
5. Hinweise	
a) Besondere Hinweise	32 - 39
b) Allgemeine Hinweise	40 - 43
6. Flächenermittlung / Flächenverteilung	44
7. Umweltbericht	44
Vermerk: Beschluss über die Begründung	45

Anlagen: Schalltechnische Untersuchung
zum Flächennutzungsplan – 22. Änderung und
Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 der Gemeinde Elmenhorst
Stand: 21. September 2012

Stellungnahme zu den Anregungen und Hinweisen
des Kreises Stormarn
Stand: 22. Januar 2013

Lairm Consult GmbH
Hauptstraße 45
22941 Hammoor

--

Geruchsimmissionsprognose
zum Flächennutzungsplan – 22. Änderung und
Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 der Gemeinde Elmenhorst
Stand: 25. September 2012

Lairm Consult GmbH
Hauptstraße 45
22941 Hammoor

--

Flächennutzungsplan – 22. Änderung
Bebauungsplan Nr. 21
Artenschutzrechtliche Prüfung
Stand: 17. Oktober 2012

BBS Büro Greuner-Pönicke
Beratender Biologe VBIO
Russeer Weg 54
24111 Kiel

--

Erschließung B-Plan Nr. 21 der Gemeinde Elmenhorst
Bericht 1: Erschließung und Regenrückhaltebecken
Baugrunduntersuchung und Gründungsbeurteilung
Stand: 11.02.2013

Ingenieurbüro Dr. Lehnert + Wittorf
Großer Kamp 3
22885 Barsbüttel

0. Abprüfung von Alternativstandorten

In der Gemeinde Elmenhorst besteht seit längerer Zeit ein Bedarf zur Bereitstellung von gewerblichen und wohnbaulichen Bauflächen für örtliche bzw. ortsangemessene Gewerbebetriebe sowie Baulandbewerber.

Hierzu ist als Vorplanung im Jahre 2009 eine Planungsanzeige durchgeführt mit dem Ergebnis, dass nach Ziffer 6.6 LEP-Entwurf zur Deckung des örtlichen Bedarfs in allen Gemeinden die gewerbliche Entwicklung und Ansiedlung ortsangemessener Betriebe sowie die Erweiterung örtlicher Betriebe zulässig ist.

In einer hierauf durchgeführten Umfrage, gerichtet an die örtlichen Gewerbebetriebe, erscheint eine Größenordnung von ca. 2,5 ha Bruttobaufläche eine Größenordnung zu sein, die sowohl den kurzfristig bestehenden örtlichen Bedarf als auch den mittelfristigen Bedarf der Gemeinde abdecken kann.

Des Weiteren besteht ein Bedarf an Wohnbauflächen für örtliche sowie auch andere Baulandbewerber. Hierfür wird ein Flächenbedarf von mindestens 3,5 ha brutto Wohnbaufläche gesehen, um kurz- bis mittelfristig Wohnbauflächen bereitstellen zu können. Hierbei wäre standortbezogen zu prüfen, inwieweit die Entwicklung gewerblicher oder nur wohnbaulicher Bauflächen möglich ist oder auch ggf. eine Kombination von aneinandergrenzenden Bauflächen. Hierbei ist auch die umgebende Altbebauung des bestehenden Ortsrandes zu beachten.

Nachfolgend werden die in Frage kommenden Alternativstandorte aufgelistet und kurz beschrieben. Bei dieser alternativen Betrachtung der Standorte ist es nicht Ziel Ausschlusskriterien für einzelne Standorte zu entwickeln, da nach Auffassung der Gemeinde alle 9 betrachteten Standorte potenzielle Siedlungsräume sind und somit auch weiterhin einer langfristigen Siedlungsentwicklung zur Verfügung stehen sollen.

Aus den Vorgaben des Regionalplans für den Planungsraum I Fortschreibung 1998 ist zu beachten, dass sich alle Bereiche in dem Ordnungsraum befinden. Nur die Bereiche 1 und 9 befinden sich mit ihren nordwestlichen Flächenanteilen innerhalb des Bereiches der Siedlungsraumabgrenzung (Siedlungsachse Hamburg / Bad Oldesloe). Die übrigen Bereiche sind hiervon nicht betroffen.

Für die Ostseite der Ortslage Elmenhorst ist eine Grünzäsur dargestellt, die jedoch weder den Bereich 3 noch den Bereich 4 berührt. Die übrigen Bereiche sind nicht betroffen.

Andere Darstellungen in der Karte des Regionalplans bestehen nicht als Vorgaben. Hiernach verbleibt zu gg. Zeit zu prüfen, inwieweit die Bereiche 1 und 9 noch potenzielle Siedlungsfläche der Gemeinde sein können. Der überwiegende Teil der Fläche 1 liegt innerhalb der Siedlungsraumabgrenzung.

Allgemein

Für die Bereiche 1 bis 9 bestehen in dem derzeit geltenden Flächennutzungsplan einschließlich seiner wirksamen Änderungen keine nennenswerten Bauflächendarstellungen, die als bewertbares Siedlungspotenzial zu beachten wären.

Zu den bestehenden Landschaftsschutzgebieten in der Gemeinde Elmenhorst einschließlich ihrer wirksamen Änderungen bzw. Neufassungen ist festzustellen, dass einige Bereiche ganz bzw. teilweise innerhalb der Landschaftsschutzgebiete liegen, so dass hierfür ggf. Verfahren zur Entlassung aus dem Landschaftsschutz erforderlich wären. Eine Auswertung aus dem Landwirtschafts- und Umweltatlas S-H zu diesem Thema ist aufgrund mangelnder Aktualität nicht zielführend. Die Bereiche 2 bis 5 auf der Ostseite der B 75 gelegen befinden sich nicht innerhalb von Landschaftsschutzgebieten.

Von zu beachtenden archäologischen Denkmälern oder sonstigen Kulturdenkmälern ist lediglich der Bereich 1 betroffen, als dass auf der Ostseite des Wirtschaftsweges Op'n Sand ein archäologisches Denkmal vorhanden ist.

Bereich 1**Nordöstlich Sulfelder Straße (K 110), nordöstlich, rückwärtig Am Sanden bis hin zur Straße Manhagen**

In der Regionalplanerischen Entwicklungsstudie Stormarn Mitte ist dieser Bereich als landschaftlich unempfindlichere Fläche markiert mit der Bedeutung, dass hier weiterreichende Siedlungspotenziale möglich sind.

Im Landschaftsplan Blatt 11 –Planung- ist der Bereich als potenzielle Siedlungserweiterung für eine kurz- bis mittelfristige Umsetzung dargestellt.

Der Bereich 1 liegt überwiegend innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsschutzgebietes Elmenhorst.

Bereich 2**Östlich der B 75, nördlich der Baugebiete Erlenweg und Rokshorst**

In der Regionalplanerischen Entwicklungsstudie Stormarn Mitte ist dieser Bereich überwiegend für neue Gewerbeflächen dargestellt.

Im Landschaftsplan Blatt 11 –Planung- ist der westliche Teil des Bereiches als potenzielle Siedlungserweiterung für eine kurz- bis mittelfristige Umsetzung dargestellt. Für den östlichen Teil bestehen keine Vorgaben zur Siedlungsentwicklung.

Der Bereich 2 liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsschutzgebietes „Fischbeker Mühlengrund mit Norderbesteniederung und umgebender Kulturlandschaft“

Bereich 3**Nördlich der Fischbeker Straße (K 92), östlich Baugebiet Rokshorst bis hin zum Regenwasserrückhaltebecken**

In der Regionalplanerischen Entwicklungsstudie Stormarn Mitte ist dieser Bereich in einem kleineren westlichen Teil als zusätzliche Wohnbauflächen bis 2010 dargestellt. Der größere östliche Teil bis hin zum Regenwasserrückhaltebecken ist als Wiese/Grünfläche dargestellt.

Im Landschaftsplan Blatt 11 –Planung- ist der kleinere westliche Teil als potenzielle Siedlungsentwicklung für eine kurz- bis mittelfristige Umsetzung dargestellt. Für den größeren östlichen Teil bestehen keine Vorgaben zur Siedlungsentwicklung. Begrenzt wird dieser Bereich an seiner Ostseite durch die Darstellung einer linearen Verbundachse von der Fischbeker Straße nach Norden bis hin zur Bundesstraße 75.

Der Bereich 3 liegt außerhalb des geltenden Landschaftsschutzgebietes, grenzt jedoch in seiner Nordostecke an die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „Fischbeker Mühlengrund mit Norderbesteniederung und umgebender Kulturlandschaft“ an.

Bereich 4**Südöstlich, rückwärtig Schulstraße bis hin zur Straße Hörsten**

In der Regionalplanerischen Entwicklungsstudie Stormarn Mitte ist dieser Bereich unmittelbar südwestlich der Straße Hörsten für zusätzliche Wohnbauflächen bis 2010 dargestellt. Der übrige in Richtung Westen gehende Bereich ist bis hin zur Bundesstraße 75 als mittel- bis längerfristige Reserve von Bauflächen dargestellt.

Im Landschaftsplan Blatt 11 –Planung- ist dieser Bereich als potenzielle Siedlungserweiterung für eine kurz- bis mittelfristige Umsetzung dargestellt. Dieser Bereich ist im erheblichen Umfang bis im Westen zu den Baugrundstücken auf der Ostseite der Bundesstraße 75 herangeführt.

Der Bereich 4 liegt außerhalb des geltenden Landschaftsschutzgebietes „Fischbeker Moor“, grenzt jedoch teilweise an seiner Südseite an die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „Fischbeker Moor“ an.

Bereich 5

Östlich der Straße Siebenbergen (B 75)

In der Regionalplanerischen Entwicklungsstudie Stormarn Mitte ist dieser Bereich nur für den Bereich östlich rückwärtig der Altbebauung an der B 75 als mittel- längerfristige Siedlungsreserve dargestellt. Südlich angrenzend sind Wiesen und Grünflächen dargestellt, die wiederum an ihrer Südseite durch künftige Waldflächen abgegrenzt sind.

Im Landschaftsplan Blatt 11 –Planung- ist nur der nördliche Teil rückwärtig der Altbebauung an der B 75 als potenzielle Siedlungserweiterung für eine kurz- bis mittelfristige Umsetzung dargestellt. Für den südlichen Teilbereich bestehen keine Vorgaben.

Der Bereich 5 liegt außerhalb des geltenden Landschaftsschutzgebietes „Fischbeker Moor“, grenzt an seiner Ostseite an das Landschaftsschutzgebiet „Fischbeker Moor“ an.

Bereich 6

Nordwestlich, rückwärtig Bargfelder Straße, westlich Bundesstraße (B 75)

In der Regionalplanerischen Entwicklungsstudie Stormarn Mitte ist dieser Bereich als landschaftlich unempfindlichere Fläche markiert mit der Bedeutung, dass hier weiterreichende Siedlungspotenziale möglich sind. Dieser Bereich ist jedoch relativ schmal und wird im Wesentlichen im Norden durch eine künftige Waldfläche begrenzt.

Im Landschaftsplan Blatt 11 –Planung- ist der Bereich als potenzielle Siedlungserweiterung für eine kurz- bis mittelfristige Umsetzung dargestellt. Dieser Bereich ist strukturell nach Norden nicht unterbrochen in Richtung Bereich 7.

Der Bereich 6 liegt überwiegend innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Elmenhorst, lediglich ein schmaler östlicher Bereich entlang der B 75 liegt außerhalb.

Bereich 7

Südlich Bargfelder Straße, westlich, rückwärtig Alte Dorfstraße

In der Regionalplanerischen Entwicklungsstudie Stormarn Mitte ist dieser Bereich als landschaftlich unempfindlichere Fläche markiert mit der Bedeutung, dass hier weiterreichende Siedlungspotenziale möglich sind. Dieser Bereich wird im Süden durch eine künftige Waldfläche begrenzt.

Im Landschaftsplan Blatt 11 –Planung- ist der Bereich als potenzielle Siedlungserweiterung für eine kurz- bis mittelfristige Umsetzung dargestellt. Dieser Bereich ist strukturell nach Süden nicht unterbrochen in Richtung Bereich 6. Weiter ist an seiner Westseite eine Kennzeichnung für eine langfristige Siedlungsentwicklung in westliche Richtung dargestellt.

Der Bereich 7 liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Elmenhorst.

Bereich 8

Nördlich Bargfelder Straße, westlich Bargredder

In der Regionalplanerischen Entwicklungsstudie Stormarn Mitte ist dieser Bereich in einem schmalen östlichen Bereich als mittel- bis langfristige Siedlungsreserve dargestellt und in der

übrigen westlich liegenden Fläche als landschaftlich unempfindlichere Fläche markiert mit der Bedeutung, dass hier weiterreichende Siedlungspotenziale möglich sind.

Im Landschaftsplan Blatt 11 –Planung- für diesen Bereich ist nur eine Kennzeichnung für eine langfristige Siedlungsentwicklung dargestellt.

Der Bereich 8 liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Elmenhorst.

Bereich 9

Südwestlich Sulfelder Straße (K 110), westlich Bargredder

In der Regionalplanerischen Entwicklungsstudie Stormarn Mitte ist dieser Bereich nur in seinem östlichen Teil als mittel- bis langfristige Siedlungsreserve dargestellt.

Im Landschaftsplan Blatt 11 –Planung- für diesen Bereich ist nur eine Kennzeichnung für eine langfristige Siedlungsentwicklung dargestellt.

Der Bereich 9 liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Elmenhorst.

Allgemein

Zum Nachvollzug der Bereiche ist eine Übersicht im M 1: 5.000 (DIN A3, sonst unmaßstäblich) erstellt, in der die zu Grunde gelegten Bereiche farbig angelegt sind.

Des Weiteren sind in den beigegeführten Tabellen zu den Alternativstandorten die Bereiche 1 bis 9 aufgeführt. Hierin sind stichpunktartig zu den verschiedenen Themen, von der tatsächlichen Nutzung bis hin zu überregionalen Versorgungsleitungenführungen, die Betroffenheiten aufgeführt, die jeweils mit einem zusammenfassenden Fazit zur Machbarkeit beschrieben sind.

Zum Thema des vorsorgenden Bodenschutzes ist eine tabellarische Auswertung des Landwirtschafts- und Umweltatlasses S-H zu den verschiedenen Kriterien durchgeführt mit dem Ergebnis, dass voraussichtlich alle 9 Bereiche aufgrund ihrer im Wesentlichen durchschnittlichen Wertigkeit geeignete Siedlungsräume sind und sich kein Bereich hervorhebt, der besonders zur Besiedlung geeignet bzw. eine Besiedlung nicht vertretbar ist. Aus diesem Grunde ist der Belang des vorsorgenden Bodenschutzes nicht ausschlaggebender Belang für die Entscheidung über den künftigen Siedlungsstandort.

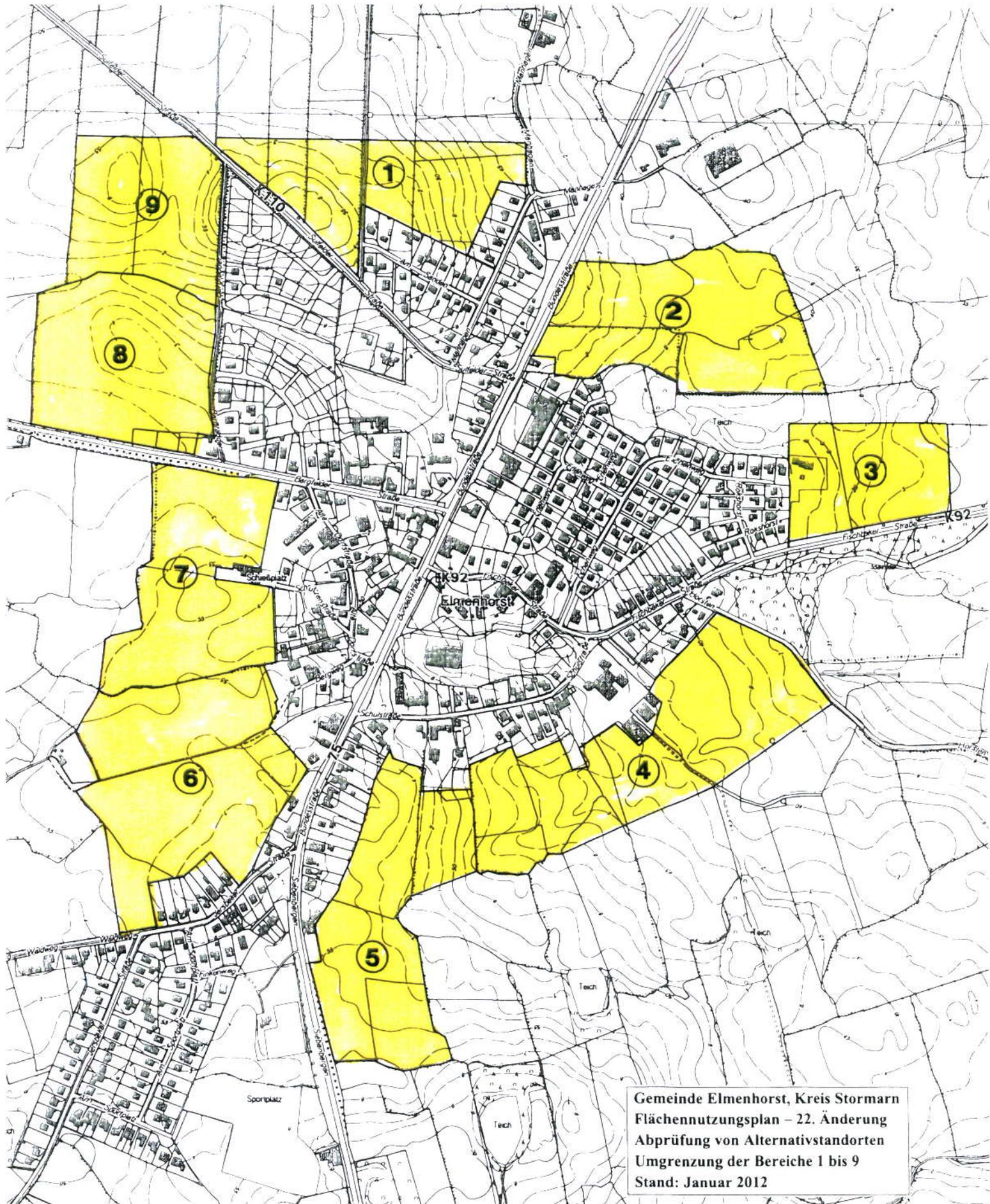
In Auswertung der ermittelten Sachverhalte zu den Alternativstandorten erscheinen die Bereiche 2 nördlich der Ortslage, sowie 5 südlich der Ortslage, jeweils auf der Ostseite der B 75 gelegen, als geeignete Standorte für eine kurzfristige Siedlungsentwicklung und damit verbundenen Bereitstellung gewerblich bzw. wohnbaulich nutzbarer Bauflächen sich hervorzuheben.

Hierbei ist zu verdeutlichen, dass der Bereich 5 in seinem nördlichen Teil unmittelbar an vorhandene Siedlungsränder zu entwickeln wäre, die sich in der Örtlichkeit als gemischte Bauflächen darstellen wobei der gewerbliche Bereich dann im Südteil liegen würde.

Im Bereich 2 grenzt der straßennahe Bereich südlich an gewerbliche Bauflächen. Der übrige Bereich wird durch eine Grünzäsur zum Nordrand der Ortslage unterbrochen. Hieraus ergibt sich ein geringer Vorteil für den Alternativstandort 2 gegenüber 5.

Zur Thematik der großräumigen Oberflächenwasserableitung ergibt sich ein Vorteil für den Alternativstandort 2, als dass hier auf vorhandene und zu erweiternde Regenwasserreinigungs- und -rückhalteeinrichtungen in angrenzenden Bereichen zurückgegriffen werden kann. Für den Bereich 5 ist bezüglich der Oberflächenentwässerung mit erheblichem Aufwand zu rechnen, weil im Umgebungsbereich nicht hinreichend leistungsfähige Ableitungssysteme vorhanden sind.

Unter Berücksichtigung der vorstehend zusammengefassten Informationen, und dem gemeindlichen Ziel zur kurzfristigen Entwicklung geeigneter gewerblicher und wohnbaulicher Bauflächen, ist der Alternativstandort 2 zu entwickeln. Diese Entscheidung erfolgt mit dem deutlichen Hinweis, dass die übrigen betrachteten Alternativstandorte wie bisher potenzieller Siedlungsraum der Gemeinde sein sollen.



Gemeinde Elmenhorst, Kreis Stormarn
Flächennutzungsplan – 22. Änderung
Abprüfung von Alternativstandorten
Umgrenzung der Bereiche 1 bis 9
Stand: Januar 2012

**Gemeinde Elmenhorst, Kreis Stormarn
Flächennutzungsplan – 22. Änderung
Alternativstandorte**

**unverändert gegenüber Stand Januar 2012
unverändert gegenüber Stand Oktober 2012**

	Bereich 1 Nordöstlich Stüfelder Straße	Bereich 2 Östlich B 75	Bereich 3 Nördlich Fischbeker Straße	Bereich 4 Stüdöstlich Schulstraße	Bereich 5 Östlich Siebenbergen	Bereich 6 Nordwestlich Bargfelder Straße	Bereich 7 Südlich Bargfelder Straße	Bereich 8 Nördlich Bargfelder Straße	Bereich 9 Südwestlich Stüfelder Straße
tatsächliche Nutzung	westl. Op'n Sand Grünland, sonst. Acker	Acker	Acker	Acker	Acker	Acker	Acker	Acker	Acker
Landschafts- schutzgebiet außerhalb/tw. innerhalb/ innerhalb	tlw. innerhalb	außerhalb	außerhalb	außerhalb	außerhalb	tlw. innerhalb	innerhalb	innerhalb	innerhalb
Intensivtierhaltung	keine Betroffenheit	keine Betroffenheit	keine Betroffenheit	unmittelbar angrenzend	keine Betroffenheit	keine Betroffenheit	keine Betroffenheit	keine Betroffenheit	keine Betroffenheit
Bruttogröße	4,92 ha	6,68 ha	3,58 ha	8,77 ha	6,42 ha	7,89 ha	5,72 ha	5,78 ha	4,45 ha
Machbarkeit Gewerbe / Wohnbauflächen Gewerbe + Wohnbauflächen	Wohnbauflächen	Gewerbe + Wohnbauflächen	Wohnbauflächen	Wohnbauflächen	Gewerbe + Wohnbauflächen	Wohnbauflächen	Gewerbe + Wohnbauflächen	Wohnbauflächen	Wohnbauflächen
Höhenlagen Von NN bis NN Differenz	44 m – 56 m NN 12 m	37 m – 45 m NN 8 m	33 m – 38 m NN 5 m	37 m – 48 m NN 11 m	48 m – 56 m NN 8 m	55 m – 57 m NN 2 m	52 m – 55 m NN 3 m	50 m – 54 m NN 4 m	50 m – 57 m NN 7 m
Topographie Gefälle	12 m auf 290 m ca. 4 %	8 m auf 365 m ca. 2 %	5 m auf 135 m ca. 4 %	11 m auf 465 m ca. 2 %	8 m auf 155 m ca. 5 %	2 m auf 165 m ca. 1 %	3 m auf 155 m ca. 2 %	4 m auf 60 m ca. 7 %	7 m auf 95 m ca. 7 %
Verkehrliche Erschließung Bundesstraße/ Landesstraße/ Kreisstraße/ Gemeindestraße -weg	im Westen Kreisstraße 110, ansonsten Gemeindestraßen	im Westen Bundesstraße 75	im Süden Kreisstraße 92	im Nordosten Gemeindestraße, ansonsten über Privatgrundstücke	im Westen Bundesstraße 75, im Norden über Privatgrundstück	im Süden Gemeindestraße	im Norden Landesstraße 82	im Süden Landesstraße 82	im Nordosten Kreisstraße 110
Abwasser- besichtigung	zur Stüfelder Str. und Manhagen	nach Süden Pumpwerk erforderl.	nach Osten Pumpwerk erforderl.	nach Osten Pumpwerk erforderl.	nach Osten Pumpwerk erforderl.	nach Norden Pumpwerk erforderl.	nach Norden Freileitung	nach Norden Pumpwerk erforderl.	nach Süden Pumpwerk erforderl.
Regenwasser- ableitung	zur Stüfelder Str. und Manhagen Str.	RRB vorhanden	nach Osten RRB vorhanden	nach Osten RRB erforderlich	nach Osten RRB erforderlich	nach Norden RRB erforderlich	nach Norden RRB erforderlich	nach Norden RRB erforderlich	nach Süden RRB erforderlich
Knickstrukturen randlich / innergebietlich	südwestl., westl., tlw. nördl., tw. östl. randlich + tw. innergebietlich	östlich, südlich, westlich, nördlich randlich + tw. innergebietlich	nördlich, tw. östlich randlich + tw. innergebietlich	tlw. südlich, westlich randlich + tw. innergebietlich	südlich, östlich randlich + tw. innergebietlich	nördlich, tw. westlich jeweils randlich	nördlich, südlich + tw. westlich jeweils randlich	südlich, westlich + tw. östlich jeweils randlich	westlich, nordöstlich + östlich jeweils randlich
sonstige Biotope Nr. gemäß Landschaftsplan (Blatt 6 -Biotope-)	keine Betroffenheit	B 31 (Kleingewässer) B 32 randlich (Ruderaiflur)	keine Betroffenheit	keine Betroffenheit	B 97 randlich (Kleingewässer)	B 166 (Kleingewässer)	B 112 (Kleingewässer)	keine Betroffenheit	keine Betroffenheit
Archäologische Denkmale	Ostseite Op'n Sand	keine Betroffenheit	keine Betroffenheit	keine Betroffenheit	keine Betroffenheit	keine Betroffenheit	keine Betroffenheit	keine Betroffenheit	keine Betroffenheit
110 kV- Leitungen	nördlich	keine Betroffenheit	keine Betroffenheit	keine Betroffenheit	keine Betroffenheit	keine Betroffenheit	keine Betroffenheit	keine Betroffenheit	nördlich
Fazit	Entlassung Landschaftsschutz. Sicherung archä. Denkmal Keine hinreichende Flächengröße	Kombination G+W Anbindung B 75	keine hinreichende Flächengröße	Intensivtierhaltung angrenzend	Kombination G+W Anbindung B 75	Entlassung Landschaftsschutz	Entlassung Landschaftsschutz Kombination G+W Anbindung L. 82	Entlassung Landschaftsschutz	Entlassung Landschaftsschutz keine hinreichende Flächengröße

unverändert gegenüber Stand Januar 2012
unverändert gegenüber Stand Oktober 2012

Legende	unverändert gegenüber Stand Januar 2012 unverändert gegenüber Stand Oktober 2012								
	Bereich 1	Bereich 2	Bereich 3	Bereich 4	Bereich 5	Bereich 6	Bereich 7	Bereich 8	Bereich 9
	Geest	Geest	Geest	Geest	Geest	Geest	Geest	Geest	Geest
Naturräumliche Gliederung									
Feldkapazität im eff. Wurzelraum	westlich gering 10 ^{er} – 25 ^{er} Perzentil östlich mittel 25 ^{er} – 75 ^{er} Perzentil	überwiegend gering 10 ^{er} – 25 ^{er} Perzentil Rand östl. mittel 25 ^{er} – 75 ^{er} Perzentil	gering 10 ^{er} – 25 ^{er} Perzentil	östl. + westl. mittel 25 ^{er} – 75 ^{er} Perzentil Mitte gering 10 ^{er} – 25 ^{er} Perzentil	gering 10 ^{er} – 25 ^{er} Perzentil	westlich gering 10 ^{er} – 25 ^{er} Perzentil östlich mittel 25 ^{er} – 75 ^{er} Perzentil	südwestl. gering 10 ^{er} – 25 ^{er} Perzentil sonst mittel 25 ^{er} – 75 ^{er} Perzentil	südlich mittel 25 ^{er} – 75 ^{er} Perzentil nördlich gering 10 ^{er} – 25 ^{er} Perzentil	nordöstl. bes. gering < 10 ^{er} Perzentil sonst gering 10 ^{er} – 25 ^{er} Perzentil
Bodenkundliche Feuchtestufe	schwach frisch	westl. schwach frisch östl. stark frisch	schwach feucht	westl. stark frisch nach Osten schwach feucht	schwach feucht	frisch westl. schwach frisch	östlich mittel bis stark frisch westl. schwach frisch frisch	südlich stark frisch nördlich schwach frisch	schwach frisch
Nährstoffverfügbarkeit im eff. Wurzelraum	westlich gering 10 ^{er} – 25 ^{er} Perzentil östlich mittel 25 ^{er} – 75 ^{er} Perzentil	westlich gering 10 ^{er} – 25 ^{er} Perzentil östlich mittel 25 ^{er} – 75 ^{er} Perzentil	gering 10 ^{er} – 25 ^{er} Perzentil	östl. + westl. mittel 25 ^{er} – 75 ^{er} Perzentil Mitte gering 10 ^{er} – 25 ^{er} Perzentil	gering 10 ^{er} – 25 ^{er} Perzentil	östlich mittel 25 ^{er} – 75 ^{er} Perzentil westlich besonders gering < 10 ^{er} Perzentil	östlich mittel 25 ^{er} – 75 ^{er} Perzentil Mitte mittel 25 ^{er} – 75 ^{er} Perzentil westl. gering bis besonders gering < 10 ^{er} – 25 ^{er} Perzentil	südlich mittel 25 ^{er} – 75 ^{er} Perzentil nördlich gering 10 ^{er} – 25 ^{er} Perzentil	gering 10 ^{er} – 25 ^{er} Perzentil
Bodenwassertausch	westlich höher 75 ^{er} – 90 ^{er} Perzentil östlich mittel 25 ^{er} – 75 ^{er} Perzentil	westlich höher 75 ^{er} – 90 ^{er} Perzentil östlich mittel 25 ^{er} – 75 ^{er} Perzentil	höher 75 ^{er} – 90 ^{er} Perzentil	westlich mittel 25 ^{er} – 75 ^{er} Perzentil sonst höher 75 ^{er} – 90 ^{er} Perzentil	besonders hoch 90 ^{er} Perzentil	östlich mittel 25 ^{er} – 75 ^{er} Perzentil westlich besonders hoch 90 ^{er} Perzentil	nördl. + östl. mittel 25 ^{er} – 75 ^{er} Perzentil nach Südwesten besonders hoch 90 ^{er} Perzentil	südlich mittel 25 ^{er} – 75 ^{er} Perzentil nördlich höher 75 ^{er} – 90 ^{er} Perzentil	nordöstlich besonders hoch 90 ^{er} Perzentil sonst höher 75 ^{er} – 90 ^{er} Perzentil
natürliche Ertragsfähigkeit	westlich mittel östlich gering	westlich gering östlich mittel	mittel	mittel	gering	östlich mittel westlich gering	nordöstlich + südwestlich gering ansonsten mittel	südlich mittel nördlich gering	östlich gering westlich mittel
Unzerschnittene Lebensräume	Fläche bis 2270 ha	Fläche bis 2270 ha	Fläche bis 2270 ha	Fläche bis 270 ha	Fläche bis 270 ha	Fläche bis 970 ha	Fläche bis 970 ha	Fläche bis 970 ha	Fläche bis 970 ha

1. Allgemeines

a) Verfahrensablauf

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.

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.

Zwischenzeitig wurden bereits 20 Änderungen bzw. Berichtigungen des Flächennutzungsplanes durchgeführt und abgeschlossen.

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung befindet sich im Aufstellungsverfahren für den Bereich zwischen B 75, Schulstraße und Fischbeker Straße.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 21. November 2011 die Aufstellung der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet: östlich der B 75, nördlich der Baugebiete Erlenweg und Rokshorst, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht am 09. Februar 2012.

Planungsziel ist die Entwicklung gewerblich sowie wohnbaulich nutzbarer Bauflächen.

In der gleichen Sitzung der Gemeindevertretung wurde die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, zur Verfahrenseinleitung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte als öffentliche Auslegung in der Zeit vom 17. Februar 2012 bis zum 02. März 2012 einschließlich nach vorheriger Bekanntmachung im Stormarner Tageblatt am 09. Februar 2012.

Mit Schreiben vom 03. Februar 2012 sind die Verfahren zur Planungsanzeige gemäß § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz, zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 2.9.11 des Verfahrenserlasses, zur Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch sowie zur Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch eingeleitet worden unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 09. März 2012. Hierbei sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch aufgefordert worden.

Über die vorliegenden Stellungnahmen zu den frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 21. Mai 2012 beraten, abgewogen und entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 21. Mai 2012 die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 09. November 2012 bis zum 10. Dezember 2012 einschließlich. Dies ist am 01. November 2012 im Stormarner Tageblatt bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom 23. Oktober 2012 sind die Entwurfsbeteiligungsverfahren zur erneuten nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 2.9.11 des Verfahrenserlasses, die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch sowie die erneute Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 10. Dezember 2012.

Über die vorgebrachten Stellungnahmen aus Anlass der Entwurfsbeteiligungsverfahren hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 17. Januar 2013 abgewogen und entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

In der gleichen Sitzung der Gemeindevertretung am 17. Januar 2013 ist die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung hierzu, abschließend gebilligt.

1. Allgemeinesb) Sonstiges, Lage im Raum, Flächenbilanz

Mit der durchgeführten Abprüfung von Alternativstandorten und der damit verbundenen endgültigen Standortfestlegung verfolgt die Gemeinde Elmenhorst mit der Aufstellung der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes das Ziel, ein gemeindliches Gewerbegebiet östlich der Bundesstraße 75 für örtliche bzw. ortsangemessene Gewerbebetriebe zur Deckung des bestehenden dringenden Bedarfs an derartig nutzbaren Bauflächen zu entwickeln unter Berücksichtigung des Bundesfernstraßengesetzes und dem Erhalt der vorhandenen Knickstrukturen mit zugehörigen Randstreifen.

Östlich an das geplante Gewerbegebiet angrenzend, und hierüber auch erschlossen, ist die Entwicklung eines größeren Wohnbauflächenbereiches vorgesehen, um dem örtlichen und überörtlichen Wohnbaulandbedarf nachzukommen.

Als Kartengrundlage dient ein Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte für das Gemeindegebiet Elmenhorst im Maßstab 1 : 5.000. Eine topographische Ergänzung dieses Kartenausschnittes ist nicht vorgenommen worden.

Zur Lageverdeutlichung ist nachfolgend eine Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 wiedergegeben, in der der topographische Ausschnitt der Kartengrundlage der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt ist.

Innerhalb des Deckblattausschnittes sind Änderungen vorgenommen, die sich auf verschiedene Arten von Darstellungen beziehen. Die Flächen des Änderungsbereiches waren bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

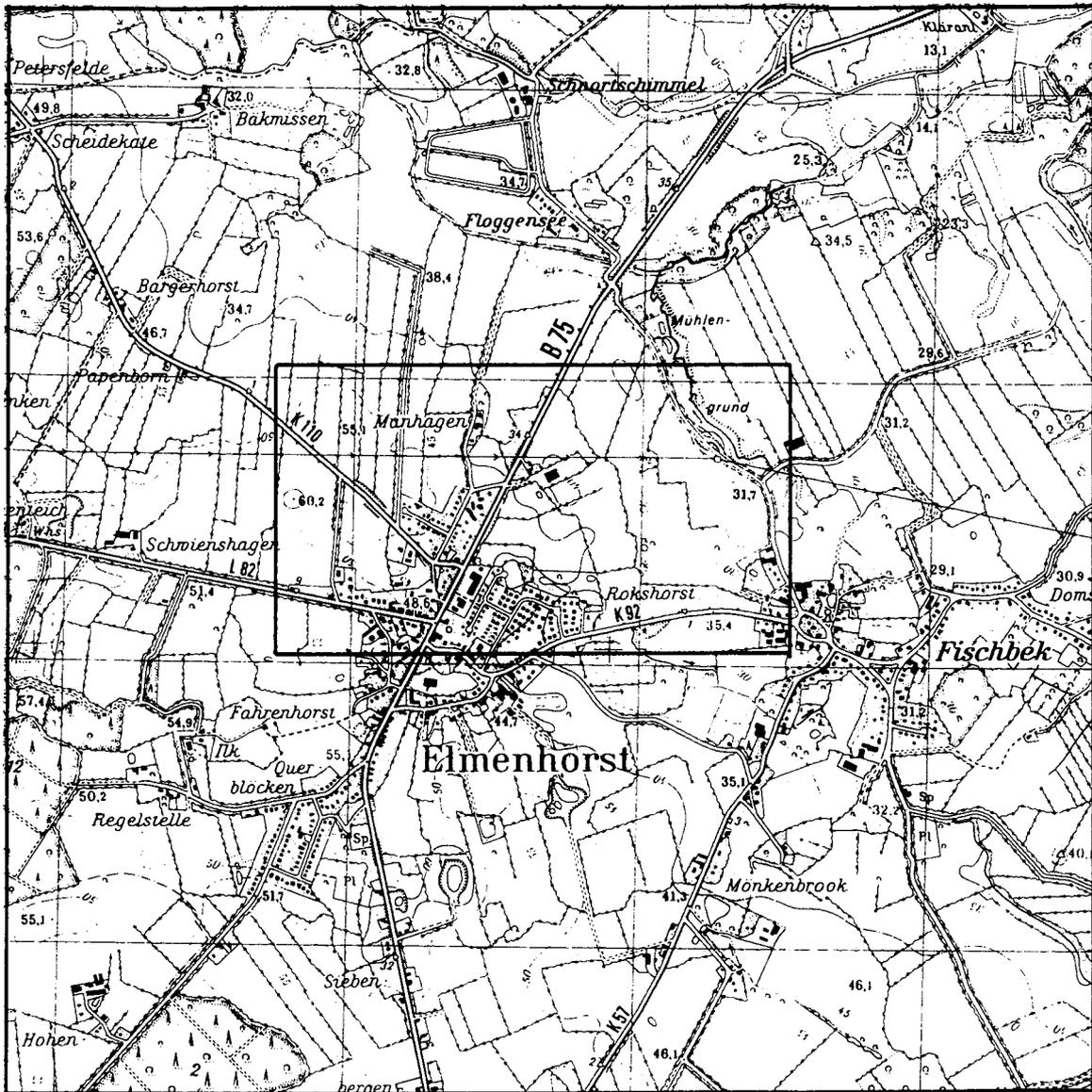
Unter Ziffer 6 der Begründung befindet sich eine detaillierte Flächenermittlung / Flächenverteilung nach Nutzungen tabellarisch aufgelistet.

Der Änderungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 7,05 ha und gliedert sich in folgende Teilbereiche mit nachfolgend beschriebenen Flächenanteilen:

Wohnbauflächen	3,77 ha
Gemischte Bauflächen	0,09 ha
Gewerbliche Bauflächen	2,17 ha
Fläche für die Abwasserbeseitigung	0,18 ha
Grünflächen	0,59 ha
Wald	<u>0,25 ha</u>
	7,05 ha

Andere Flächenanteile sind nicht Plangebietsbestandteil.

Übersicht im Maßstab 1 : 25.000



2. Gründe für die Aufstellung und Auswirkung der Planung

a) Gründe für die Aufstellung und Auswirkung der Planung

Die Gemeinde Elmenhorst beabsichtigt durch die vorliegende 22. Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellungen und Inhalte des Flächennutzungsplanes für den Bereich östlich der Bundesstraße 75, nördlich der Baugebiete Erlenweg und Rokshorst zu aktualisieren, an gegebene Veränderungen anzupassen und zukunftsfähig zu machen. Sie ist gleichzeitig Grundlage der verbindlichen Überplanung mit dem Bebauungsplan Nr. 21.

Zur Sicherung der Übersichtlichkeit und Einordnung in das Gemeindegebiet ist die Darstellungsweise mit einem Deckblattausschnitt gewählt, in dem über den tatsächlichen Änderungsumfang hinaus noch angrenzende Darstellungsinhalte des Ursprungsflächennutzungsplanes sowie seiner Änderungen für diesen Bereich wiedergegeben sind, damit der Änderungsinhalt auch deutlich in einem größeren städtebaulichen Zusammenhang erkannt werden kann.

Der Deckblattausschnitt stellt den aktuellen Planungsstand dar.

Nachfolgend werden kurz die wesentlichen Ziele des Änderungsbereiches aufgezeigt und deren Auswirkung knapp beschrieben. Auf weitergehende Ausführungen zu den Gründen, Zielen und Auswirkungen der vorliegenden Planung wird verzichtet, da unter Ziffer 3 dieser Begründung „Inhalt der vorliegenden Planung“ zu dem Deckblattausschnitt weitere umfangreiche Erläuterungen wiedergegeben werden.

Deckblattausschnitt

Mit der Aufstellung der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Planung und Entwicklung eines gemeindlichen Gewerbegebietes für örtliche und ortsangemessene Gewerbebetriebe sowie für ein Wohngebiet für örtlichen und überörtlichen Wohnbaulandbedarf gesichert werden.

Ziel ist es, kontinuierlich geeignete Flächen zur Umsetzung oder Neuansiedlung kleinerer regionaler Gewerbebetriebe vorzuhalten, um Arbeitsplätze zu sichern bzw. neu zu schaffen, auch im Zusammenwirken mit der Wohnfunktion der Gemeinde. Hierdurch ergibt sich die Möglichkeit Arbeiten und Wohnen mit kurzen Wegen wieder zusammenzuführen. Weiter ist die Entwicklung angemessener Wohnbauflächen vorgesehen. Wesentliche Auswirkungen zur Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde ergeben sich hier nur begrenzt, weil die Umsetzung der künftigen Wohnbauflächen angemessen zeitlich gestreckt werden soll. Von daher wird auf Ausführungen zur kommunalen Infrastruktur, wie Kindertagesstätten, Schulen, Jugend-, Erwachsenen- und Seniorenbetreuung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes verzichtet.

Die technische Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung des neu entstehenden gewerblichen bzw. wohnbaulichen Siedlungsbereiches ist entsprechend anzupassen bzw. neu zu entwickeln.

Die Umsetzung der Baugrundstücke soll kurz- bis mittelfristig entsprechend dem bestehenden Bedarf erfolgen.

2. Gründe für die Aufstellung und Auswirkung der Planungb) Prüfung der Umweltverträglichkeit

Für die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elmenhorst ist ein Umweltbericht erarbeitet, der unter Ziffer 7 der Begründung eingestellt ist.

Bei dem vorliegenden Flächennutzungsplan – 22. Änderung handelt es sich um ein Gebiet von Außenbereichsflächen, die bisher noch nicht verbindlich überplant worden sind und nunmehr einer anderen Nutzung als der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden sollen mit Ausnahme der kleineren gemischten Baufläche an der Bundesstraße 75, die bereits bebaut ist.

Der Änderungsbereich umfasst eine Größe von 7,05 ha in dem neben den gewerblichen und wohnbaulichen Bauflächen auch erhebliche Teile neu zu entwickelnder Verkehrsflächen eingeschlossen sind. Darüber hinaus sind auch flächenhafte Grünstrukturen mit Funktionen für erforderliche Abstände zur Bundesstraße 75 und der wohnbaulichen Altbebauung am Erlenweg einbezogen einschließlich der Sicherung eines größeren Kinderspielplatzes. Für die Ableitung von Oberflächenwasser aus den gewerblichen Bauflächen ist eine Fläche für die Abwasserbeseitigung berücksichtigt. Eine benachbarte Waldfläche ist gleichfalls in das Plangebiet mit einbezogen.

Zu der Umweltverträglichkeit wird der gesamte Änderungsumfang der vorliegenden 22. Änderung des Flächennutzungsplanes mit seinen jeweiligen Änderungsanteilen in der nachfolgenden vereinfachten Zusammenstellung der Nutzungen und Flächenanteile auf der Grundlage der Flächenermittlung / Flächenverteilung (Ziffer 6 dieser Begründung) aufgeführt:

	<u>Änderungsanteil</u>
Wohnbauflächen	3,77 ha
Gemischte Bauflächen	0,09 ha
Gewerbliche Bauflächen	2,17 ha
Fläche für die Abwasserbeseitigung	0,18 ha
Grünflächen	0,59 ha
Wald	<u>0,25 ha</u>
	7,05 ha

Gemäß Umweltverträglichkeitsprüfung ist über die Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ abzu prüfen, inwieweit Neuentwicklungen durch die vorliegende Planung zu einer möglichen Umweltverträglichkeitsprüfung führen, bzw. sich eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für die betreffenden Bereiche der Änderung ergeben.

Bei einem Vorhaben nach Nr. 18.7 ff Anlage 1, Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“, handelt es sich um den möglichen Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen im bisherigen Außenbereich. Hierzu ist festzustellen, dass die Bauflächen für sonstige bauliche Anlagen dem Außenbereich zuzuordnen sind und die zulässige Grundfläche den Schwellenwert von 20.000 qm Grundfläche nur geringfügig unterschreitet. Dies erschließt sich aus den detailliert aufgearbeiteten künftigen zulässigen Grundflächen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 21. Hiernach ergibt sich folgendes Ergebnis, das aus der Begründung Ziffer 2b zum Bebauungsplan Nr. 21 aus der Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nachfolgend übernommen ist.

Aus der Aufstellung und Gliederung zum Bebauungsplan Nr. 21 ergibt sich nachfolgende vereinfachte Aufstellung der versiegelten Flächenanteile als zulässige Grundfläche:

Baufläche WA	$32.855 \text{ qm} \times \text{GRZ } 0,3 =$	9.856,5 qm
Baufläche MI	$938 \text{ qm} \times \text{GRZ } 0,3 =$	281,4 qm
Baufläche GE	$18.161 \text{ qm} \times \text{GRZ } 0,5 =$	<u>9.080,5 qm</u>
		19.218,4 qm

Darüber hinaus ergeben sich weitere Versiegelungsanteile aus öffentlichen Verkehrsflächen, aus Flächen für die Abwasserbeseitigung, aus Flächen für die Abfallbeseitigung sowie aus privaten Erschließungsflächen der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

Gemäß Umweltverträglichkeitsprüfung ist über die Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ abzuprüfen, inwieweit Neuentwicklungen durch die vorliegende Planung zu einer möglichen Umweltverträglichkeitsprüfung führen, bzw. sich eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für den Bebauungsplan ergeben.

Bei einem Vorhaben nach Nr. 18.7 ff Anlage 1, Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“, handelt es sich um den möglichen Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen im bisherigen Außenbereich. Hierzu ist festzustellen, dass die Bauflächen für sonstige bauliche Anlagen dem Außenbereich zuzuordnen sind und von den sich ergebenden Veränderungen der zulässigen Grundflächenzahl der Schwellenwert von 20.000 qm Grundfläche nicht überschritten wird. Dies erschließt sich aus der Größe der neu entwickelten Bauflächen als Gewerbegebiet, Mischgebiet sowie Allgemeines Wohngebiet mit ca. 51.954 qm Grundstücksfläche und einer sich ergebenden zulässigen Grundfläche von ca. 19.218,4 qm

Bei Zugrundelegen dieser Flächenanteile liegt das Ergebnis ca. 4 % unter dem unteren Schwellenwert von insgesamt 20.000 qm. Dies bedeutet, dass sich bei Berücksichtigung des Gesamtergebnisses keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Nr. 18.7.2 der Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ ableiten lässt.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Umweltberichtes ist festzustellen, dass kein Erfordernis für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und von daher auch keine durchgeführt wird. Auf weitergehende detaillierte Ermittlungen und Berechnungen wird verzichtet.

Die Gemeinde wird bei der Umsetzung der Planung die umwelt- und naturschutzfachlichen Standards einhalten.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung**c. Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung**

Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein Ergebnis in Nähe des Schwellenwertes von 20.000 qm handelt und nicht auszuschließen ist, dass im Zuge der Weiterentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 21 auf der Grundlage der durchzuführenden Beteiligungsverfahren, zumindest in Teilbereichen des Gewerbegebietes sowie des Allgemeinen Wohngebietes, zusätzliche bauliche Verdichtungen entwickelt werden können und hierbei Ergebnisse dann oberhalb des Schwellenwertes von 20.000 qm nicht ausgeschlossen sind, wird zusätzlich eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Hierbei wird diese vollständig aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21 übernommen und nachfolgend wiedergegeben. Eine inhaltliche Reduzierung nur bis zur Ebene der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird als nicht zielführend angesehen.

Aufgrund des Ergebnisses zu Ziffer 2. b der Begründung und Vorstehendem wird nachfolgend die zusätzliche Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt gemäß Anlage 2 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) zur Errichtung eines Baugebietes mit Gewerbegebiets-, Mischgebiets- und Allgemeinen Wohngebietsbauflächen auf der Grundlage bekannter Nutzungsstrukturen. Die nachfolgende Vorprüfung des Einzelfalles begründet sich auf das Datenmaterial des Bebauungsplanes Nr. 21 in der Fassung zur frühzeitigen Beteiligung.

Gewerbegebiet, Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet als vorhandene Altbebauung**1.*****Merkmale der Vorhaben***

Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:

1.1

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine umfangreiche Erweiterung des bestehenden Siedlungsraumes der Ortslage Elmenhorst nördlich der bestehenden Bebauung.

Die Erweiterungsfläche umfasst ca. 68.177 qm und besteht aus Bauflächen als Gewerbegebiet, Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet sowie Verkehrsflächen, Grünflächen und sonstigen Infrastrukturflächen.

Das Gewerbegebiet hat eine Bruttogröße von 18.161 qm, das Mischgebiet von 938 qm und das Allgemeine Wohngebiet eine Bruttogröße von 32.855 qm.

Es ergeben sich ca. 19.218 qm neue zulässige Grundfläche.

1.2

In der neu entwickelten Gewerbegebietsfläche wird von den versiegelten Flächen das anfallende Oberflächenwasser gefasst und einer neu einzurichtenden Regenwasserkläranlage zugeleitet. Die bereits bestehende Mischgebietsbaufläche (Altbebauung) ist bereits an bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen angebunden. In dem neu entwickelten Allgemeinen Wohngebiet wird von den versiegelten Flächen das anfallende Oberflächenwasser gleichfalls gefasst und den bereits bestehenden Regenwasserrückhaltungen südlich des Plangebietes zugeleitet.

Für die Gewerbegebietsflächen ist mit einer zulässigen Gesamtversiegelung von bis zu 75 % und für das Mischgebiet sowie das Allgemeine Wohngebiet von bis zu 52,5 % der Bauflächen auszugehen.

Natur und Landschaft verändern sich, als dass in den bisher freien Landschaftsraum neue große Gewerbebauten im westlichen Teil und Wohnbauten im östlichen Teil entwickelt werden.

1.3

Die Abfallerzeugung ergibt sich aus den individuellen gewerblichen Produktionsabläufen der Gewerbebetriebe. Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist fast nur von einer häuslichen Abfallerzeugung auszugehen, wenngleich auch hier gewerbliche Nutzungen zugelassen sind, ist jedoch von einer nicht bewertbaren gewerblichen Abfallerzeugung auszugehen.

1.4

Gewerbegebiet:

Da die Produktionsabläufe im Wesentlichen in geschlossenen Hallen stattfinden, ist von einer geringen Umweltverschmutzung auszugehen. An Belästigungen sind Gewerbelärm und Kraftfahrzeugverkehr aus Fahrten von Mitarbeitern bzw. An- und Ablieferverkehr mit Lastkraftwagen zu erwarten.

Sofern im Bereich des Gewerbegebietes jedoch wie geplant auch eine Wärmeversorgungseinrichtung für eine Teilversorgung benachbarter Gewerbebetriebe eingerichtet wird, ist von betriebsbedingter Umweltverschmutzung und Belästigungen durch eine derartige Einrichtung auszugehen.

Allgemeines Wohngebiet:

Aufgrund der Nutzungsstruktur als Allgemeines Wohngebiet ist mit deutlich geringeren Umweltverschmutzungen und Belästigungen zu rechnen, wie sie gebietstypisch für Wohnbebauung mit möglicher untergeordneter gewerblicher Nutzung gegeben sind. Dies sind im Wesentlichen Gerüche aus Heizungsanlagen und dem größeren Individualverkehrsanteil.

1.5

Unfallrisiken sind aus den gewerblichen Betriebsabläufen möglich, unter Berücksichtigung der verwendeten Stoffe und Technologien, soweit hier Produktionsstätten eingerichtet werden.

Es ist jedoch auch mit Handwerksbetrieben und Dienstleistern zu rechnen, die außerhalb des Plangebietes tätig sind bzw. mit deutlich geringeren Unfallrisiken behaftet sind.

2.

Standort der Vorhaben

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:

2.1

Die Gewerbegebietsflächen sind angebunden an bereits südlich bestehende Gewerbebetriebe und werden abgegrenzt zu bestehenden Wohngebieten durch bereits vorhandene Ost-West-ausgerichtete Grünbereiche mit umfangreichen Regenwasserrückhalteeinrichtungen.

Zum östlich liegenden Wohngebiet erfolgt eine Abgrenzung durch Nord-Süd bzw. Ost-West-ausgerichtete neu entwickelte Grünflächenbereiche.

Die tatsächliche Nutzung des Plangebietes sowohl für den Bereich der Gewerbegebietsflächen als auch des Allgemeinen Wohngebietes ist intensiv genutzte Ackerfläche, die randlich über vorhandene lineare Knickstrukturen zu den freien Landschaftsräumen nach Norden und Osten abgegrenzt sind.

Planungsrechtlich handelt es sich um Flächen für die Landwirtschaft.

2.2

Aufgrund der technisch erforderlichen, teilweisen großen Versiegelungsflächen ergibt sich die Regenerationsfähigkeit zum Schutzgut Wasser nur durch die Ableitung unbelasteten Oberflächenwassers in anlagenbezogene Regenwasserrückhalteeinrichtungen, wie sie südlich des Plangebietes bereits im erheblichen Umfang vorhanden sind.

Für den Bereich des Gewerbegebietes ist darüber hinaus noch die Einbindung einer Regenwasserkläranlage zur Reinigung des belasteten Oberflächenwassers vorgesehen. Die Ableitung des gereinigten bzw. unbelasteten Oberflächenwassers erfolgt in vorhandene Vorflutssysteme außerhalb des Plangebietes in östlicher Richtung.

Für die künftig versiegelten Flächen des Gewerbegebietes sowie des Allgemeinen Wohngebietes, einschließlich der Anteile öffentlicher und privater Erschließungseinrichtungen und sonstiger Infrastrukturflächen, ergibt sich kein Bodenwasseraustausch, dieser erfolgt nur über die Versickerungseinrichtungen der Regenwasserrückhaltungen.

Diese Vorgaben gelten gleichfalls für die Belastungen des Bodens, als dass voraussichtlich ca. 42 % des Plangebietes als Bauflächen und Verkehrsflächen für die natürlichen Bodenfunktionen nicht weiter zur Verfügung stehen werden.

Zu Natur und Landschaft ergibt sich eine wesentliche Erweiterung der Ortslage Elmenhorst in nördlicher Richtung in diesen bisher landwirtschaftlich genutzten Bereich. Zur Minimierung dieser Beeinträchtigungen sind innerhalb des Plangebietes umfangreiche landschaftsgerechte Freiflächen als Grünflächen vorgesehen.

Die verkehrlichen Verbindungen und Vernetzungen sind, soweit möglich, auf ein Minimum reduziert, stellen jedoch, zumindest für den fuß- und radläufigen Verkehr, eine vielfältige Vernetzung mit der bestehenden Ortslage und hier insbesondere mit den südlich liegenden Nahversorgungseinrichtungen sicher.

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind auf die gebietsspezifischen Bedarfe des Gewerbegebietes bzw. des Allgemeinen Wohngebietes abgestimmt.

2.3

Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):

2.3.1

Nicht direkt betroffen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäischer Vogelschutzgebiete.

Zu den bestehenden FFH-Gebieten sowie europäischen Vogelschutzgebieten ist festzustellen, dass das Plangebiet östlich, deutlich abgesetzt des FFH-Gebietes 2227-304 „Neunteich und Binnenhorster Teiche“ liegt. Zum Neunteich besteht ein Abstand von ca. 1,5 km und zu den Binnenhorster Teichen ca. 2,9 km.

Nordwestlich abgesetzt des Änderungsbereiches liegt das FFH-Gebiet 2227-356 „Sülfelder Tannen“ in einem Abstand von 1,8 km und südöstlich abgesetzt das FFH-Gebiet 2227-352 „Rehbrook“ in einem Abstand von ca. 4,7 km.

Da zwischen dem nächstgelegenen FFH-Gebiet Neunteich umfangreiche Teile der bestehenden Ortslage Elmenhorst liegen ist davon auszugehen, dass eine Betroffenheit dieses Teiles des FFH-Gebietes nicht gegeben ist. Dies gilt auch für den Bereich der Binnenhorster Teiche und den Sülfelder Tannen. Auch für das FFH-Gebiet Rehbrook lässt sich keine Betroffenheit herleiten.

2.3.2

Nicht direkt betroffen von Naturschutzgebieten.

Nächstgelegen befinden sich folgende Naturschutzgebiete:

Nienwohlder Moor ca. 5 km nordwestlich

2.3.3.

Nicht betroffen von Nationalparks.

2.3.4

Nicht betroffen von Biosphärenreservaten.

Nicht direkt betroffen von Landschaftsschutzgebieten. Hierbei ist jedoch darauf hinzuweisen, dass in der Gemeinde Elmenhorst für den Bereich westlich der B 75 das ursprüngliche Landschaftsschutzgebiet „Elmenhorst“ gilt. Für den Bereich östlich der B 75 gelten nunmehr die

Kreisverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Fischbeker Mühlengrund mit Norderbesteniederung und umgebender Kulturlandschaft“ sowie die Kreisverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Fischbeker Moor“. Somit liegt das Plangebiet vollständig außerhalb der drei in der Gemeinde Elmenhorst geltenden Landschaftsschutzgebiete.

2.3.5

Betroffen von gesetzlich geschützten Biotopen, dem randlich vorhandenen Knicksystem und dem weiteren Ost-West-ausgerichteten geringwertigen Knick innerhalb des Plangebietes

2.3.6

Nicht betroffen von Wasserschutzgebieten, festgesetzten Heilquellenschutzgebieten oder Überschwemmungsgebieten.

2.3.7

Nicht betroffen von Überschreitungen festgelegter Umweltqualitätsnormen nach den Gemeinschaftsvorschriften.

2.3.8

Die Gemeinde Elmenhorst liegt innerhalb der Siedlungsachse Hamburg / Bad Oldesloe, jedoch ohne zentralörtliche Funktion. Ihr steht jedoch eine wohnbauliche als auch gewerbliche Entwicklung über den überörtlichen Bedarf hinausgehend zu.

2.3.9

Denkmale der verschiedensten Art sind nicht betroffen.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass aufgrund älterer Fundhinweise eine örtliche Voruntersuchung durch das Archäologische Landesamt S-H durchgeführt wurde mit dem Ergebnis, dass durch die Baumaßnahmen keine Kulturdenkmale betroffen sind.

3.

Merkmale der möglichen Auswirkungen:

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:

3.1

Das Ausmaß der Auswirkungen begrenzt sich auf den nördlichen Siedlungsrand der Ortslage Elmenhorst mit Auswirkungen in die hier vorhandene örtliche Struktur mit Durchmischung von gewerblicher Nutzung, Wohnnutzung und den nördlich bzw. nordwestlich liegenden landwirtschaftlichen Betriebsstellen im Außenbereich. Betroffen sind demnach landwirtschaftlich bzw. gewerblich tätige Bevölkerung sowie im begrenzten Umfang Wohnbevölkerung.

3.2

Grenzüberschreitende Auswirkungen sind nicht gegeben.

3.3.

Es handelt sich um übliche Auswirkungen von Gewerbegebieten mit entsprechender Betroffenheit von gewerblich tätigen Menschen bzw. Wohnbevölkerung.

3.4

Aufgrund der Standortbezogenheit ist von betriebsbedingten dauerhaften größeren baulichen Anlagen im Gewerbegebiet auszugehen. Dies trifft auch auf die betriebsbedingten An- und Ablieferverkehre, aber auch sonstige Auswirkungen zu.

Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist von kleineren baulichen Anlagen auszugehen, die sich dem Grunde nach nur aufgrund des relativ hohen Individualverkehrs auf

die Umgebung auswirken und direkt auch aufgrund der Verkehrsabläufe den Bereich des Gewerbegebietes berühren.

Betriebsbedingte Emissionen im Gewerbegebiet werden durch geeignete Maßnahmen minimiert, so dass von keinen unververtretbaren Geruchs- und Lärmimmissionen bezogen auf die jeweilige Nachbarschaft des Gewerbegebietes und des Allgemeinen Wohngebietes sowie auf die bestehende Ortslage Elmenhorst auszugehen ist.

3.5

Die Dauer und Häufigkeit der Auswirkungen ist gebunden an die individuellen Betriebsabläufe der Gewerbebetriebe. Eine Reversibilität der Auswirkungen ist, soweit sie vertretbar bleiben, insbesondere bezogen auf das Gewerbegebiet, nicht möglich. Mit der vorgesehenen vollständigen Erhaltung der bestehenden randlichen Knickstrukturen wird die bereits bestehende landschaftsgerechte Einbindung der Bauflächen auf Dauer gesichert. Innergebietlich erfolgt durch Gestaltungsmaßnahmen auf den Grünflächenbereichen eine kontinuierliche Verbesserung des Ortsbildes und der Siedlungsstruktur.

3. Inhalt der vorliegenden Planung

Die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes hat das ortsplanerische Ziel nördlich der Ortslage Elmenhorst auf der Ostseite der B 75 geeignete Bauflächen für erforderliche gewerbliche wie auch wohnbauliche Nutzung zu entwickeln. Hierbei erfolgt eine behutsame Einbindung in die vorhandenen Landschaftsstrukturen insbesondere unter Berücksichtigung und dem Erhalt des nördlich des Erlen- und Eichenweges befindlichen Grünbereiches mit seinen vielfältigen Landschaftsstrukturen und den hierin eingebundenen Regenwasserreinigungs- und -rückhalteeinrichtungen. Hierfür erfolgt wie bisher die Sicherung einer Anbindung dieses Grünbereiches in östlicher Richtung an den hier vorhandenen offenen Landschaftsraum.

Das bereits altbebaute Grundstück in der Südwestecke wird auf Grund seines Bestandes als gemischte Baufläche in einer Größe von 0,09 ha dargestellt. Es grenzt somit außerhalb des Änderungsbereiches gleichfalls an eine gemischte Baufläche an.

Danach schließen sich die gewerblichen Bauflächen nach Osten und Süden hin an mit einer Größe von ca. 2,17 ha.

Gegenüber dem südlich liegenden wohnbaulichen Ortsrand erfolgt wiederum eine Grünflächenabgrenzung als Parkanlage, die nach Osten hin flächenhaft in eine Grünfläche – Kinderspielplatz- übergeht. Sie ist insgesamt ca. 0,45 ha groß.

Zur erforderlichen Trennung und auch zur Sicherung des verträglichen Nebeneinanders der hier vorgesehenen Nutzungen ist weiter an der Ostseite der gewerblichen Bauflächen eine durchgehende Grünfläche –Parkanlage- neu dargestellt. Diese Fläche umfasst ca. 0,14 ha.

Der umfangreiche östliche Bereich ist als Wohnbaufläche dargestellt in einer Größe von ca. 3,77 ha.

In der Südwestecke der Wohnbaufläche wird eine Fläche von ca. 0,18 ha als Fläche für die Abwasserbeseitigung –Regenwasserkläranlage- dargestellt.

Sowohl die gewerblichen wie auch wohnbaulichen Bauflächen dienen der kurz- bis mittelfristigen Bereitstellung von Bauflächen zur Deckung des bestehenden Baulandbedarfs der Gemeinde. Sie sollen auf der Grundlage des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 21 durch die Gemeinde zeitlich gestreckt kurz- bis mittelfristig umgesetzt werden, da bereits für beide Nutzungsarten eine erhebliche örtliche Nachfrage besteht und diese Flächen für teilweise komplette Betriebsverlagerungen notwendig sind.

Zur Sicherung der erforderlichen Nutzungsverträglichkeiten sind in der verbindlichen Überplanung neben der festgesetzten Grünfläche weitere erforderliche Abstandsflächen zwischen der gewerblichen und wohnbaulichen Nutzung zu entwickeln. Dies sollte hier über entsprechende Regelungen der überbaubaren Flächen geschehen. Darüber hinaus sind im geeigneten Umfang die künftigen Gewerbegebietsflächen als gegliedertes Gewerbegebiet mit der Festsetzung von Emissionskontingenten zu entwickeln. Dies betrifft auch den Südtel der dargestellten gewerblichen Bauflächen, die hier an gemischte Bauflächen innergebietslich wie auch außerhalb angrenzend anbinden. Weitergehendes wird unter Ziffer 5 der Begründung erläutert. Darüber hinaus liegt eine gutachtliche Stellungnahme zu den zu beachtenden Immissionen und erforderlichen Sicherungen der Nutzungsverträglichkeit durch Gliederung der gewerblichen Bauflächen vor.

Die Abgrenzung der Flächennutzungsplanänderung folgt im Wesentlichen vorhandenen Knickstrukturen bzw. Böschungsbewuchs an allen Seiten. Innergebietslich ist lediglich der Bereich der gewerblichen Bauflächen durch einen in Ost/West Richtung verlaufenden Knick geringer Wertigkeit unterbrochen. Von daher können die Biotopstrukturen der Knicks durch die

verbindliche Überplanung erhalten und gesichert werden. Es ist jedoch mit erforderlichen Knickdurchbrüchen zu rechnen. Die Fläche des gesamten Änderungsbereiches war bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen ohne weitere Nutzungsvorgaben.

Mit der Entwurfsfassung ist zur Berücksichtigung einer vorhandenen Waldfläche südlich des bisherigen Planänderungsbereiches diese Fläche in das Plangebiet mit einbezogen und nunmehr als Wald dargestellt mit zugehörigem Waldschutzstreifen in 30 m Breite. Die Fläche war bisher als Grünfläche –Extensivgrünland- dargestellt. In der verbindlichen Überplanung ist dieser einzuhaltende Waldschutzstreifen bezüglich des Ausschlusses von der Bebauung zu berücksichtigen.

Die Erschließung erfolgt von der B 75 her durch die Anlage einer hinreichend breiten Erschließungsstraße durch die gewerblichen Bauflächen mit einer Stichstraße nach Süden hin, jeweils mit am Ende liegender hinreichend großer Wendeanlage. Die Haupterschließungsstraße wird bis an die Wohnbauflächen geführt, um hier über weitere Stichstraßen als verkehrsberuhigte Bereiche die erforderliche verkehrliche Vernetzung der Wohnbauflächen sicher zu stellen. Die Anbindung für den Kraftfahrzeugverkehr ist somit nur über die B 75 vorgesehen. Hierbei ist zu beachten, dass direkte Zufahrten und Zugänge zu an der B 75 angelegten Grundstücken unzulässig sind, da diese überwiegend außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt liegen.

Des Weiteren sollen fuß- und radläufige Verbindungen nach Süden hin zum bestehenden Siedlungsrand im Zuge der verbindlichen Überplanung entwickelt werden, die in ihrer Anlage gleichzeitig auch eine Funktion als Notzufahrten für Rettungsfahrzeuge sicherstellen sollen.

Vorgesehen ist hier die Entwicklung gewerblicher Bauflächen für Baustrukturen, wie sie im südlichen Teil des bereits bestehenden Gewerbegebietes an der B 75 vorgegeben sind. Eine Einbindung großflächigen Einzelhandels ist hier nicht vorgesehen.

Für den Bereich der Wohnbauflächen sollen Bauflächen für die verschiedensten Bedarfe bereitgestellt werden, von Einzel- und Doppelhäusern bis hin zu verdichteten Bauweisen.

Die Grünflächenbereiche dienen im Wesentlichen der Vernetzung mit den südlich des Änderungsbereiches liegenden umfangreichen Grünstrukturen und gleichzeitig der Aufwertung dieses Landschaftsraumes.

Nach der Planungsebene der frühzeitigen Beteiligungen ist von Seiten der Gemeinde abgeprüft, aufgrund von Angeboten bzw. entsprechenden Nachfragen und Anregungen, inwieweit bezogen auf den Änderungsbereich Maßnahmen der regenerativen Energieversorgung realisierbar sind. Hierbei ist eine mögliche Versorgung mit Biogas, eine Prozesswärmeversorgung über Satelliten-BHKW innerhalb des Änderungsbereiches bzw. in dessen Nahbereich sowie eine Wärmeversorgung durch ein Holzhackschnitzelheizwerk betrachtet worden, um auf diesem Wege mögliche Maßnahmen zum Klimaschutz in die vorliegende Planung einbringen zu können.

Als möglicher Träger einer Biogasversorgung befindet sich im Ortsteil Gräberkate der Gemeinde Bargfeld-Stegen eine größere Biogasanlage. Eine Versorgung von diesem Standort aus für die Ortslage Elmenhorst und im Besonderen den neuen Bauflächenbereichen scheidet jedoch aus, weil die erforderlichen Transportleitungen mehr als 5,5 km betragen und damit die Grenze einer Wirtschaftlichkeit wahrscheinlich überschritten ist. Darüber hinaus bestehen nicht hinreichend Lieferkapazitäten von Biogas, da dieses bevorzugt in der nahen Ortslage Bargfeld bzw. Nienwohld vom Versorgungsträger bereit gestellt werden soll.

Aus diesem Grunde scheidet auch die Einrichtung eines Satelliten-BHKW im Nahbereich der Änderungsflächen aus.

Als weitere Alternative wäre die Möglichkeit einer Nahwärmeversorgungsanlage in Form eines Holzhackschnitzelheizwerkes gegeben. Nach intensiver Prüfung scheidet jedoch auch eine derartige Gebietsversorgung aus. Zum einen aufgrund der zu erwartenden Geruchsbelastungen und zum anderen aufgrund der geringen Versorgungsdichte, die sich aus dem geringen Wärmebedarf von in heutiger Zeit zu errichtenden Einzel- und Doppelhäusern bzw. verdichteter Bebauung ergeben und es nicht verlässlich abschätzbar ist, mit welchem Wärmebedarf für die künftig hier anzusiedelnden Betriebe zu rechnen ist. Darüber hinaus konnte kein verlässliches Modell einer Trägerschaft entwickelt werden, da diese z.B. nicht von der Gemeinde übernommen wird und andere Versorgungsträger derzeit nicht zur Verfügung stehen. Mit der Umsetzung der Planung müssten dann aufgrund der notwendigen Versorgungssicherung diese Dinge abschließend geregelt werden.

Nach all dem ergeben sich dann nur individuelle Maßnahmen zum Klimaschutz und bezogen auf das jeweilige Einzelbauvorhaben. Von Seiten der Gemeinde werden im Zuge der verbindlichen Überplanung die Grundstückszuschnitte und deren Ausrichtung auf eine optimale Ausnutzung von Sonnenenergie ausgerichtet.

Zu möglichen Beeinträchtigungen durch Gerüche aus im Umgebungsbereich befindlichen landwirtschaftlichen Betrieben ist die Geruchsimmissionsprognose durch das Büro Lairm Consult GmbH, Hammoor, mit Datum vom 25. September 2012 erstellt, die bestätigt, dass sowohl die gewerblichen als auch die wohnbaulichen Bauflächen nicht unverträglich von Geruchsimmissionen belastet werden. Hierzu wird auf die Ziffer 5a dieser Begründung verwiesen.

Der östliche Teil der gewerblichen Bauflächen und die gesamten Wohnbauflächen grenzen nördlich an einen umfangreichen Grünbereich an, der aufgrund seiner Nutzungsstrukturen einen hochwertigen Landschaftsraum darstellt. Hierzu ist eine artenschutzrechtliche Prüfung für den Gesamtänderungsbereich durch das Büro BBS Greuner-Pönicke, Kiel, mit Datum vom 17. Oktober 2012 erstellt. Hierzu wird auf die Ziffer 5a dieser Begründung verwiesen.

4. Bodenschutz

a) Vorsorgender Bodenschutz

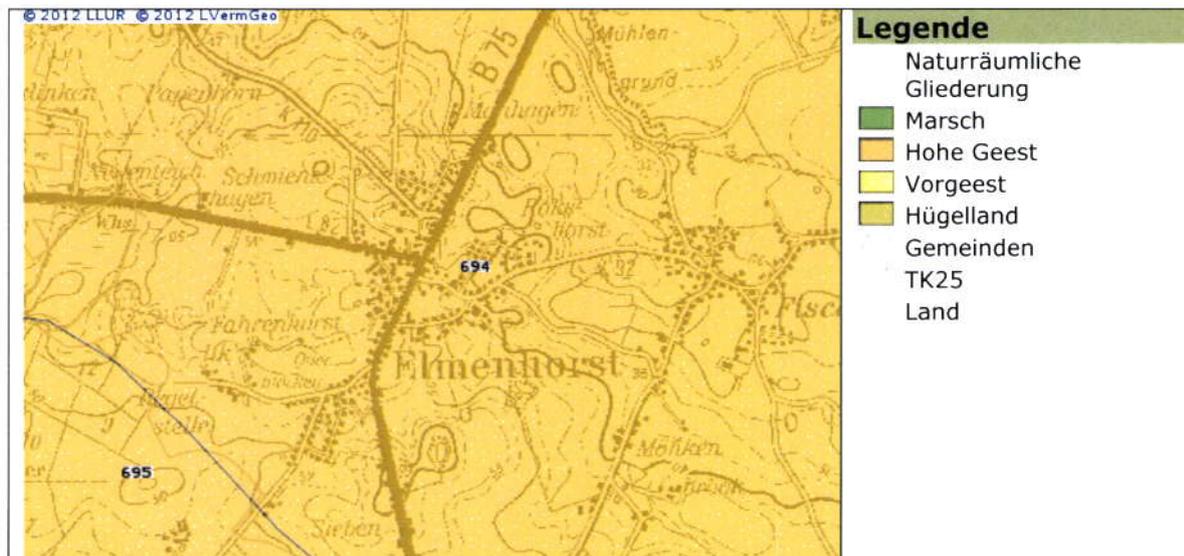
Unter Ziffer 0 der Begründung sind nach Vorprüfung 9 mögliche alternative Standorte zur Entwicklung von Wohnbauflächen bzw. gewerblichen Bauflächen, aber auch als Kombination von gewerblichen Bauflächen mit angrenzenden Wohnbauflächen ausgewählt.

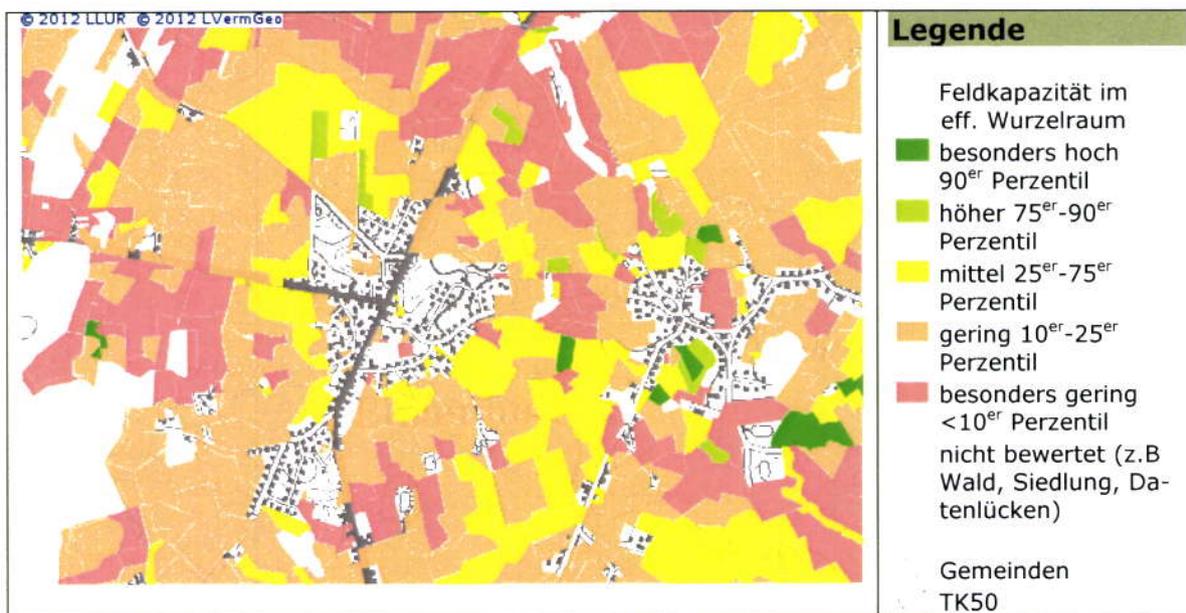
Für diese 9 möglichen Standorte sind gleichfalls unter Ziffer 0 der Begründung in Tabellenform die Informationen zu den aufgelisteten verschiedenen Kriterien gemäß dem Landwirtschafts- und Umweltatlas S-H zusammengefasst.

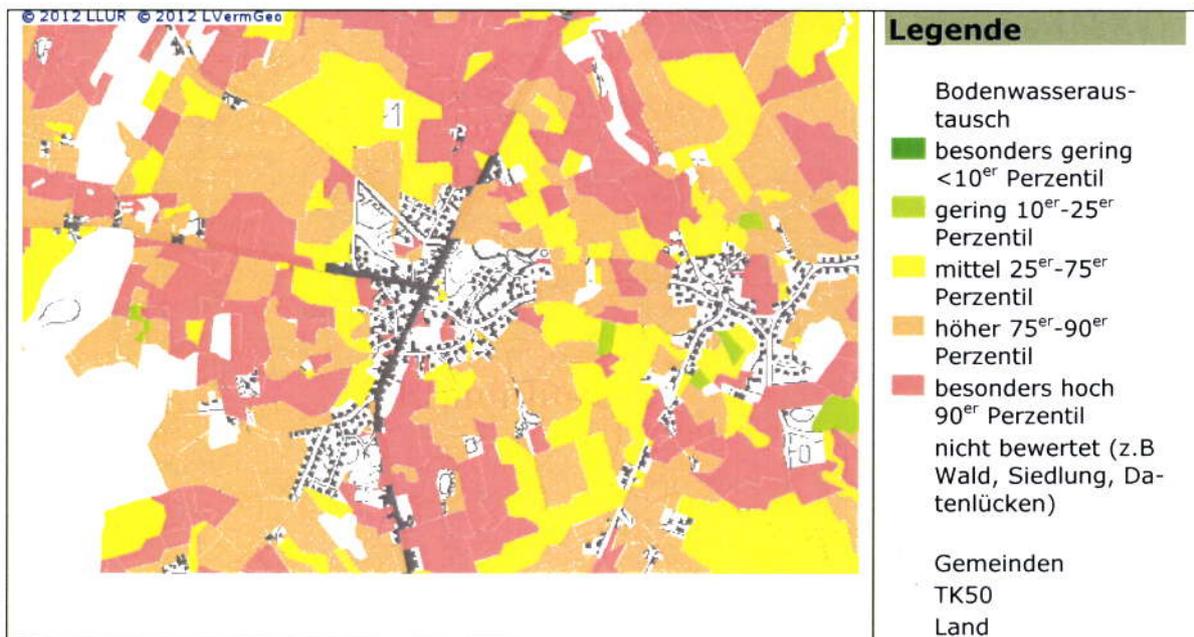
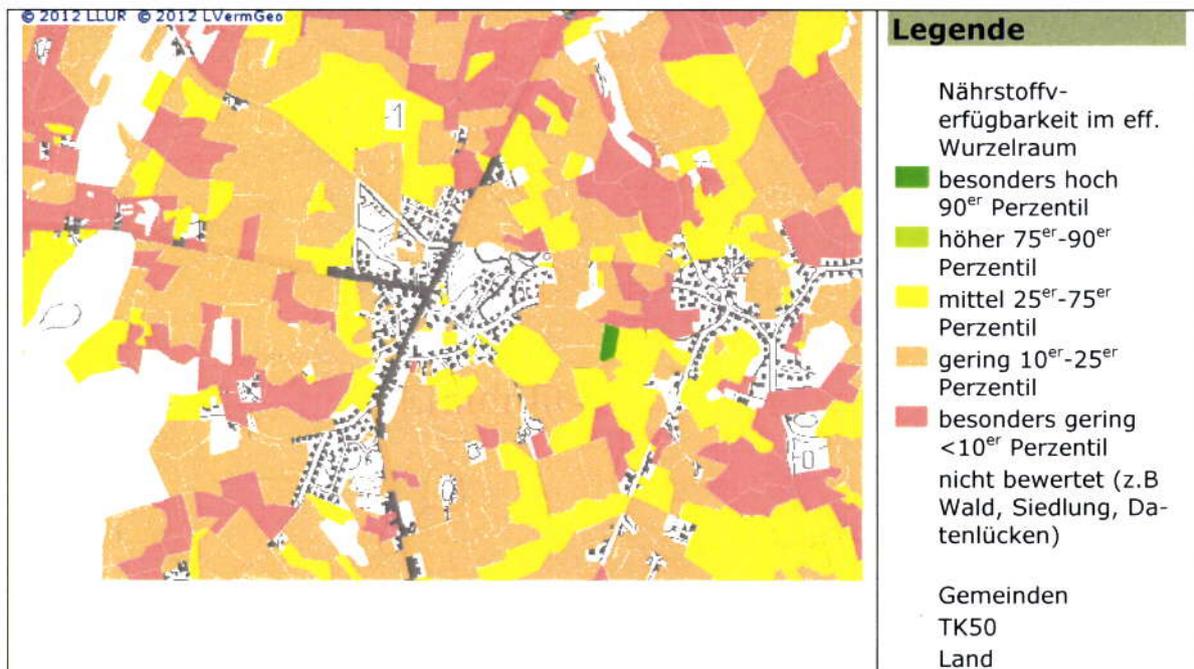
Unter Berücksichtigung übriger zu beachtender Kriterien des Städtebaus und der Landschaftspflege erfolgte am Ende die Entscheidung für den Alternativstandort Bereich 2. Diese Entscheidung erfolgte auch unter Beachtung der vorliegenden Informationen zum vorbeugenden Bodenschutz, als dass alle 9 Alternativstandorte aufgrund ihrer im Wesentlichen durchschnittlichen Wertigkeit geeignete Siedlungsräume sind und sich kein Bereich hervorhebt, der besonders zur Besiedlung geeignet bzw. eine Besiedlung nicht vertretbar wäre. Aus diesem Grunde ist der Belang des vorsorgenden Bodenschutzes nicht ausschlaggebender Belang für die Entscheidung über den künftigen Siedlungsstandort.

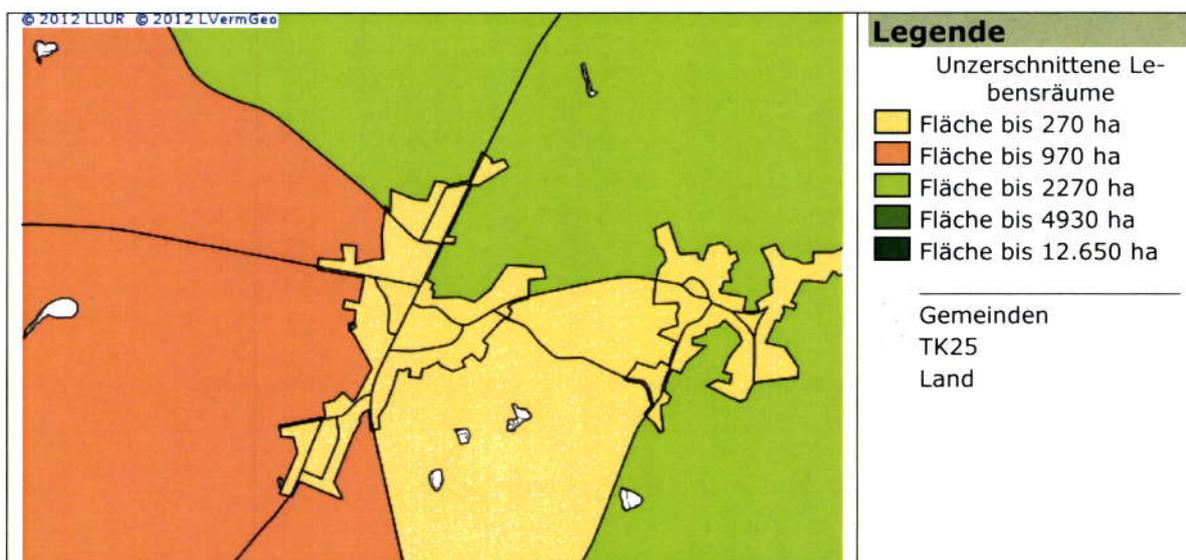
Zu weitergehenden Belangen des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die Ausführungen im Umweltbericht unter Ziffer 7 der Begründung verwiesen.

Nachfolgend wird zum vorbeugenden Bodenschutz für alle 9 Alternativstandorte das entsprechende Kartenmaterial aus dem Landwirtschafts- und Umweltatlas S-H wiedergegeben.









4. Bodenschutz

b) Nachsorgender Bodenschutz

Der Gemeinde Elmenhorst liegen keine Informationen zu Altstandorte / Altablagerungen / schädliche Bodenverunreinigungen für den Bereich der Änderungsfläche vor.

5. Hinweise

a) Besondere Hinweise

Archäologisches Denkmal

Das Archäologische Landesamt S-H teilt in seiner Stellungnahme vom 22. März 2012 mit, dass im Südosten der überplanten Fläche zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes sich ein archäologisches Denkmal befindet, das nach § 1 DSchG in die archäologische Landesaufnahme des Landes Schleswig-Holstein eingetragen ist. Hierbei handelt es sich um einen Urnenfriedhof mit der LA Nr. 4.

Zwischenzeitig wurde vom 29. bis 31. Mai 2012 eine Voruntersuchung durch das Archäologische Landesamt S-H durchgeführt mit dem Ergebnis, dass durch die Baumaßnahmen keine Kulturdenkmale betroffen sind. Mit Schreiben vom 31. August 2012 teilt das Archäologische Landesamt unter der Verwaltungsnummer 118 mit, dass, Bezug nehmend auf die Stellungnahme vom 22. März 2012, die Bauflächen unverzüglich freigegeben werden. Es sind keine weiteren archäologischen Untersuchungen erforderlich.

Lärm

Zu möglichen Beeinträchtigungen aus Gewerbelärm sowie aus den Verkehrsabläufen auf der westlich angrenzenden B 75 ist eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Lairm Consult GmbH, Hammoor, mit Datum vom 21. September 2012 erstellt einschließlich der Stellungnahme zu den Anregungen und Hinweisen des Kreises Stormarn vom 22. Januar 2013.

Da der Bebauungsplan Nr. 21 flächenidentisch mit der vorliegenden 22. Änderung des Flächennutzungsplanes ist, wird die schalltechnische Untersuchung zu Verkehrs- und Gewerbelärm und den hieraus resultierenden Wechselwirkungen, innergebietlich, wie auch zu den Bereichen der südlich und westlich befindlichen Altbebauung auch dieser Begründung als Anlage beigelegt.

Zum Nachvollzug der Nutzungsverträglichkeit wird aus der Schalltechnischen Untersuchung zu Ziffer 7 „Vorschläge für Begründung und Festsetzungen“ zitiert:

7. Vorschläge für Begründung und Festsetzungen

7.1. Begründung

a) Allgemeines

Mit der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 will die Gemeinde Elmenhorst die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von gewerblichen Flächen und Wohnbauflächen schaffen. Die Ausweisung ist als Gewerbegebiet und als allgemeines Wohngebiet geplant. Im Südwesten des Plangeltungsbereiches befindet sich ein Gebäude mit Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung, dieses Grundstück wird als Mischgebiet überplant.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21 der Gemeinde Elmenhorst wird im Westen von der Bundesstraße 75 begrenzt. Südlich befinden sich gewerblich genutzte Flächen und ein vorhandenes Wohngebiet. Nördlich und östlich befinden sich ein Pferdehof und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Westlich der Bundesstraße befinden sich weitere Wohnhäuser.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens gegenüber dem Prognose-Nullfall ausgewiesen und bewertet. Dabei wurden die Belastungen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm getrennt als auch die Veränderungen der Gesamtbelastung ermittelt.

Als Untersuchungsfälle wurden der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der Prognose-Planfall berücksichtigt. Beide Untersuchungsfälle beziehen sich auf den Prognose-Horizont 2025/30.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Die nächstgelegene schutzbedürftige Nutzung befindet sich südlich, westlich und nördlich des Plangeltungsbereichs.

b) Gewerbelärm

Zum Schutz der Nachbarschaft vor Gewerbelärm aus dem Plangebiet wurde für den Plangeltungsbereich geprüft, ob der Planungsansatz für uneingeschränkte Gewerbegebiete gemäß DIN 18005 von $L_w = 60/60$ dB(A) tags/nachts zulässig ist.

Mit den obigen Ansätzen für einen nicht eingeschränkten Betrieb können an allen maßgeblichen Immissionsorten die jeweilig geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Tage unter Berücksichtigung der Vorbelastungen geradeeben eingehalten werden.

Nachts wurden die maximalen zulässigen Emissionskontingente für die einzelnen Flächen ermittelt, mit denen die Anforderungen der TA Lärm unter Berücksichtigung der Vorbelastungen erfüllt werden.

Zum Schutz der umliegenden schützenswerten Nutzungen außerhalb des Gewerbegebiets sind für den Tages- und Nachtabschnitt Emissionsbeschränkungen festzusetzen.

Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Emissionskontingente und der vorhandenen Vorbelastung ist insgesamt festzustellen, dass die vorliegende Bauleitplanung mit dem Schutz der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung grundsätzlich verträglich ist.

c) Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm aus den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Straßenbelastung wurde der aktuellen Verkehrsmengenkarte aus dem Jahr 2010 des Landes Schleswig-Holstein für die Bundesstraße B 75 entnommen und auf den Prognose-Horizont 2025/30 hochgerechnet.

Für die maßgebenden Immissionsorte ergeben sich unter Berücksichtigung einer Lichtsignalanlage im Bereich der Zufahrtsstraße Zunahmen von bis zu 2,3 dB(A) aus dem B-Plan-induzierten Zusatzverkehr des Bebauungsplans Nr. 21. An diesen Immissionsorten werden die Anhaltwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts erreicht. Zum Schutz der von Pegelzunahmen von mehr als 1 dB(A) und der Überschreitung der Anhaltwerte für Gesundheitsgefährdung betroffenen Bebauung sind Maßnahmen zum Schallschutz zu prüfen. Die vorgenannte Problematik

wird im Rahmen der nach § 1 Abs. 7 BauGB durchzuführenden Abwägung aufgegriffen und einer adäquaten Lösung zugeführt.

Im gesamten Bereich des Mischgebietes (vorhandene Bebauung) werden die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts und die Immissionsgrenzwerte von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts überschritten.

Im Bereich des Gewerbegebietes werden der Orientierungswert für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags in einem Abstand von 60 m zur Straßenmitte der Bundesstraße und der Immissionsgrenzwert für Gewerbegebiete von 69 dB(A) tags in einem Abstand von 40 m zur Straßenmitte der Bundesstraße überschritten. Im Nachtzeitraum ergeben sich Überschreitungen des Orientierungswertes für Gewerbegebiete von 55 dB(A) nachts in einem Abstand von 76 m zur Straßenmitte der Bundesstraße und des Immissionsgrenzwerts von 59 dB(A) nachts in einem Abstand von 51 m zur Straßenmitte der Bundesstraße.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts in einem Abstand von 200 m (tags) und 285 m (nachts) zur Straßenmitte der Bundesstraße überschritten. Der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags wird im Bereich des allgemeinen Wohngebiets eingehalten. Der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 49 dB(A) nachts wird in einem Abstand von 173 m zur Straßenmitte der Bundesstraße überschritten. Für die ebenerdigen Außenwohnbereiche im Bereich des allgemeinen Wohngebiets ergeben sich keine Einschränkungen, da in diesem Bereich der Orientierungswert von 55 dB(A) tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

Aktiver Schallschutz zum Schutz von Gewerbegebieten vor Verkehrslärm ist in der Regel nicht angemessen. Im Bereich des Mischgebiets ist aktiver Schallschutz aus Belegenheitsgründen und der Erschließung nicht möglich. Der Schutz von Büro- und Wohnnutzung im Plangebiet vor Verkehrslärm erfolgt daher durch passiven Schallschutz.

Die Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm ergeben sich gemäß DIN 4109. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109.

Ergänzend sind im gesamten Plangeltungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

In den von Überschreitungen um mehr als 3 dB(A) der jeweiligen Orientierungswerte betroffenen Bereichen sind bei Neubauten Außenwohnbereiche nur auf der von der Bundesstraße abgewandten Gebäudeseite zulässig. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten / Loggien ist im gesamten Plangeltungsbereich zulässig. Zudem kann im Rahmen einer Einzelfallprüfung für ein konkretes Bauvorhaben geprüft werden, ob mit Abschirmungen an den der Straßen zugewandten Seiten der Außenwohnbereiche (Terrassen usw.) die Anforderungen an hinreichenden Schallschutz ggf. erfüllt werden. Daher wird empfohlen, den Einzelnachweis in die Festsetzungen aufzunehmen.

d) Gesamtlärm

Hinsichtlich der Bewertung der Veränderungen im Prognose-Planfall gegenüber dem Prognose-Nullfall ist für die Immissionsorte außerhalb des Plangebiets festzustellen, dass an den Immissionsorten wo der Verkehrslärm maßgebend ist und die Zunahmen

bis zu 2,4 dB(A) betragen und somit unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) liegen.

7.2 Festsetzungen

a) Schutz vor Gewerbelärm

Zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung außerhalb des Gewerbegebiets sind im Geltungsbereich der Gewerbegebietsflächen des Bebauungsplanes Nr. 21 nur Betriebe von Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die folgenden Emissionskontingente $L_{EK,i}$ (bezogen auf $1m^2$) nicht überschreiten:

Gebiet k	Emissionskontingente $L_{EK,i}$	
	tags	nachts
Teilfläche i	dB(A)	dB(A)
B-Plan 21 Fläche 1a	60	55
B-Plan 21 Fläche 1b	60	45
B-Plan 21 Fläche 2	60	50
B-Plan 21 Fläche 3	60	45
B-Plan 21 Fläche 4	60	45
B-Plan 21 Fläche 5	60	45

Grundlage der Festsetzungen ist § 1, (4), Satz 1, Ziffer 1 BauNVO.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt in Anlehnung an DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5. Die Immissionsprognosen sind abweichend von der DIN 45691:2006-12 wie folgt durchzuführen:

1. Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungsanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen Emissionskontingenten mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 (Berechnung in A-Pegeln, ohne Berücksichtigung der Geländehöhen, der Meteorologiekorrektur, des Ruhezeitenzuschlags, weiterer Abschirmungen sowie Reflexionen im Plangeltungsbereich, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände);
2. Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, die unter 1.) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

b) Schutz vor Verkehrslärm

Im Gewerbegebiet sind bei Neubauten bis zu einem Abstand von 40 m zur Straßenmitte der Bundesstraße und im allgemeinen Wohngebiet in den Obergeschossen bei Neubauten bis zu einem Abstand von 138 m zur Straßenmitte der Bundesstraße und im gesamten Mischgebiet bei Neubauten an den der Bundesstraße zugewandten Gebäudefassaden und Seitenfronten bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen geschlossen ausführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten an diesen Gebäudeseiten ist generell zulässig.

Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Verkehrslärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau für Neu-, Um- und Ausbauten festgesetzt. Für rückwärtige straßenabgewandte Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche.

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

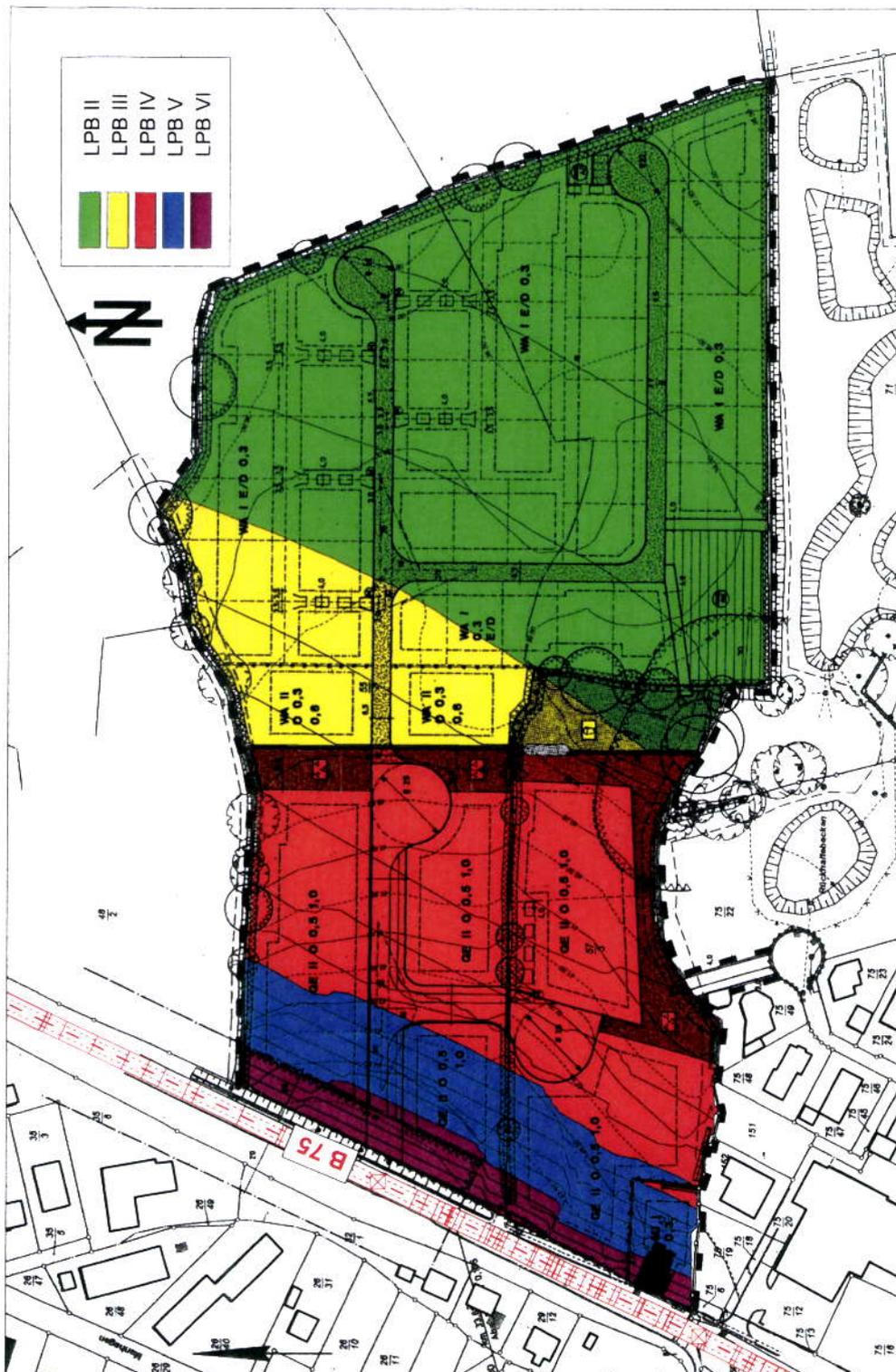
Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾ $R_{w,res}$	
		Wohnräume	Bürräume ²⁾
	dB(A)	[dB(A)]	
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40
VI	76 – 80	50	45

¹⁾ resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

²⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, dem Stand der Technik entsprechende geeignete Weise sichergestellt werden kann.

Abbildung 3: Lage der Lärmpegelbereiche, Maßstab 1: 2.500



Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktion nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

(Hinweis: Es wird empfohlen, folgenden Text in den Textteil B des Bebauungsplanes Nr. 21 aufzunehmen:

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren)

In der verbindlichen Überplanung mit dem Bebauungsplan Nr. 21 sind die Belange eines hinreichenden Immissionsschutzes, sowohl aus Verkehrs- und Gewerbelärm im erforderlichen Umfang aufzuarbeiten und die Vertretbarkeit zwischen den verschiedenen hier zusammenkommenden Nutzungen auf geeignete Art und Weise sicherzustellen bis hin über die Absicherung durch städtebauliche Verträge.

Aufgrund eines Hinweises des Kreises Stormarn zum Entwurf der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist erneut überprüft, inwieweit aktiver Schallschutz zum Schutz von Gewerbegebieten vor Verkehrslärm in der vorliegenden Planung möglich ist. Im Ergebnis ist festzustellen, dass kein hinreichend wirksamer Schutz durch Lärmschutzwälle bzw. Lärmschutzwände gesehen wird, da hierfür keine hinreichenden Längsentwicklungen entlang der B 75 möglich sind und Einstrahlungen von Süden und Norden nicht auszuschließen sind. Darüber hinaus ist im oberen Drittel der Gewerbegebietsfläche die erforderliche Straßeneinmündung mit ihrer relativ großen trompetenförmigen Straßenaufweitung zu sichern. Von daher kommen wirtschaftlich vertretbar und technisch umfassend wirksam, keine aktiven Schallschutzmaßnahmen in Frage. Es verbleibt daher nur bei passiven Schallschutzmaßnahmen, wie sie im Gutachten aufgeführt sind und durch die verbindliche Überplanung mit dem Bebauungsplan Nr. 21 gesichert werden.

Es ist erneut abgeprüft, inwieweit sich die Entwicklung des künftigen Gewerbegebietes auf die westlich der B 75 liegende Altbebauung auswirkt. Dies bezieht sich auch auf die beispielhafte Annahme einer hier vorhandenen Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet. Hierzu liegt eine ergänzende Stellungnahme des Schallschutzgutachters vor mit dem Ergebnis, dass auch bei Zugrundelegung eines Allgemeinen Wohngebietes auf der Westseite der B 75 es zu keinen unvermeidbaren Beeinträchtigungen aus der Gewerbegebietsentwicklung kommt.

Geruch

Zu möglichen Beeinträchtigungen durch Gerüche aus im Umgebungsbereich befindlichen landwirtschaftlichen Betrieben ist die Geruchsimmissionsprognose durch das Büro Lairm Consult GmbH, Hammoor, mit Datum vom 25. September 2012 erstellt.

Die Geruchsimmissionsprognose ist Anlage der Begründung

Zum Nachvollzug der Nutzungsverträglichkeit wird aus der Geruchsimmissionsprognose zu Ziffer 7. „Zusammenfassung und Bewertung“ zitiert:

7. Zusammenfassung und Bewertung

Mit der vorliegenden Untersuchung wurden die Geruchsimmissionen durch in der Nachbarschaft vorhandene Betriebe mit Tierhaltung im Rahmen des Flächennutzungsplanes – 22. Änderung und des Bebauungsplanes Nr. 21 der Gemeinde Elmenhorst die Geruchsimmissionen für das Plangebiet prognostiziert. Dabei wurden zwei Betriebe mit Pferdehaltung und ein Schweinemastbetrieb berücksichtigt. Weitere Betriebe sind hinreichend weit vom Plangebiet entfernt oder bereits durch vorhandene Wohnbebauung beschränkt, so dass im Plangebiet keine relevanten Geruchsimmissionen zu erwarten sind.

Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) des Länderausschusses für Immissionsschutz, in der Immissionswerte für Wohn- und Mischgebiete sowie für Gewerbe- und Industriegebiete festgelegt sind. Die Berechnung der Geruchsstundenhäufigkeiten erfolgte mit dem gemäß GIRL empfohlenen Modell AUSTAL2000 unter Berücksichtigung der meteorologischen Verhältnisse.

Zusammenfassend ist für die Gesamtbelastung IG_b festzustellen, dass der Immissionsrichtwert für Wohngebiete von 0,10 (entspricht 10 % der Jahresstunden) im östlichen Teilbereich des Plangeltungsgebietes und der Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete von 0,15 (entspricht 15 % der Jahresstunden) im westlichen Teilbereich jeweils überall eingehalten werden. Vielmehr wird der Immissionsrichtwert für Wohngebiete von 0,10 (entspricht 10 % der Jahresstunden) im gesamten Plangeltungsbereich eingehalten.

Ergänzend wurde die Auswirkung einer möglichen Erweiterung der Außenstelle des Schweinemastbetriebes Stoffers auf das Plangebiet geprüft. Auch bei einer zusätzlichen Geruchsemission würde der Immissionsrichtwert für Wohngebiete von 0,10 (entspricht 10 % der Jahresstunden) im gesamten Plangeltungsbereich eingehalten werden.

Der Schutz des Plangeltungsbereichs vor Belästigungen durch Geruchsimmisionen ist somit sichergestellt.

Ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung

Seitens der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein wird darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen, wie Lärm, Staub und Gerüche, zeitlich begrenzt auftreten können und somit zu einer Vorbelastung führen. Dies trifft insbesondere in Bereichen zu, in denen landwirtschaftliche Nutzflächen direkt an Bauflächenbereiche angrenzen. Dieser Hinweis ist bei der verbindlichen Überplanung betreffender Bereiche des Gemeindegebietes zu beachten.

Artenschutzrechtliche Belange

Für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 21, mit dem der wesentlichste Umfang der Änderungsflächen der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes verbindlich überplant wird, ist eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt mit dem Ergebnis, dass keine wesentlichen artenschutzrechtlichen Betroffenheiten gegeben sind und für die vorliegende Planung nichts Weitergehendes zu beachten ist. Es sind in der Umsetzung der Planung lediglich verschiedene Bauzeitenregelungen zu beachten. Zum Nachvollzug der Ebene der Flächennutzungsplanänderung wird die Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Prüfung zitiert:

8 Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 möchte die Gemeinde Elmenhorst im nördlich des vorhandenen Siedlungsgebiets östlich der B 75 die Entwicklung als Gewerbe- und Wohngebiet ermöglichen.

Im Rahmen der Umsetzung der Maßnahmen werden vorhandene Knicks an mehreren Stellen durchbrochen, was zu Beeinträchtigungen von Brutvögeln und der Haselmaus führen könnte. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wird eine Bauzeitenregelung für Eingriffe in den Gehölzbestand vorgesehen. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahme sind Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten, eine Ausnahme nach § 45(7) BNatSchG wird nicht erforderlich.

5. Hinweise

b) Allgemeine Hinweise

Trink- und Brauchwasser

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist für das Plangebiet über das bestehende zentrale Versorgungsnetz des Versorgungsträgers AMT BARGTEHEIDE-LAND vom Wasserwerk Bargtheide her sichergestellt.

Löschwasserversorgung - Brandschutz

Zur Sicherung der Versorgung mit Löschwasser werden hinreichend dimensionierte Trink- und Brauchwasserleitungen mit Anordnung von Hydranten im gebietsbezogenen erforderlichen Umfang verlegt bzw. eingerichtet. Durch die üblichen Trink- und Brauchwasserleitungen kann bereits eine durchschnittliche Löschwassermenge von bis zu 48 m³/h bereitgestellt werden.

Sofern in Teilbereichen Ergänzungen von Hydrantenanlagen sinnvoll und erforderlich sind, soll dies in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr festgelegt und im Zuge der Erschließungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Die erforderliche Löschwassermenge aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung und/oder eine andere ausreichende Löschwasserverfügbarkeit in einem Radius von 300 m Umkreis – der Grundschutz – ist unter Angabe der Ergiebigkeit (96 m³/h für 2 Stunden Löschzeit) gem. Erlass des Innenministeriums vom 01.10.2010 –IV 334- 166.701 400 und das Arbeitsblatt DVGW-W 405 im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten und sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung ist gemäß § 123 Abs. 1 BauGB bei der Erschließung zu berücksichtigen.

Des Weiteren stehen zu Löschwasserzwecken im südlich angrenzenden Grünzug mehrere Regenwasserklär –bzw. –rückhalteanlagen mit ständiger Wasserführung zur Verfügung, so dass insgesamt die erforderliche Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5 Abs. 1) und der DIN 14090 genügen und sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Für die Herstellung der Flächen für die Feuerwehr sind die „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ in der Liste der technischen Baubestimmungen aufgenommen und gem. § 3(3) der LBO zu beachten. Dies gilt auch für künftige Fuß- und Radwege, die als Notzufahrten einzurichten sind.

Elektrische Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWIG-HOLSTEIN NETZ AG, Netzcenter Ahrensburg, sichergestellt.

Erforderliche Leitungen sind nur unterirdisch vorzunehmen. Dies ist entsprechend in der verbindlichen Überplanung festzusetzen.

Erdgas

Die Versorgung mit Erdgas ist durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWIG-HOLSTEIN NETZ AG in den bereits vorhandenen Straßenzügen sichergestellt.

Für Gasversorgungsleitungen sind baumfreie Trassen freizuhalten. Bei Bauausführungen ist die genaue Lage der vorhandenen Leitungen durch Probeaufgrabungen zu ermitteln. Hierbei sind die vorhandenen Leitungen nach den Vorgaben des Versorgungsträgers zu sichern.

Telekommunikation (Mobil- und Festnetz)

Die Gemeinde Elmenhorst ist an das Telefonnetz der DEUTSCHEN TELEKOM AG in Bargteheide angeschlossen.

Bei Bedarf ist für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger die Deutsche Telekom Technik GmbH, Fackenburger Allee 31 in 23554 Lübeck, Telefon (0451) 4 88- 46 22 so früh wie möglich über Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich zu informieren.

Erforderliche Leitungsführungen der Telekommunikation sind nur unterirdisch vorzunehmen. Dies ist entsprechend in der verbindlichen Überplanung festzusetzen.

Es bestehen weiter hinreichend Versorgungsmöglichkeiten anderer Telekommunikationseinrichtungen, z.B. vom Sendemast am Weg Manhagen, nordwestlich abgesetzt des Plangebietes.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH teilt in ihrer Stellungnahme vom 30. Oktober 2012 zur Entwurfsbeteiligung mit, dass sie um Beachtung der nachfolgend aufgeführten Hinweise bittet: Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz:

Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet.

Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen.

Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsgebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens zwei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Breitbandversorgung

Zur Sicherung einer möglichen Breitbandversorgung ist es empfehlenswert im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung zu prüfen, wie und in welchem Umfang geeignete Leerrohre als vorsorgende Vorsorgemaßnahme im Zuge von Erschließungsmaßnahmen eingebaut werden. Hierzu wird empfohlen innerorts 2 Leerrohre D 110 zu verlegen. Sie sollten folgenden Ansprüchen genügen:

Technischer Standard:

1. Kabelschutzrohre DA 110 aus PVC mit angeformter Steckmuffe und eingeklebten Dichtring
2. Außendurchmesser: 110 mm
3. Innendurchmesser: min. 100 mm
4. Mindestwandstärke: 3,2 mm
5. Gefertigt nach DIN 8061/62 und DIN 16873

GEMEINDE ELMENHORST FLÄCHENNUTZUNGSPLAN – 22. ÄNDERUNG

Die Leerrohre sind digital zu dokumentieren (GIS, CAD). Die Verlegung sollte in Abstimmung mit zukünftigen Nutzern vorgenommen werden oder in ein entsprechendes örtliches Erschließungskonzept eingebunden sein.

Verlegte Leerrohrbereiche für eine mögliche Breitbandversorgung sind dem Breitbandkompetenzzentrum in Kiel zu melden.

Television

Die Kabel Deutschland ist für den Ausbau des Kabelfernsehnetzes zuständig. Für die rechtzeitige Planung und Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungs- und Erschließungsträger ist die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG in 20097 Hamburg, Süderstraße 32b, Telefon (040) 63 66-0 über den Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten frühzeitig zu informieren, nach Möglichkeit 2 Monate vor Baubeginn.

Erforderliche Leitungsführungen sind nur unterirdisch vorzunehmen. Dies ist entsprechend in der verbindlichen Überplanung festzusetzen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger durch Satzung geregelt.

Die Abfallbeseitigung ist durch die ABFALLWIRTSCHAFT SÜDHOLSTEIN GmbH (AWSH) sichergestellt und wird durch beauftragte Unternehmen durchgeführt. Bei Bedarf ist sie unter der Service-Telefonnummer: 0800/2974001 zu erreichen.

Es wird davon ausgegangen, dass es sich in dem Bereich der gewerblichen Bauflächen nicht um die Belange der Entsorgung von Hausmüll handelt, sondern hier um die Entsorgung von Gewerbeabfall, der durch die jeweiligen Betriebe in Eigenverantwortung zu regeln ist.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss an die bestehende zentrale Ortsentwässerung der Gemeinde über den Entsorgungsträger AMT BARGTEHEIDE-LAND zum Klärwerk in Bargtheide gesichert.

Innerhalb ist davon auszugehen, dass für die Schmutzwasserableitung eine Hebeanlage notwendig ist. Dies ist in der Erschließungsplanung zu beachten. Für die Ebene der Flächennutzungsplanänderung wird auf die Darstellung eines geeigneten Standortes verzichtet, da hinreichend geeignete Flächen im Plangebiet zur Verfügung gestellt werden können und die Ableitung von der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Abwasserleitungen abhängig ist.

Oberflächenentwässerung

Die anfallenden Oberflächenwasser für den Änderungsbereich werden im erforderlichen Umfang gefasst und soweit erforderlich über Regenwasserreinigungs- und -rückhalteinrichtungen abgeleitet insbesondere bezüglich anfallenden Oberflächenwassers aus den gewerblichen Bauflächen. Danach erfolgt eine Ableitung in die südlich des Änderungsbereiches bestehenden Reinigungs- und Rückhaltesysteme, die jedoch aufgrund der Forderung der unteren Naturschutzbehörde des Kreises in diesem Bereich nicht angemessen erweitert und leistungsmäßig ertüchtigt werden dürfen.

Zur Regenwasserableitung ist darauf hinzuweisen, dass die Oberflächenwasser aus dem Gewerbegebiet über das neu einzurichtende Regenwasserklärbecken abzuleiten sind. Die übrigen anfallenden Oberflächenwasser aus den Wohnbauflächen sollen, soweit möglich, über die vorhandenen Regenwasserrückhalteinrichtungen abgeleitet werden. Dies ist für die Ebene des Bebauungsplanes zu beachten.

GEMEINDE ELMENHORST FLÄCHENNUTZUNGSPLAN – 22. ÄNDERUNG

Aufgrund der umfangreichen neu entstehenden Bauflächen ergibt sich eine deutliche Erhöhung der erforderlichen Regenwasserrückhaltungsmengen, die in den bestehenden Regenwasserrückhalteeinrichtungen südlich des Änderungsbereiches nicht hinreichend zurückgehalten werden können. Aus diesem Grunde ist es vorgesehen, das Regenwasserrückhaltebecken nördlich der Fischbeker Straße, östlich abgesetzt des Baugebietes Rokshorst, umfangreich zu erweitern und hierfür auch eine neue leistungsfähige Regenwasserleitung zu erstellen. Diese Maßnahmen zur Sicherung einer geordneten Oberflächenwasserableitung sollen parallel zur Planaufstellung als gesondertes wasserrechtliches Erlaubnisverfahren durchgeführt, um die Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 21 zu diesem Belang sicherzustellen. Von Seiten der betroffenen Grundstückseigentümer liegt das Einverständnis gegenüber der Gemeinde bereits vor, sowohl für die Erweiterung des Regenwasserrückhaltebeckens als auch für die Neuanlage einer leistungsfähigen Regenwasserleitung.

Die großräumige Ableitung geschieht über Verbandsgewässer des GEWÄSSERPFLEGEVERBANDES NORDERBESTE. Hierbei ist sicherzustellen, dass den Vorflutern kein verunreinigtes Oberflächenwasser zugeführt wird und sich die Einleitungsmengen nicht unverträglich erhöhen. Dies ist über vorgeschalteten und zu erweiternden Regenwasserreinigungs- und -rückhalteeinrichtungen sicherzustellen. Das vorhandene Regenwasserklärbecken an der Fischbeker Straße wird in das Entwässerungssystem des Plangebietes einbezogen.

Baugrund

Zur Beurteilung des Baugrundes, sowohl innerhalb des Plangebietes, als auch in dem südlich angrenzenden Grünbereich mit seinen vielfältigen Strukturen, liegt eine Baugrunduntersuchung als „Baugrunduntersuchung und Gründungsbeurteilung“ vom 11.02.2013, erstellt durch das Ingenieurbüro Dr. Lehnert + Wittorf, Barsbüttel, vor mit dem Ergebnis, dass generell ausreichend tragfähige Böden vorhanden sind. Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Nachfolgend wird zu Ziffer 6. hieraus zitiert:

Zitat:

6. Zusammenfassung

Im vorliegenden Bericht werden die durchgeführten Baugrundaufschlüsse, die bodenmechanischen und chemischen Laboruntersuchungen sowie die Gründungsempfehlungen für die geplante Erschließung B-Plan 21 in Elmenhorst dargestellt und bewertet.

Generell stehen ausreichend tragfähige Böden an, so dass über eine Planumsverbesserung mit grobkörnigem Boden eine Flachgründung des Straßenkörpers möglich ist. Entsprechende Empfehlungen zur Ausführungsplanung und Baudurchführung werden geliefert.

Weiterhin werden die Ergebnisse der chemischen Bodenuntersuchungen angegeben und im Hinblick auf die Verwertbarkeit bzw. die Entsorgung bewertet.

Eine baubegleitende Qualitätssicherung der Aushub- und Erarbeiten wird empfohlen.

6. Flächenermittlung / Flächenverteilung

Wohnbauflächen	3,77 ha
Gemischte Bauflächen	0,09 ha
Gewerbliche Bauflächen	2,17 ha
Fläche für die Abwasserbeseitigung	0,18 ha
Grünflächen	0,59 ha
Wald	<u>0,25 ha</u>
	7,05 ha

7. Umweltbericht

Der nachfolgende Umweltbericht ist mit eigenen Seitenzahlen versehen.

**GEMEINDE
ELMENHORST
KREIS STORMARN**

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
22. ÄNDERUNG**

**BEGRÜNDUNG – ZIFFER 7
HIER: UMWELTBERICHT**

Seiten: I bis XIX

Stand: Februar 2012; Oktober 2012; Februar 2013

Gliederungen	II
a) Einleitung	III
a ₁) Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes, Beschreibung der Darstellungen und Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden.....	III
a ₂) Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Berücksichtigung.....	IV - VII
b) Beschreibung und Bewertung des Umweltauswirkungen	VII
b ₁) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich beeinflussten Gebiete.....	VII - VIII
b ₂) Beschreibung und Bewertung zu den Schutzgütern.....	VIII - XV
b ₃) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	XVI
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	XVI
b ₄) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	XVI - XVII
b ₅) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches	XVII – XVIII
c) Zusätzliche Angaben	XVIII
c ₁) Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben	XVIII
c ₂) Maßnahmen zur Überwachung	XVIII
d) Zusammenfassung der erforderlichen Angaben	XVIII - XIX

7. Umweltbericht**a) Einleitung****a.) Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes, Beschreibung der Darstellungen und Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden**

Die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes hat das ortsplanerische Ziel nördlich der Ortslage Elmenhorst auf der Ostseite der B 75 geeignete Bauflächen für erforderliche gewerbliche wie auch wohnbauliche Nutzung zu entwickeln. Hierbei erfolgt eine behutsame Einbindung in die vorhandenen Landschaftsstrukturen insbesondere unter Berücksichtigung und dem Erhalt der nördlich des Erlen- und Eichweges befindlichen Grünbereiches mit seinen vielfältigen Landschaftsstrukturen und den hierin eingebundenen Regenwasserreinigungs- und -rückhalteeinrichtungen. Hierfür erfolgt wie bisher die Sicherung einer Anbindung dieses Grünbereiches einschließlich des hier vorhandenen kleineren Bruchwaldes in östlicher Richtung an den hier vorhandenen offenen Landschaftsraum.

Die Flächen des Änderungsbereiches waren bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und umfassen eine Größe von ca. 6,80 ha. Neben den gewerblichen und wohnbaulichen Bauflächen sind auch erhebliche Teile neu zu entwickelnder Verkehrsflächen eingeschlossen. Darüber hinaus sind auch flächenhafte Grünstrukturen mit Funktionen für erforderliche Abstände zwischen gewerblichen Bauflächen und Wohnbauflächen sowie der wohnbaulichen Altbebauung am Erlenweg einbezogen einschließlich der Sicherung eines größeren Kinderspielplatzes. Für die Ableitung von Oberflächenwasser aus den gewerblichen Bauflächen ist eine Fläche für die Abwasserbeseitigung berücksichtigt. Mit der Entwurfsfassung ist der Änderungsbereich nach Süden hin erweitert und hier die Neudarstellung einer Waldfläche berücksichtigt.

Die Gemeinde Elmenhorst beabsichtigt durch die vorliegende 22. Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellungen und Inhalte des Flächennutzungsplanes für den Bereich östlich der Bundesstraße 75, nördlich der Baugebiete Erlenweg und Rokshorst zu aktualisieren, an gegebene Veränderungen anzupassen und zukunftsfähig zu machen. Sie ist gleichzeitig Grundlage der verbindlichen Überplanung mit dem Bebauungsplan Nr. 21.

Deckblattausschnitt

Mit der Aufstellung der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Planung und Entwicklung eines gemeindlichen Gewerbegebietes für örtliche und ortsangemessene Gewerbebetriebe sowie für ein Wohngebiet für örtlichen und überörtlichen Wohnbauandbedarf gesichert werden.

Ziel ist es, kontinuierlich geeignete Flächen zur Umsetzung oder Neuansiedlung kleinerer regionaler Gewerbebetriebe vorzuhalten, um Arbeitsplätze zu sichern bzw. neu zu schaffen, auch im Zusammenwirken mit der Wohnfunktion der Gemeinde. Hierdurch ergibt sich die Möglichkeit Arbeiten und Wohnen mit kurzen Wegen wieder zusammenzuführen. Weiter ist die Entwicklung angemessener Wohnbauflächen vorgesehen. Wesentliche Auswirkungen zur Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde ergeben sich hier nur begrenzt, weil die Umsetzung der künftigen Wohnbauflächen angemessen zeitlich kurz- bis mittelfristig gestreckt werden soll. Dies begründet sich auch auf der Grundlage vorliegender hoher Nachfragen zu Gewerbegebiets- und Wohnbauflächen aus dem Gemeindegebiet. Von daher wird auf Ausführungen zur kommunalen Infrastruktur, wie Kindertagesstätten, Schulen, Jugend-, Erwachsenen- und Seniorenbetreuung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes verzichtet.

Die technische Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung des neu entstehenden gewerblichen bzw. wohnbaulichen Siedlungsbereiches ist entsprechend anzupassen bzw. neu zu entwickeln.

a₂) Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Berücksichtigung

Zu den Umweltschutzziele liegen folgende Fachgesetze und Fachplanungen für den Bereich der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes vor:

Landesentwicklungsplan 2010 (LEP)	Landschaftsprogramm
Regionalplan Planungsraum I	Landschaftsrahmenplan
Gemeinsames Datenprofil 2007/2011	bestehende und gemeldete FFH-Gebiete
Flächennutzungsplan	Landschaftsplan 2005

Darüber hinaus sind die Vorgaben des Baugesetzbuches, des Bundesnaturschutzgesetzes und des Landesnaturschutzgesetzes zu beachten.

Die Anforderungen des § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch und des § 1a Baugesetzbuch sind in der Flächennutzungsplanänderung im erforderlichen Umfang berücksichtigt.

Gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch sowie § 1a Baugesetzbuch sollen Bauleitpläne, und damit auch die vorliegende 22. Änderung des Flächennutzungsplanes, dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, um die natürliche Lebensgrundlage zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a Baugesetzbuch zu berücksichtigen.

Gemäß § 5 Abs. 2 des Landesnaturschutzgesetzes ist bestimmt, dass Landschaftspläne bei Bedarf fortzuschreiben sind. Hierzu ist festzustellen, dass kein Fortschreibungsbedarf für den Landschaftsplan besteht, da im Blatt 11 –Planung- des Landschaftsplanes der westliche Bereich als potenzielle Siedlungserweiterungsfläche für eine kurz bis mittelfristige Umsetzung dargestellt ist. Für den östlichen Teil bestehen keine Vorgaben zur Siedlungsentwicklung.

Zur Eingriffsregelung ist gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz bestimmt, dass über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden ist, wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, also auch zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung, Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dementsprechend sind gemäß § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch die Vermeidung, der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen.

Hierzu ist festzustellen, dass sich durch die Umnutzung der hier als Acker genutzten landwirtschaftlichen Fläche Eingriffe in den Boden ergeben und zur verkehrlichen Anbindung der Baugrundstücke durch Schaffung von Durchfahrten auch Knickdurchbrüche und der Fortfall von Einzelbäumen erforderlich sind. Hierfür sind in der weitergehenden Planung, insbesondere in der verbindlichen Überplanung, entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu sichern.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren.

Die Anforderungen zur Eingriffsregelung gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz sind gleichfalls inhaltlich im erforderlichen Umfang berücksichtigt.

Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) und Regionalplan I

Mit der vorliegenden Darstellung von gewerblichen Bauflächen und angrenzenden Wohnbauflächen kommt die Gemeinde ihrem ortsplannerischen Ziel auf Bereitstellung örtlich nutzbarer und ortsgemessener gewerblicher Bauflächen nach, die in diesem besonderen Fall gleichzeitig der Neuentwicklung von Wohnbauflächen räumlich und funktional zugeordnet sind und darüber hinaus einer Weiterentwicklung eines bereits bestehenden Gewerbegebietes an der Ostseite der B 75 entsprechen.

Diese neu dargestellten Bauflächen verfügen mit ihrer Anbindung an die B 75 über eine gute überörtliche Verkehrsanbindung einschließlich guter ÖPNV-Anbindung der Arbeitsplätze. Darüber hinaus befinden sie sich auf der Siedlungsachse zwischen Hamburg/Bad Oldesloe.

Nach der Plankarte des Regionalplanes I liegt der Änderungsbereich innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachse. Für den Ortsteil Elmenhorst selbst ist eine besondere Funktion vermerkt, als dass für die Ortslage Elmenhorst eine planerische Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion dargestellt ist. Weiter ist beschrieben, dass die Gemeinde Elmenhorst über ausreichend Flächenpotenzial mit guter verkehrlicher Anbindung sowie guter Zuordnung zu dem zentralen Ort Bargtheide für die Ausweisung von Wohngebieten und auch für gewerbliche Ansiedlungen geeignet ist.

Die Gemeinde erfüllt somit sowohl die Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan 2010 als auch aus dem Regionalplan Planungsraum I.

Auf eine weitergehende Beschreibung der übergeordneten Planungsinhalte für den Bereich wird verzichtet.

Gemeinsames Datenprofil 2007/ 2011 für die Kreisentwicklungskonzepte (KEK)

In diesen Datenprofilen werden zum einen ein effizientes Flächenmanagement zur Unterstützung einer ökologisch sinnvollen Innenentwicklung und die Mobilisierung vorhandener Baulandreserven empfohlen, um eine zukunftsfähige Siedlungsentwicklung sicherzustellen und zum anderen in der Fortschreibung 2011 auf die zu beachtenden Belange der demographischen Entwicklung sowie der Siedlungsentwicklung und Verkehr, der Wirtschaft und dem Arbeitsmarkt, dem Naturhaushalt und der Freiraumentwicklung sowie Bildung und Soziales hingewiesen, wie sie in der jeweiligen Ortsplanung zu berücksichtigen sind.

Die vorliegende Planung folgt diesen Vorgaben, jedoch unter dem Vorbehalt, dass sowohl für die Entwicklung der gewerblichen wie auch der wohnbaulichen Bauflächen keine Innenbereichsflächen im erforderlichen Umfang zur Verfügung stehen. In der zentralen Ortslage erfolgte bereits eine innerörtliche Nachverdichtung sowie eine Erweiterung und Ertüchtigung vorhandener Infrastruktur vorwiegend im sozialen Bereich.

Flächennutzungsplan einschl. seiner wirksamen Änderungen

Für den Änderungsbereich (Deckblattausschnitt) gelten derzeit die Vorgaben des Flächennutzungsplanes in seiner Ursprungsfassung für die ehemalige Gemeinde Elmenhorst. Die betreffende Fläche ist als Fläche für die Landwirtschaft bezeichnet. Von zwischenzeitig durchgeführten Änderungen des Flächennutzungsplanes ist der Änderungsbereich, mit Ausnahme der neu dargestellten Waldfläche, nicht betroffen.

Mit der vorliegenden 22. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bereich östlich der B 75 und nördlich der Baugebiete Erlenweg und Rokshorst städtebaulich mit der Entwicklung von gewerblichen Bauflächen im Westen und von Wohnbauflächen als Hauptflächen im östlichen Teil neu geordnet. Der Änderungsbereich gliedert sich insgesamt wie folgt:

Wohnbauflächen	3,77 ha
Gemischte Bauflächen	0,09 ha
Gewerbliche Bauflächen	2,17 ha
Fläche für die Abwasserbeseitigung	0,18 ha
Grünflächen	0,59 ha
Wald	<u>0,25 ha</u>
	7,05 ha

Andere Nutzungsvorgaben bestehen aus dem Flächennutzungsplan nicht.

Für diesen Änderungsbereich ist eine verbindliche Überplanung durch den Bebauungsplan Nr. 21 vorgesehen, der parallel aufgestellt wird.

Landschaftsprogramm und Landschaftsrahmenplan sowie bestehende und gemeldete FFH-Gebiete sowie europäische Vogelschutzgebiete

Aus dem Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein 1999 ist aus der Karte 1 –Böden und Gesteine/Gewässer- sowie der Karte 4 –Arten und Biotope- Natura 2000 nichts Weitergehendes zu beachten. Auch aus der Karte 3 –Arten und Biotope- ist nichts Weitergehendes zu beachten, jedoch ist an der Grenze zu Bargfeld-Stegen punktuell ein Gebiet gekennzeichnet, dass die Voraussetzung einer Unterschutzstellung nach dem seinerzeitigen § 17 Landesnaturschutzgesetz erfüllt. In der Karte 2 –Landschaft und Erholung- ist das Gemeindegebiet Elmenhorst als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum gekennzeichnet

Es ist somit zusammenfassend festzustellen, dass der vorliegende Änderungsbereich von den Vorgaben des seinerzeitigen Landschaftsprogramms nicht betroffen ist.

Landschaftsrahmenplan:

Aus dem Landschaftsrahmenplan ist für den Änderungsbereich nur die Kennzeichnung für ein bestehendes Landschaftsschutzgebiet zu beachten. Hierbei ist jedoch darauf hinzuweisen, dass in der Gemeinde Elmenhorst für den Bereich östlich der B 75 nunmehr die Kreisverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Fischbeker Mühlengrund mit Norderbesteniederung und umgebender Kulturlandschaft“ sowie die Kreisverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Fischbeker Moor“ gelten und somit der Änderungsbereich vollständig außerhalb der in der Gemeinde Elmenhorst geltenden drei Landschaftsschutzgebiete liegt.

Auf eine Beschreibung der übergeordneten Planungsinhalte für den Änderungsbereich wird verzichtet.

Zu den bestehenden FFH-Gebieten sowie europäischen Vogelschutzgebieten ist festzustellen, dass der Änderungsbereich östlich, deutlich abgesetzt des FFH-Gebietes 2227-304 „Neunteich und Binnenhorster Teiche“ liegt. Zum Neunteich besteht ein Abstand von ca. 1,5 km und zu den Binnenhorster Teichen ca. 2,9 km.

Nordwestlich abgesetzt des Änderungsbereiches liegt das FFH-Gebiet 2227-356 „Sülfelder Tannen“ in einem Abstand von 1,8 km und südöstlich abgesetzt das FFH-Gebiet 2227-352 „Rehbrook“ in einem Abstand von ca. 4,7 km.

Da zwischen dem nächstgelegenen FFH-Gebiet Neunteich umfangreiche Teile der bestehenden Ortslage Elmenhorst liegen ist davon auszugehen, dass eine Betroffenheit dieses Teiles des FFH-Gebietes nicht gegeben ist. Dies gilt auch für den Bereich der Binnenhorster Teiche und den Sülfelder Tannen. Auch für das FFH-Gebiet Rehbrook lässt sich keine Betroffenheit herleiten.

Landschaftsplan 2005

Für die Gemeinde Elmenhorst besteht der Landschaftsplan seit 2005, bekannt gemacht am 18.08. 2005. In ihm sind Nutzungsvorgaben, insbesondere im Blatt 11-Planung-, entwickelt, die sich auf die großräumige Siedlungsentwicklung der Gemeinde als Achsengemeinde bezieht.

In diesem Plan ist für die westliche Teilfläche eine kurz- bis mittelfristige potenzielle Siedlungserweiterung dargestellt, die sich über den Änderungsbereich nach Norden hin entlang der B 75 fortsetzt. Von Seiten der Gemeinde wird jedoch auf die planmäßige Entwicklung dieses kleineren nördlichen Gebietes verzichtet, weil der vorliegende Änderungsbereich dem Grunde nach zu allen Seiten durch vorhandene Knickstrukturen eingefasst wird und dieser nördliche Teil dann ohne bisherige Abgrenzung in die freie Landschaft hineingeht. Der östliche Teilbereich ist ohne Vorgaben für Siedlungsflächen, er grenzt jedoch auch an die potenzielle Siedlungserweiterung auf der Nordseite der Fischbeker Straße an seinem östlichen Rand an.

Mit Ausnahme eines randlich vorhandenen Kleingewässers als Biotop ist die Änderungsfläche insgesamt von hochwertigen Knickstrukturen eingefasst und innergebietlich durch mittel- bis geringwertige Knicks gegliedert.

Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Vorgaben der Siedlungsentwicklung, dem Fehlen besonderer Landschaftsstrukturen und der Lage außerhalb der Bereiche bestehender Landschaftsschutzgebiete, die vorgesehene Planung zur Entwicklung gewerblich und wohnbaulich nutzbarer Bauflächen zulässig ist.

Hierzu ist festzustellen, dass der Landschaftsplan somit nur für seinen westlichen Teilbereich der vorliegenden 22. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht entgegensteht. Für den Ostteil geht die Gemeinde davon aus, dass die vorgesehene Siedlungsentwicklung den Zielen des Landschaftsplanes nicht wesentlich entgegensteht.

Das Erfordernis einer Teilfortschreibung zum Landschaftsplan ist nicht ableitbar.

Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Die vorstehend beschriebenen gesetzlichen Grundlagen und Fachplanungen werden berücksichtigt. Die begrenzten Abweichungen von Darstellungsinhalten, insbesondere bezogen auf den Landschaftsplan, werden als vertretbar angesehen. Mit der vorliegenden Planung erfolgt eine Berücksichtigung der landesplanerischen Zielvorgaben im Zusammenwirken mit den bisherigen Zielvorgaben der Gemeinde, als dass hier ein den gemeindlichen Bedürfnissen entsprechender Siedlungsraum neu entwickelt wird, der in die vorhandene Siedlungsstruktur der Gemeinde Elmenhorst eingebunden werden kann.

b) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**b₁) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich beeinflussten Gebiete**

Die Beschreibungen und Bewertungen der Umweltauswirkungen werden beschränkt auf die nachfolgend genannten Veränderungen der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes gegenüber dem wesentlichen Inhalt des betroffenen Bereiches des Flächennutzungsplanes.

Im Änderungsbereich ergeben sich bezüglich der bisher dargestellten Fläche für die Landwirtschaft dahingehend Veränderungen, als dass im Wesentlichen gewerbliche Bauflächen sowie Wohnbauflächen und im untergeordneten Umfang Grünflächen und Flächen für die Abwasserbeseitigung dargestellt sind. Für ein bereits bestehendes Baugrundstück an der B 75 erfolgt die Darstellung als gemischte Baufläche. Dies sind die einzigen Änderungsinhalte mit Ausnahme der neu dargestellten Waldfläche.

Tatsächlich wird der Änderungsbereich als Acker intensiv genutzt mit randlichem Böschungsbewuchs bzw. Knickeinfassungen. Innergebietslich sind gleichfalls Knickstrukturen vorhanden. Das Baugrundstück an der B 75 ist altbebaut.

Mit der vorliegenden Änderung ergeben sich somit Umnutzungen in der bisher dargestellten Fläche für die Landwirtschaft bzw., bezogen auf die tatsächliche Nutzung, in die Ackerflächen. Dies führt zu einer Veränderung des Umweltzustandes in diesem begrenzten und durch Knicks eingefassten Bereich.

Zu den Belangen des Umweltschutzes sind keine grundlegenden Problematiken zu erkennen, die auf besondere Art und Weise aufgearbeitet und dargelegt werden müssen. Bereits jetzt wird die Fläche sehr intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Mit der Entwicklung der vorliegenden Planung ergibt sich die Bereitstellung von gewerblichen und wohnbaulich nutzbaren Bauflächen, die für den örtlichen und überörtlichen Bedarf der Gemeinde bereitgestellt werden. Eine wesentliche Veränderung der Umweltmerkmale erfolgt dahingehend, als dass die überwiegenden Flächen einer Bebauung zugeführt werden und nur im untergeordneten Umfang strukturelle Freiflächen entwickelt werden.

b₂) Beschreibung und Bewertung zu den Schutzgütern

Schutzgut Mensch

Für den Änderungsbereich liegt eine Betroffenheit zum Schutzgut Mensch vor, als dass hier im bisherigen Außenbereich ein neuer gewerblicher bzw. wohnbaulicher Siedlungsbereich als Weiterentwicklung der bestehenden Ortslage an der B 75 entstehen soll, der im Detail strukturell gegliedert wird.

Mit der Entwicklung von gewerblichen Bauflächen entlang der Ostseite der B 75 ergeben sich Problematiken möglicher Lärmbeeinträchtigungen innergebietslich sowie zu den hieran östlich angrenzenden Wohnbauflächen. Die Gemeinde wird im Zuge der verbindlichen Überplanung auf geeignete Art und Weise über Emissionskontingentierungen, Schaffung von hinreichenden Pufferflächen zwischen gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung sowie Einhalten erforderlicher Abstände zu den übrigen angrenzenden Bauflächenbereichen der Ortslage mit im Westen zwischen B 75 und der Gemeindestraße Manhagen und im Süden teilweise abgesetzt den gemischten Bauflächen bzw. Wohnbauflächen entlang Eichenweg und Erlengeweg die erforderliche Nutzungsverträglichkeit sicherstellen. Es ist festzustellen, dass sowohl für den Bereich der gewerblichen Bauflächen als auch der Wohnbauflächen das Erfordernis von passiven Schallschutzmaßnahmen als einzuhaltende Lärmpegelbereiche und Bereiche zur Anordnung von schalldämmten Lüftungen erforderlich sind.

Die Gemeinde hat für den parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 21 zwei Gutachten zu den verschiedenen hier zusammenkommenden Lärm- bzw. Geruchsbelastungen erstellen lassen. Die Ergebnisse dieser Gutachten sind in der Begründung unter Ziffer 5a aufgeführt mit dem Ergebnis, dass der Änderungsbereich von Geruchsbelastungen nicht unverträglich beeinträchtigt wird. Für die Lärmbelastungen sind geeignete Empfehlungen zur Umsetzung im Bebauungsplan aufgeführt. Unter Ziffer 5a der Begründung wird zu den Gutachten zitiert.

Für den Bereich der gewerblichen Bauflächen und der Wohnbauflächen werden im Zuge der verbindlichen Überplanung erforderliche Schallschutzmaßnahmen aus Verkehrs- und Gewerbelärm sowie aus Freizeitlärm aus den innergebietslichen Grünflächenbereichen berücksichtigt. Auch hierzu ist aus dem vorliegenden Gutachten abzuleiten, dass die Bauflächen des Änderungsbereiches nicht von unverträglichen Beeinträchtigungen belastet sind. Es sind jedoch hohe Anforderungen an den passiven Schallschutz sicherzustellen.

Für die übrigen zu beachtenden Belange, wie Erholung, Freizeitfunktion und Wohnqualität, insbesondere für den Bereich der Wohnbauflächen, aber auch für die gewerblichen Bauflächen, ist festzustellen, dass die Erholungs- und Freizeitfunktion im Grundsatz nicht nur auf den neuen Baugrundstücken selbst möglich sein wird, sondern auch in den neu entwickelten Grünflächenbereichen als Parkanlage bzw. Kinderspielplatz. Auch stehen angrenzend in Richtung bestehender Ortslage umfangreiche Erholungs- und Freizeitflächen zur Verfügung, die auf geeignete Weise mit den neu entwickelten Bauflächen verkehrlich vernetzt werden sollen.

Durch die mit der Planung vorgesehene Verbindung zwischen gewerblicher Nutzung mit entsprechenden Angeboten von Arbeitsplätzen und der wohnbaulichen Nutzung werden diese beiden Belange, wie bisher in den südlich des Änderungsbereiches liegenden Siedlungsbereichen, auf kurzem Wege zusammen geführt. Dies bedeutet auch, dass im unmittelbaren Umgebungsbereich auf vielfältige Angebote des täglichen Bedarfs im bestehenden Nahversorgungsbereich zurückgegriffen werden kann.

Bewertbare Geruchswahrnehmungen aus z. B. Intensivtierhaltungen sind gegeben, jedoch als unverträglich, bezogen auf die jeweilige bauliche Nutzung, zu bewerten. Bewertbare Geruchswahrnehmungen aus gewerblichen Betrieben sind sowohl innerhalb der gewerblichen Bauflächen aber auch in übrigen Bereichen nicht auszuschließen.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass diese Wahrnehmungen außerordentlich selten sein werden bzw. sie auch aus der weiterhin vorgesehenen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der angrenzenden Acker- und Grünlandflächen sowie den Tierhaltungsbetrieben resultieren.

Zu den nur kurzfristig wirkenden Belangen aus den künftigen Bautätigkeiten zur Umsetzung der Planung ist mit Lärm, Staub und Gerüchen zu rechnen, die jedoch hinzunehmen sind.

Bewertung

Für die Belange der Lärmbeeinträchtigungen aus Verkehrs-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie dem vorübergehenden Lärm aus Bautätigkeiten ist festzustellen, dass sich keine unverträglichen Beeinträchtigungen sowohl für den Bereich der neu entwickelten gewerblichen Bauflächen wie auch Wohnbauflächen ergeben. Sie sind insbesondere für den Bereich der gewerblichen Bauflächen als ortsüblich entlang eines übergeordneten Hauptverkehrszuges anzusehen. Im Übrigen ergibt sich durch die Anlage der gewerblichen Bauflächen im Westen und der Wohnbauflächen im Osten eine deutliche angemessene Minimierung der Beeinträchtigungen aus dem übergeordneten Verkehr.

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden Maßnahmen als passive Schallschutzmaßnahmen und darüber hinaus Gliederungen nach der Baunutzungsverordnung festgelegt, die eine Verträglichkeit für die verschiedenen baulichen Nutzungen sicherstellt. Darüber hinaus sind im Bereich der gewerblichen Bauflächen Minimierungsmaßnahmen durch Festsetzung von Emissionskontingenten vorgesehen, die innergebietsmäßig auch im Bereich der gewerblichen Nutzung eine betriebsbezogene Wohn- und Büronutzung zulassen sollen. Für den Bereich der Wohnbauflächen wird davon ausgegangen, dass keine unverträglichen Beeinträchtigungen gegeben sein werden.

Geruchsbeeinträchtigungen sind voraussichtlich nur im Rahmen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung angrenzender Acker- und Grünlandflächen im sporadischen Umfang zu erwarten. Hierbei handelt es sich jedoch um eine zulässige landwirtschaftliche Wirtschaftsweise, die hinzunehmen ist. Geruchsbeeinträchtigungen aus gewerblicher Nutzung sind voraussichtlich nur im sporadischen, untergeordneten Umfang zu erwarten.

Es ist festzustellen, dass sich nach den vorliegenden Ergebnissen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch unter Berücksichtigung der in der verbindlichen Planung festzulegenden Nutzungseinschränkungen ergeben werden. Dies begründet sich insbesondere auf die vorliegenden Gutachten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Änderungsbereich liegt auf der Ostseite der B 75, nördlich des bestehenden Siedlungsrandes. Er ist mit Ausnahme eines Baugrundstückes an der B 75 bisher unbebaut. Die wesentlichen Flächen werden bisher als Ackerfläche genutzt und sind daher bereits stark von einer menschlichen Beeinflussung berührt. Entlang der Nord-, der Ost- und Südseite erfolgt eine Einfassung durch vorhandene randliche Knickstrukturen. Entlang der Westseite befindet sich teilweise Böschungsbewuchs an der B 75. Innergebietslich wird die Fläche durch einen in Ost-West-Richtung ausgerichteten Knick gegliedert, der nach Süden hin an die Grenze des Änderungsbereiches herangeführt ist. Innerhalb dieser Knickstrukturen sind im begrenzten Umfang auch Überhälter vorhanden. Lediglich die randlichen Knicks sind von hoher Qualität, die innergebietslich relativ kurzen Knickstrukturen sind nur von geringer Knickqualität. Der Änderungsbereich ist somit nach Norden, Osten und teilweise nach Süden durch Knickstrukturen gegenüber dem freien Landschaftsraum abgegrenzt.

Als Lebensraum für Tiere und Pflanzen kommen demnach vorwiegend die großen intensiv genutzten Ackerflächen, die randlichen und innergebietslichen Knickstrukturen sowie der Böschungsbewuchs in Frage. Randlich an den Änderungsbereich südlich angrenzend befinden sich vielfältige Landschaftsstrukturen als Bereiche mit Regenwasserrückhalteeinrichtungen, Obststreuwiesen und sonstige extensiv genutzte Grünflächen einschl. eines kleineren Bruchwaldes, die mit ihren vielfältig strukturierten Gehölzbewuchs einen hervorzuhebenden Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellen.

Da mit der vorliegenden Planung die randlichen linearen Grünstrukturen fast vollständig erhalten bleiben und nur für städtebaulich erforderliche Knickdurchbrüche unterbrochen werden sollen, ist davon auszugehen, dass diese verbindenden Landschaftselemente zum einen einen Übergang zur freien Landschaft sichern und zum anderen eine lineare Vernetzung wie bisher ermöglichen. Diese randlichen Knicks bilden mit den übrigen hier vorhandenen Landschaftsteilen, insbesondere nach Süden hin bis zur Altbebauung, einen relativ strukturreichen Lebensraum und erfüllen unterschiedliche Habitatsansprüche.

Die Artenzusammensetzung der Flora dieses Bereiches ist gleichfalls stark durch Menschen beeinflusst und ist vielfältig nur im Bereich der Knickstrukturen vorhanden. Bezüglich der Fauna handelt es sich zum einen um einen Bereich als Siedlungsrand und zum anderen um einen Übergangsbereich in die freie Landschaft. Aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung ist mit einer deutlich geringeren Vielfalt der Fauna in den flächenhaften Bereichen zu rechnen.

Zur Aufarbeitung zum Schutzgut Tiere und Pflanzen wird darauf hingewiesen, dass eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt und inhaltlich in der verbindlichen Überplanung berücksichtigt ist. In dieser Untersuchung liegt das Schwergewicht der Betrachtungen in der Bewertung als Tierlebensraum und die damit zu erwartenden Einwirkungen aus der vorgesehenen Planung und Bewertung nach den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes.

An den Gebäuden des südlich liegenden vorhandenen Siedlungsrandes können einige typische Vogel- und Fledermausarten dieses Übergangsbereiches in die freie Landschaft vorkommen. In den vorhandenen Knicks und flächenhaften Gehölzbeständen, teilweise außerhalb des Änderungsbereiches, finden weitere Vogelarten geeignete Lebensräume. In den Überhängen der

Knicks können Nischen- und Höhlenbrüter ihren Lebensraum finden. Diese einzelnen alten Bäume bieten aber auch Fledermäusen einen ausreichenden Lebensraum, die diese linearen Gehölzstrukturen als Flugstraßen nutzen.

Die südlich angrenzenden Grünflächenbereiche mit ihren vielfältigen Landschaftsstrukturen sind gleichfalls Lebensräume für Vögel, Insekten und sonstige Arten, insbesondere aber auch Amphibien.

Auf den landwirtschaftlichen Ackerflächen ist das Vorkommen von weiteren Tierarten möglich, jedoch aufgrund der intensiv genutzten Ackerflächen wenig wahrscheinlich.

Darüber hinaus wird auf die umfangreichen Auswertungen aus der artenschutzrechtlichen Prüfung verwiesen, die Anlage der Begründung ist.

Bewertung

Durch die Neuplanung werden im Bereich der einfassenden linearen Grünelemente der Knicks begrenzte Veränderungen vorgenommen, als dass gegenüber der bisherigen relativ störungsfreien landwirtschaftlichen Nutzung nunmehr eine bauliche Entwicklung herangeführt wird. Mit den erforderlichen Knickdurchbrüchen, insbesondere im Bereich des gliedernden Knicks, ist mit einer größeren Beeinträchtigung zu rechnen, zumal die lineare Struktur unterbrochen wird und zum anderen im Grundsatz zu beiden Seiten Bauflächen herangeführt werden. Dies gilt sowohl für die Bereiche der künftigen gewerblichen wie auch wohnbaulichen Bauflächen.

Mit den gewerblichen Bauflächen bzw. Wohnbauflächen werden durch die Neuplanung wenig strukturierte Ackerflächen einer differenzierten baulichen Nutzung und Entwicklung zugeführt. Dies bezieht sich auch auf die an den Randbereichen vorhandenen Vegetationsflächen der Knicks und den vielfältigen südlich randlich liegenden Grünstrukturen. Dies bezieht sich sowohl auf die intensiv genutzten Ackerflächen als auch auf die Knickstrukturen mit ihren vorhandenen Überhältern.

Für die erforderlichen Eingriffe in die vorhandenen Knickstrukturen zur Schaffung von Verkehrsflächen als Straßen bzw. Wege erfolgt eine Umsetzung der zu entfernenden Knickteile in die zwischen den gewerblichen Bauflächen und Wohnbauflächen zu sichernden Freiflächen als Parkanlage sowie randlich gewerblicher Bauflächen. Der erforderliche Ausgleich erfolgt durch die Verlängerung der Knickneuanlage auf das 1,5fache der Knickeingriffslänge. Dies wird in der verbindlichen Überplanung sichergestellt und kann vollständig innerhalb des Änderungsbereiches erbracht werden.

Damit kann die Landschaftsstruktur mit ihren randlich einfassenden Knickelementen erhalten und teilweise ergänzt werden. Da auch die überwiegende Vernetzung der Knickstrukturen wie bisher sichergestellt ist, ergibt sich nur ein begrenzter Verlust der bisherigen Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften, die auf die Knickstruktur angewiesen sind. Für die Arten- und Lebensgemeinschaften, die auf die Ackerflächen angewiesen sind, ergibt sich dem Grunde nach ein vollständiger Verlust, da diese Flächen künftig überwiegend bebaut werden und keine offenen Landschaftsräume mehr verbleiben. Es ist jedoch ein Ausweichen nach Norden wie nach Osten hin möglich, da insbesondere nach Osten Ackerflächen weiterhin bestehen.

Die intensiv genutzten Ackerflächen des Änderungsbereiches haben nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Dies trifft auch auf die angrenzenden vorhandenen Siedlungsränder auf der Westseite und teilweise Südseite zu. Eine mittlere Bedeutung haben dagegen die vorhandenen bzw. durch Umsetzung neu entstehenden linearen Knickstrukturen. Knicks sind gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz sowie § 21 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz.

Mit der Durchführung des Vorhabens zur Entwicklung von Bauflächen für eine gewerbliche bzw. wohnbauliche Nutzung führt dies zu einem Verlust von als Ackerfläche genutzten Bereich und damit zu einem Totalverlust der dort vorhandenen Lebensräume der Flora und Fauna. Da jedoch in dem Änderungsbereich eine relativ hohe Vorbelastung besteht, ist von überwiegend toleranten Arten auszugehen, für die in den umliegenden nördlichen, östlichen und teilweise südlichen Landschaftsräumen ausreichend Habitate zum Ausweichen zur Verfügung stehen.

Schutzgut Luft und Klima

Mit der Neuplanung ergibt sich eine deutliche Veränderung der versiegelten Flächenanteile, insbesondere aufgrund der neuen gewerblichen und wohnbaulichen Bauflächen, den zugehörigen neuen Verkehrsflächen und den fuß- und radläufigen Vernetzungen. Dies führt zu einer Verschlechterung der klimatischen Bedingungen mit geringerer Luftfeuchtigkeit und höheren Tagestemperaturen gegenüber den bisherigen Bedingungen der intensiv genutzten landwirtschaftlichen Ackerflächen. Diese Veränderungen sind jedoch aufgrund der städtebaulichen Zielvorgaben zur Entwicklung notwendiger gewerblicher und wohnbaulicher Bauflächen zur Deckung örtlichen und überörtlichen Baulandbedarfs nicht weiter zu minimieren. Sie führen zu einer Veränderung des Kleinklimas in diesem Bereich. Die klimatischen Bedingungen entsprechen denen, wie in den im Süden angrenzenden vorhandenen Altbaubereichen auf der Ostseite der B 75.

Aufgrund der erforderlichen Neuanlage von Regenwasserreinigungs- und -rückhalteeinrichtungen ergibt sich eine begrenzte Minimierung der Eingriffe, als dass in diesen Bereichen das gefasste und zu reinigende Wasser zumindest einer Verdunstung zugeführt wird.

Bewertung

Die Durchführung und Realisierung der Planung führt zu einer Veränderung durch Bebauung und der damit verbundenen hohen Oberflächenversiegelung, die insbesondere im Bereich der gewerblichen Bauflächen zum Tragen kommt. Es kommt insgesamt zu einer negativen Veränderung des Kleinklimas in diesem Bereich. Aufgrund des wesentlichen Erhalts der einfassenden und gliedernden Knickstrukturen sowie deren erforderlicher Ergänzung durch Knickversetzungen und der Sicherung teilweiser größerer gliedernder Grünflächen werden die Veränderungen geringer ausfallen.

Aufgrund der Veränderungen in diesem randlich neu entstehenden Siedlungsbereich wird von erheblichen Veränderungen der Umweltauswirkungen ausgegangen.

Schutzgut Landschaft

Das Landschafts- und Ortsbild stellt sich unter Berücksichtigung der südlich angrenzenden Altbebauung auf der Ostseite der B 75 als typischer besiedelter Siedlungsbereich dar, der zum einen durch großflächig versiegelte gewerbliche Bauflächen mit intensiver Nutzung und für seinen östlichen Teil als kleinteilig strukturierter Wohnbaubereich dar. Dies entspricht dem Altbestand östlich der B 75 und nördlich der Fischbeker Straße.

Für die Bauflächen selbst werden randlich die vorhandenen prägenden Knicks mit ihren Überhältern als wichtiges lineares Grünelement erhalten. Dies bezieht sich auch auf den innergebietslich teilweise unterbrochenen Knick und den vorgesehenen Neuaufbau von Knicks aus überwiegend zu versetzenden Knickteilen innerhalb des Änderungsbereiches.

Da zu den künftigen Ortsrändern gegenüber der freien Landschaft ein Erhalt der Knickstrukturen gegeben ist, besteht kein Erfordernis für die Schaffung weiterer angemessener Übergangsbereiche in die freie Landschaft hinein. Die südlich der Bauflächen angrenzenden vielfältigen Landschaftsstrukturen der Regenwasserrückhaltebecken, der Gehölz- und Waldbereiche, der Knickeinfassungen und der Obststreuweise werden wie bisher in

östlicher Richtung an den freien Landschaftsraum angebunden.

Die mit der Planung einhergehende umfangreiche Erweiterung der Bebauung östlich der B 75 und nördlich des Siedlungsrandes führt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes, als dass hier künftig Siedlungsstrukturen gewerblicher und wohnbaulicher Nutzungen nach Norden erweitert werden. Sie überschreiten jedoch nicht den von der Altbebauung „Manhagen“ auf der Westseite der B 75 vorhandenen Siedlungsraum. Auch die neuen Bauflächen werden wie bisher in die vorhandene Grünstruktur eingebunden. Dies führt zu keiner wesentlichen Veränderung des Landschaftsbildes, als dass durch die vorliegende Planung auch keine neuen andersartigen Baustrukturen gegenüber den südlich vorhandenen entstehen. Darüber hinaus sind entsprechende Höhenbegrenzungen der baulichen Anlagen im Zuge der verbindlichen Überplanung vorgesehen.

Bewertung

Durch die Planung verbleibt es im Wesentlichen beim Erhalt der vorhandenen Landschaftsstruktur, wobei jedoch der bisherige Ortsrand deutlich nach Norden hin entwickelt wird. Mit dem Erhalt der vorhandenen linearen Grünelemente als randliche Knicks wird der neue Ortsrand in die freie Landschaft eingebunden ohne zusätzliche Übergangsbereiche. Darüber hinaus werden die neu entstehenden Bauflächen in die vorhandene Altbausubstanz nach Süden hin ein- bzw. angebunden. Durch den überwiegenden Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen, einschließlich der geplanten linearen und flächenhaften Ergänzungen und der Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung im Zuge der verbindlichen Überplanung, kann eine Landschaftsverträglichkeit gesichert werden, über die sich die neuen Baustrukturen angemessen in den vorhandenen Landschafts- und Siedlungsraum einfügen.

Schutzgut Boden

Bei dem Schutzgut Boden ist von wesentlichen Veränderungen im Bereich der neu entstehenden Bauflächen mit ihren erforderlichen verkehrlichen Anbindungen auszugehen. Bei den hier bisher unbebauten Flächen handelt es sich um Ackerflächen, die intensiv genutzt werden und im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt sind.

Der Änderungsbereich liegt auf der Geest.

Das überwiegende Gelände ist bis zur jetzigen Vegetationsperiode ausschließlich als Ackerfläche genutzt. Lediglich an der Südwestecke ist ein Altbaugrundstück mit einbezogen.

Angaben aus der Bodenschätzung zu den Böden liegen nicht vor. Über die vorliegende Baugrunduntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 21 liegen für den Gesamtbereich der Änderungsflächen und des südlich angrenzenden Grünbereiches umfangreiche Aussagen zur Bodenbeschaffenheit vor. Hieraus ist abzuleiten, dass eine Bebaubarkeit der künftigen Bauflächen grundsätzlich möglich ist. Diese Baugrunduntersuchung ist Anlage zur Begründung.

Gemäß Landwirtschafts- und Umweltatlas liegen zur Feldkapazität im eff. Wurzelraum, zur bodenkundlichen Feuchtestufe, zur Nährstoffverfügbarkeit im eff. Wurzelraum, zum Bodenwasseraustausch, zur natürlichen Ertragsfähigkeit sowie zu unzerschnittenen Lebensräumen unterschiedliche Bewertungen vor. Hierzu wird auch auf die Ausführungen unter Ziffer 0 „Abprüfung von Alternativstandorten“ und Ziffer 4a „Vorsorgender Bodenschutz“ in der Begründung verwiesen.

Bewertung

Durch die geplanten Baumaßnahmen der gewerblichen bzw. wohnbaulichen Baugrundstücke ergibt sich voraussichtlich eine gesamtzulässige Oberflächenversiegelung als Vollversiegelung

bei angenommenen Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,3 zuzüglich einer zulässigen Überschreitung der GRZ mit 75 vom Hundert für wohnbauliche Bauflächen und einer GRZ von 0,5 zuzüglich einer zulässigen Überschreitung mit 50 vom Hundert für gewerbliche Bauflächen. Für die voraussichtlich erforderlichen Verkehrsflächen sind gleichfalls Vollversiegelungsanteile zu berücksichtigen. Zur Vereinfachung werden diese Werte aus der Tabelle 11c des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 21 in der Fassung zur frühzeitigen Beteiligung übernommen. Hiernach ergeben sich die Gesamtflächenanteile als

Vollversiegelung mit	18.132,0 qm
und	<u>22.302,2 qm</u>
Gesamtvollversiegelung	40.434,2 qm

Als teilversiegelte Flächen sind 997,5 qm sowie 389 qm zu berücksichtigen, also gesamt 1.386,5 qm.

Für die vorliegende Neuplanung begründet dies ein Ausgleichserfordernis zum Schutzgut Boden von voraussichtlich ca. 20.800 qm für die verschiedenen Versiegelungsanteile. Hieraus ist abzuleiten, dass sich eine wesentliche Veränderung zum Schutzgut Boden ergibt, was durch erforderliche Ausgleichsmaßnahmen von der Gemeinde gesichert wird. Hierfür sind entsprechende Flächen der Gemeinde bereitgestellt, um hierüber die Ausgleichserfordernisse verrechnen zu können.

Durch Versiegelung und Überbauung werden die natürlichen Bodenfunktionen zerstört und das Schutzgut Boden somit erheblich beeinträchtigt.

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Änderungsbereiches ist randlich ein Kleingewässer vorhanden. Südlich angrenzend sind umfangreiche unterschiedlich strukturierte Wasserflächen als Regenwasserreinigungs- bzw. -rückhalteeinrichtungen angelegt und miteinander vernetzt. Die Ableitung aus diesen Einrichtungen verläuft in östlicher Richtung.

Das anfallende Regenwasser wird für den Bereich der gewerblichen Bauflächen gefasst und einer neu einzurichtenden Regenwasserreinigungs- und rückhalteeinrichtung zugeleitet. Das anfallende Regenwasser aus den Wohnbauflächen wird gleichfalls gefasst und aufgrund der geringeren Belastung nach Süden geleitet. Da die hier vorhandenen Regenwasserrückhalteeinrichtungen nicht erweitert und ertüchtigt werden können, besteht das Erfordernis, das anfallende Regenwasser in Richtung des vorhandenen Regenwasserrückhaltebeckens auf der Nordseite der Fischbeker Straße, östlich abgesetzt des Baugebietes Rokshorst, abzuleiten. Hierfür ist eine umfangreiche Erweiterung dieses bereits bestehenden Regenwasserrückhaltebeckens sowie die Neuanlage einer leistungsfähigen Rohrleitung notwendig. Die Ableitungsmaßnahmen werden über ein gesondertes wasserrechtliches Erlaubnisverfahren geplant und entwickelt. Hiermit können erhebliche Eingriffe in den vorhandenen Grünbereich südlich der Änderungsflächen vermieden werden.

Darüber hinaus verläuft die Ableitung in das überörtliche Vorflutsystem in Richtung des Landschaftsschutzgebietes „Fischbeker Mühlengrund mit Norderbesteniederung und umgebender Kulturlandschaft“ des Gewässerpflegetherverbandes Norderbeste.

Anfallendes Schmutzwasser wird gefasst und aufgrund der Gefällesituation über eine Abwasserpumpstation dem Leitungssystem des Entsorgungsträgers Amt Bargtheide-Land zugeführt mit Weiterleitung zum Klärwerk der Stadt Bargtheide und der dortigen Reinigung.

Für diese Entwässerungsmaßnahmen sind die wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren zeitgerecht durchzuführen.

Bewertung

Aufgrund der Ableitung anfallenden Niederschlagswassers in getrennter Form für die wohnbaulichen bzw. gewerblichen Bauflächen in neu zu erstellende Regenwasserreinigungs- und -rückhalteeinrichtungen bzw. in vorhandene und zu erweiternde Regenwasserrückhalteeinrichtungen mit anschließender Weiterleitung in vorhandene Vorflutssysteme, wird eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser überwiegend vermieden.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch die Änderung sind Kulturgüter, und hier insbesondere denkmalgeschützte Kulturgüter sowie archäologische Bodendenkmale nicht betroffen. Sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.

Zwischenzeitig wurde vom 29. bis 31. Mai 2012 eine Voruntersuchung durch das Archäologische Landesamt S-H durchgeführt mit dem Ergebnis, dass durch die Baumaßnahmen keine Kulturdenkmale betroffen sind. Mit Schreiben vom 31. August 2012 teilt das Archäologische Landesamt unter der Verwaltungsnummer 118 mit, dass, Bezug nehmend auf die Stellungnahme vom 22. März 2012, die Bauflächen unverzüglich freigegeben werden. Es sind keine weiteren archäologischen Untersuchungen erforderlich.

Bewertung

Durch die vorliegende Planung ergeben sich keine Verschlechterungen bezogen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.

Wechselwirkungen

Für den Flächennutzungsplan sind zur Beurteilung der Umweltauswirkungen auch die Wechselwirkungen zwischen den vorstehend genannten Schutzgütern zu berücksichtigen.

Im Grundsatz bestehen Wechselwirkungen und Wechselbeziehungen zwischen allen Teilen des Naturhaushaltes. Hier sind die Wechselwirkungen im besonderen Maße durch das menschliche Handeln auf die jeweiligen Schutzgüter geprägt. Die wichtigsten Veränderungen in dem Naturhaushalt ergeben sich durch die umfangreichen baulichen Neuanlagen am Rande des vorhandenen Siedlungsgefüges und die damit verbundenen künftigen Oberflächenversiegelungen. Dies führt zu Verschlechterungen der Lebensräume für Pflanzen und Tiere, der Luft und des Kleinklimas sowie der Bodenstruktur, indem sich Verringerungen der Flächen für die Grundwasserneubildung ergeben.

Für die übrigen Schutzgüter Mensch, Landschaft und Wasser ergeben sich teilweise wesentliche Veränderungen.

Für Kultur- und sonstige Sachgüter ergibt sich keine Betroffenheit.

Mit der vorliegenden Planung und den dazu vorgesehenen Maßnahmen, insbesondere im Zuge der verbindlichen Überplanung, ergeben sich teilweise grundlegende Veränderungen der vorher vorhandenen Wechselbeziehungen oder Wechselwirkungen. Es ist jedoch festzustellen, dass die vorliegende Planung letztendlich auch zu keiner Verbesserung der bisherigen Umweltsituation führt. Die insgesamt negativen Auswirkungen der Planung sind städtebaulich erforderlich, um notwendige Bauflächen zur Deckung des örtlichen und überörtlichen gewerblichen bzw. wohnbaulichen Baulandbedarfs zu sichern. Aus Sicht der Umwelt sind die Wechselwirkungen bzw. Wechselbeziehungen jedoch nur teilweise als erheblich zu bewerten.

b₃) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Durch die Planung und der damit verbundenen gesamt zulässigen Oberflächenversiegelung ergibt sich keine Verbesserung der Lebensräume von hier vorhandenen Tieren und Pflanzen. Lediglich in den Randbereichen der auch künftig zu erhaltenden Knickstrukturen, der neu entstehenden Knickstrukturen und den flächenhaft entwickelten Grünbereichen erfolgt eine begrenzte Minimierung. Eine Verbesserung für Tiere und Pflanzen ist jedoch nicht gegeben. Eine Vernetzung mit den übrigen vorhandenen und zu erhaltenden linearen Grünstrukturen mit den umgebenen Grünstrukturen außerhalb des Änderungsbereiches kann jedoch gesichert werden.

Durch die Planung kommt es zu einer wesentlichen Veränderung der bisherigen natürlichen Bodenfunktion, einem Totalverlust von Ackerflächen und zu einer Veränderung des Kleinklimas.

Für das gefasste bzw. zu fassende Oberflächenwasser ergeben sich durch die Planung keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen. Das vorhandene Kleingewässer wird wie bisher in die südlich angrenzenden umfangreichen differenzierten Landschaftsstrukturen eingebunden.

Das Ortsbild wird durch die Neuentwicklung der künftigen Bauflächen in einem deutlichen Umfang verändert, als dass der bisherige Ortsrand sich eindeutig nach Norden hin erweitert, jedoch nicht über den auf der Westseite der B 75 befindlichen Ortsrand hinaus.

Es ist vorgesehen keine Gebäudestrukturen, sowohl im gewerblichen wie wohnbaulichen Bereich, zu entwickeln, die sich nicht in die vorhandene Struktur der südlich angrenzenden Altbebauung des Gewerbegebietes und der Wohngebiete einbinden lassen. Das Landschaftsbild wird gleichfalls nicht wesentlich beeinträchtigt, da die vorhandenen linearen randlichen Eingrünungen erhalten und teilweise ergänzt werden. Dies bezieht sich zum einen auf den überwiegenden Erhalt der bestehenden Knicks und zum anderen auf den Erhalt und die Vernetzung der südlich des Änderungsbereiches befindlichen vielfältigen Landschaftsstrukturen.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Für den bisher nicht verbindlich überplanten Änderungsbereich verbleibt es in diesem Fall bei intensiv genutzten landwirtschaftlichen Ackerflächen mit ihren vorhandenen strukturellen Gliederungen durch Knicks. Für das Altbaugrundstück an der B 75 ergibt sich keine Veränderung.

Die bisher hier vorhandene Funktion zur Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte auf den Ackerflächen bleibt erhalten.

b₄) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Mit der vorliegenden Planung und den damit verbundenen Veränderungen des Umweltzustandes besteht das Erfordernis zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich dieser nachteiligen Auswirkungen. Auf Grund der städtebaulichen Zielsetzung zur Entwicklung erforderlicher Bauflächen für den örtlichen und überörtlichen wohnbaulichen und gewerblichen Baulandbedarf, ist die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen nur begrenzt möglich. Eine Verringerung und der Ausgleich unvermeidbarer nachteiliger Auswirkungen sind im erforderlichen Umfang in der Planung aufgeführt und werden bei der verbindlichen Überplanung berücksichtigt und gesichert.

Als weitere wesentliche nachteilige Auswirkungen sind der hohe Anteil künftiger Oberflächenversiegelungen sowie der begrenzte Fortfall von vorhandenen Knickstrukturen bzw. dessen teilweisen Unterbrechung im begrenzten Umfang zu bezeichnen. Hierfür werden Ausgleiche für die Oberflächenversiegelungen mit vorhandenen Ausgleichsflächen der Gemeinde verrechnet. Der erforderliche Knickausgleich soll im Zuge der verbindlichen Überplanung durch Knickversetzung und Ergänzung vollständig innerhalb des Änderungsbereiches bereitgestellt werden.

Dies sind die wesentlichsten Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

Nachfolgend wird eine überschlägliche Aufstellung der Ausgleichsmaßnahmen wiedergegeben. Sie ist abgeleitet aus den Ergebnissen im Bebauungsplan Nr. 21 in der Fassung zur frühzeitigen Beteiligung.

<u>Bezeichnung</u>	<u>Ausgleichserfordernis</u>	<u>Ausgleichsleistung</u>
Schutzgut Boden	ca. 20.800 qm	ca. 20.800 qm außergebietlich über vorhandene Ausgleichs- flächen der Gemeinde
ca. 50 lfdm zu versetzender Knick für Knickdurchbrüche	50 lfdm x 1,5 = 75 lfdm	83 lfdm innergebietlich auf Gewerbegebiet, Allge- meines Wohngebiet und öffentliche Grünflächen
ca.100 qm zu entfernender Böschungsbewuchs	ca. 100 qm Pflanzfläche für Bäume und Sträucher	mind. 100 qm randliche Pflanzfläche für Bäume und Sträucher auf Regen- wasserkläranlage
Entfernung von 2 Einzel- bäumen	2 x 2 = 4 Ersatzbäume	4 Ersatzbäume auf öffentliche Grünfläche nördlich Wendeanlage Erschließungsstraße A

Unter diesem Ansatz der vorstehend aufgeführten Ausgleichsleistungen innergebietlich sowie außergebietlich als Ersatzmaßnahmen wird davon ausgegangen, dass keine verbleibenden Auswirkungen erkennbar und keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich sind.

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen aus dem vorliegenden Gutachten werden über den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 21 gesichert, so dass auch aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Defizite verbleiben werden.

b₅) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches

Für die vorgesehene Entwicklung der gewerblichen Bauflächen bzw. Wohnbauflächen zur Bereitstellung für den örtlichen bzw. überörtlichen Baulandbedarf sind anderweitige Planungsmöglichkeiten nur in den in der Abprüfung von Alternativstandorten beschriebenen Bereichen möglich. Diese Alternativenprüfung ist umfangreich unter Ziffer 0 der Begründung aufgearbeitet und umfasst insgesamt 9 abgeprüfte Bereiche. Als Ergebnis ist festzustellen, dass diese anderweitigen Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des

räumlichen Geltungsbereiches möglich sind, jedoch nicht alle von Seiten der Gemeinde erwünschten Kriterien erfüllen. Lediglich die Bereiche 2 und 5 sind am ehesten miteinander vergleichbar. Hierbei erfolgte jedoch eine Bevorzugung des Bereiches 2, dem vorliegenden Änderungsbereich, weil dieser dann an einen ähnlich strukturierten Ortsrand mit gewerblichen und wohnbaulichen Bauflächen angrenzt und keine Entlassung aus dem Landschaftsschutz erforderlich ist. Als weiterer wichtiger Grund kommt hier auch zum Tragen, dass die Ableitung anfallenden Oberflächenwassers verhältnismäßig einfach zu lösen ist und lediglich eines gesonderten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens bedarf. Im Bereich 5 führt die Ableitung zu erheblichen Problemen, als dass in weiten Teilen neue Leitungsführungen mit entsprechender Leistungsfähigkeit einschließlich Standorte für Regenwasserklär- bzw. rückhalteeinrichtungen erforderlich sind.

Im unmittelbar angrenzenden altbebauten Bereich befinden sich Nahversorgungseinrichtungen, die auf kurzem Wege den Menschen im Gewerbegebiet und in den wohnbaulichen Bereichen zur Versorgung dienen.

c) Zusätzliche Angaben

c₁) Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben

Bei der Abfassung des Umweltberichtes kam es zu keinen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.

c₂) Maßnahmen zur Überwachung

Für die vorliegende Planung ergibt sich kein besonderes Erfordernis für Maßnahmen zur Überwachung. Für die Pflanzungen der zu versetzenden Knicks, der flächenhaften Baum- und Strauchbepflanzung sowie der Einzelbaumbepflanzung, gesichert über die durchzuführende verbindliche Überplanung, sind Anwachskontrollen vorgesehen und bei Bedarf auch eine neuerliche Ersatzpflanzung.

Durch Begehungen in angemessenen Zeiträumen wird geprüft, dass im Bereich der festgesetzten Knickrandstreifen keine zusätzlichen Bodenversiegelungen vorgenommen worden sind und die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend den Planungen durchgeführt wurden.

Diese Maßnahmen werden im Zusammenhang mit der verbindlichen Überplanung gesichert. Diese mögliche Überwachung ist somit an Ereignisse gebunden und nicht in einen Zeitablauf einzubinden. Für die Flächennutzungsplanänderung ergeben sich somit keine Maßnahmen zur Überwachung.

d) Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Der Änderungsbereich der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt östlich der B 75, rückwärtig der Baugebiete Erlenweg und Rokshorst. Er umfasst eine Fläche von ca. 7,05 ha vorwiegend als Wohnbauflächen bzw. gewerblichen Bauflächen. Im untergeordneten Umfang sind gemischte Bauflächen, Grünflächen, Flächen für die Abwasserbeseitigung sowie Waldflächen vorhanden. Zum Nachvollzug wird auf die Ziffer 6 der Begründung verwiesen. Die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes hat das Ziel, in diesem neuen Siedlungsbereich Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen für den örtlichen und überörtlichen Bedarf bereit zu stellen.

Für das Schutzgut Mensch sind durch die Neuentwicklung Beeinträchtigungen aus Verkehrslärm gegeben, die im Nahbereich zur B 75 auch als erheblich zu bezeichnen sind. Darüber hinaus ergeben sich auch Lärmbelastungen aus den gewerblichen Bauflächen.

Für die Schutzgüter Klima und Luft ergeben sich erhöhte Beeinträchtigungen durch umfangreiche Oberflächenversiegelungen und damit verbundene Veränderungen des Kleinklimas bezüglich Luftfeuchtigkeit und Temperaturen. Diese Veränderungen sind nicht als unerheblich anzusehen.

Für die Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter ergeben sich keine Beeinträchtigungen.

Für das Schutzgut Boden ergeben sich negative Beeinträchtigungen aus den umfangreichen neuen zulässigen Oberflächenversiegelungen. Durch die getroffenen Maßnahmen des Ausgleichs können diese jedoch im erforderlichen Umfang ausgeglichen werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser können aufgrund der vorgesehenen getrennten Ableitungsmaßnahmen und der hierbei möglichen Verdunstung in den Bereichen der vorhandenen bzw. neu einzurichtenden Regenwasserreinigungs- und -rückhalteeinrichtungen ausgeschlossen werden.

Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen ergeben sich höhere Beeinträchtigungen durch den Verlust bisher intensiv genutzter Ackerflächen. Mit dem wesentlichen Erhalt der linearen randlichen Grünstrukturen unter Vernetzung mit dem bestehenden Außenbereich und dem offenen Landschaftsraum, ergibt sich eine erforderliche Minimierung der Beeinträchtigungen.

Das gilt auch für den Erhalt des strukturreichen Grünbereichs zwischen dem Siedlungsrand der vorhandenen Wohnbereiche und dem Änderungsbereich.

Durch die Einbindung der neu entstehenden Bauflächen in die vorhandene Landschaftsstruktur und die Anbindung an die vorhandene gleichartige Siedlungsstruktur und der über die verbindliche Überplanung zu sichernden Höhenbegrenzung der künftigen baulichen Anlagen sowie dem Erhalt der randlichen Grünelemente und deren vorgesehenen Ergänzungen erfolgt eine angemessene Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild des Außenbereiches nördlich der bisherigen Ortslage Elmenhorst.

Für die ermittelten Eingriffe sind, soweit erforderlich, die notwendigen Ausgleichs innerhalb wie auch außerhalb des Plangebietes festgelegt bzw. gesichert. Die Gemeinde wird dies im Zuge der verbindlichen Überplanung sicherstellen.

Mit der Entwurfsfassung hat sich eine Überarbeitung in Teilbereichen ergeben, die jedoch als nicht grundlegend zu bewerten sind.

Aus den Beteiligungsergebnissen zum Aufstellungsverfahren ist abzuleiten, dass Inhalt, Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes den Anforderungen des Baugesetzbuches entsprechen.

ML-PLANUNG

Lübeck, d. 01. Februar 2012; 22. Oktober 2012; Februar 2013

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elmenhorst wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung Elmenhorst am 17. Januar 2013.



Elmenhorst, den **27. Feb. 2013**


(Bürgermeisterin)

Stand der Begründung: 01. Februar 2012; Okt. 2012; Febr. 2013