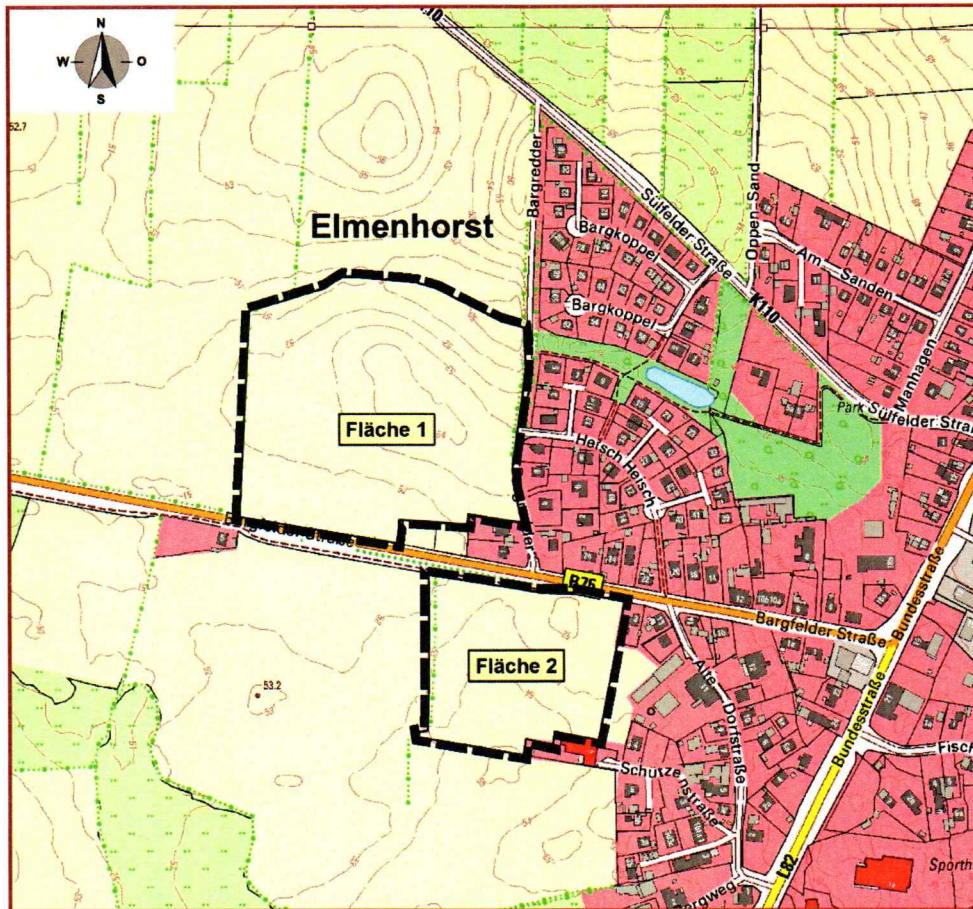




Stand: 2. Oktober 2024

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ZUR 28. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE ELMENHORST



Gebiet 1: nördlich der Bargfelder Straße, westlich der Straße Bargredder,

Gebiet 2: südlich der Bargfelder Straße und nordwestlich der Schützenstraße

Schlie ... Landschaftsarchitektur

Marienburg Straße 29 • 23669 Timmendorfer Strand
Tel.: 04503 / 70 79 407
Fax.: 04503 / 70 79 408
Mail: info@landschaftsarchitektur.de



Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
Mail: stadt@planung-kompakt.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziel der Bauleitplanung	3
2.	Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange	3
2.1	Rechtlich relevante Umweltbelange	3
2.2	Sonstige Umweltbelange	4
2.3	Dokumentation des Planverfahrens	6
3.	Alternativuntersuchung	7
4.	Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	17

Bearbeiter:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin (UNI)

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

Landschaftsplanung:

Urte Schlie

Dipl.-Ing. Landespflege, M.A Urban Design

Ninette Hoppe

M.A. Landschaftsarchitektur

Schlie ... Landschaftsarchitektur



Gemäß § 6a Abs. 1 i. V. m. § 6 Abs. 5 BauGB ist nach dem abschließenden Beschluss eine „Zusammenfassende Erklärung“ zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

Der abschließende Beschluss erfolgte am 27. Februar 2025 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Elmenhorst.

1. ZIEL DER BAULEITPLANUNG

Das Planungsziel der Änderung des Flächennutzungsplanes besteht darin, die planerische Voraussetzungen für die Schaffung neuer Bauflächen vorzubereiten, die für die kurzfristige infrastrukturelle Entwicklung in der Gemeinde erforderlich sind.

Dabei besteht ein besonderer städtebaulicher Schwerpunkt auf der Darstellung:

- für eine Fläche für einen Bauhof für das Amt Bargteheide-Land,
- für neue Gewerbeflächen und
- für neue Wohnbauflächen.

2. ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

2.1 Rechtlich relevante Umweltbelange

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 (LEP) kennzeichnet Elmenhorst als Ordnungsraum, der an die 10 km Umkreise von den zentralen Orten Ahrensburg und Oldesloe grenzt.

Der Regionalplan I 1998 zieht den Ort in die Siedlungsachse von Bargteheide ein und ordnet Elmenhorst die besondere örtliche Einstufung „*planerisches Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung*“ zu.

Der Entwurf des Regionalplanes III 2023 streicht diese überörtliche Einstufung.

Zudem grenzt danach ein „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ an den bestehenden westlichen Ortsrand an. Gemäß dem Grundsatz 2 heißt es hier:

„In diesen Gebieten sollen Maßnahmen und Planungen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigen und zu keiner negativen, dauerhaften Veränderung der Landschaft führen. Erhebliche Eingriffe sind nur dann hinnehmbar, wenn sie im überwiegenden öffentlichen Interesse erforderlich sind und angemessen ausgeglichen werden.“

Solange die Begriffe „*öffentliches Interesse*“ und „*angemessen ausgeglichen*“ nicht eindeutig und nachvollziehbar definiert sind, lehnt die Gemeinde diesen Punkt im Rahmen der Neuaufstellung der REPs ab.

Das Maß der Ansiedlung ist im LEP geregelt.

Der wirksame Flächennutzungsplan vom 05.08.1969 stellt alle Plangebiete als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Um § 8 BauGB zu entsprechen, erfolgt die Aufstellung der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Es gilt ein Landschaftsplan, dessen Aussagen übereinstimmend sind.

Im Parallelverfahren wird die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 24 und 25 betrieben.

Die Fläche 2 südlich der Bergfelder Straße war bis zum 13.06.2024 als Landschaftsschutzgebiet „Elmenhorst“ ausgewiesen. Die Verordnung wurde am 14.11.1969 erlassen. Eine Entlassung aus dem LSG ist somit zwischenzeitlich erfolgt.

Das Plangebiet 2 liegt z. T., und das Plangebiet 1 vollständig, außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze (OD) zur Bundesstraße B 75 / Bargfelder Straße und somit in der 20 m-Anbauverbotszone. Für das Gebiet 2 wird die vorhandene Einfahrt genutzt und ausgebaut, die außerhalb der OD-Grenze liegt.

Ob und wie das Gebiet 1 angebunden wird, wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 geprüft. Sobald eine neue Zufahrt von der B 75 in das Gebiet 1 geplant ist, wird die Gemeinde sich mit dem LBV abstimmen.

Zur Herstellung des Sichtdreiecks im Plangebiet 2 ist die Entfernung eines Knickabschnitts unerlässlich. Ein entsprechender Antrag auf Knickbeseitigung wurde im Planverfahren gestellt.

2.2 Sonstige Umweltbelange

Die für die geplanten Nutzungen in Anspruch genommenen Flächen haben eine allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt. In diesem Bereich sind Arten der Siedlungen und der Agrarlandschaft zu finden, die keine spezialisierten Lebensraumansprüche besitzen und anpassungsfähig sind. Die umgebenden Knicks mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und auch als Tierlebensraum können in die detaillierten Planungen überwiegend integriert werden. Deshalb wurden keine faunistischen Kartierungen durchgeführt. Anhand der Biotopausstattung bedeutet dieses für einzelne Artengruppen folgendes:

Säugetiere

Es ist davon auszugehen, dass aus der Artengruppe Säugetiere überwiegend Arten des Siedlungsraums und der Agrarlandschaften zu finden sind, die keine spezialisierten Lebensraumansprüche besitzen und anpassungsfähig sind. Eine Ausnahme stellen Fledermäuse dar. In den stärkeren Bäumen > 40 cm Stammdurchmesser können Fledermausquartiere vorhanden sein. Mit Ausnahme einer Eiche (Stammdurchmesser 35 cm), die im Knickabschnitt steht, in dem die Zufahrt angelegt wird, bleiben aber

alle alten Bäume erhalten. Eine Höhlung konnte bei der Kartierung durch Sichtkontrolle nicht festgestellt werden. Um die Beeinträchtigung der Artengruppe Fledermäuse gänzlich auszuschließen, sind die Knickgehölze samt Einzelbaum im Zeitraum vom 01.12. bis 28.02. zu fällen.

Der Landschaftsausschnitt besitzt zudem eine Bedeutung als Jagdrevier von Fledermäusen. Mit der geplanten Bebauung geht diese Eigenschaft aber nicht verloren.

Der westliche Ortsrand von Elmenhorst liegt am Rand des Verbreitungsgebiets der Haselmaus, die mit den vorhandenen Knicks grundsätzlich günstige Habitatstrukturen vorfindet. Deshalb wird vorsorglich davon ausgegangen, dass das Gebiet Teilhabitat der Haselmaus ist. Die Artenvielfalt der Knicks ist allerdings für Haselmäuse nicht optimal ausgebildet.

Haselmäuse leben in der aktiven Phase im Sommer auf den Gehölzen und gehen nur selten auf den Boden. Ende Oktober / Anfang November beginnt die Zeit des Winterschlafs, der in Bodennestern in der lockeren Laubschicht, im Moos, an Wurzelstubben etc. abgehalten wird. Daher sind notwendige Fällungen im auch für Fledermäuse geeigneten Zeitraum vom 01.12. bis zum 28.02. auszuführen. Hierbei handelt es sich um eine Vergrämnungsmaßnahme, bei der evtl. vorhandene Haselmäuse nach dem Winterschlaf in die benachbarten Knickabschnitte wandern können.

Die anschließend notwendigen Gehölzrodungen als Maßnahme zur Vermeidung von Zugriffsverboten (das Tötungs- und Verletzungsrisiko darf nicht signifikant erhöht werden) sind im Nachgang entweder ab Mai oder vor Beginn der Winterruhe im Frühjahr bis zum 15.10. vorzunehmen. Die Maßnahme ist durch fachlich versierte Umweltbaubegleitung abzusichern. Die ökologische Funktion des Lebensraumkomplexes bleibt bei Entfernung der genannten Gehölze erhalten.

Vögel / Brutvögel

Der Landschaftsausschnitt besitzt aufgrund seiner Strukturen vor allem ein Lebensraumpotential für Gehölzbewohner der Knicks und der Siedlungsränder. Zudem sind Arten der Agrarlandschaften und einzelne Arten mit sehr großen Revieren zu erwarten.

Die typische Vogelwelt der Knicklandschaften - gehölz- oder gebüschbrütende Arten - baut jährlich neue Nester und hat keine besonderen Bindungen an spezielle Lebensraumstrukturen.

Die Ackerfläche selbst ist für diese Arten nur von geringer Bedeutung. Mit Ausnahme eines Knickdurchbruchs zur Herstellung der Zufahrt werden die hochwertigen Biotope von der Planung nicht berührt. Potenzielle Brutplätze bleiben erhalten.

Es liegt eine „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Elmenhorst“ für die Fläche südlich der Bargfelder Straße vor (siehe Anlage 2 der Begründung); also dem Gebiet 2, vor. Aus dem Gutachten geht hervor, dass die Auswirkung der Planung des Gewerbegebietes in der Fläche 2 auf die Immissionsorte 1 bis 4 untersucht worden sind, die noch dichter an dem GE-Gebiet liegen als das WA-Gebiet, welches in der Fläche 1 geplant ist, und die als WA-Gebiete angestuft

sind. Wie der Tabelle 7 des Gutachtens zu entnehmen ist, werden die Orientierungswerte nicht überschritten. Aktive Schallschutzmaßnahmen im Gebiet 1 zum Schutz vor Gewerbelärm aus der Fläche 2 nicht erforderlich.

Weiterhin wurde der Verkehrslärm untersucht, der auf beide Plangebiete einwirkt. Die Planung führt zu einer Erhöhung der Immissionen um 0,2 dB (A). Ob ein aktiver oder passiver Schallschutz somit im folgenden Bebauungsplan Nr. 24 und 25 abgesichert wird, entscheidet die Gemeinde im folgenden Bebauungsplanverfahren aus städtebaulicher Sicht.

Das Gebiet 1 ist von Knickstrukturen nach Westen und Norden begrenzt. Diese stellen u. a. die Grenzen des Plangebietes dar.

Auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 25 erfolgt die Festsetzung von Knickschutzstreifen und der entsprechenden Baufreihaltbereiche auf Basis der gültigen gesetzlichen Grundlagen.

Im Übrigen wird auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 24 für die Fläche 2 noch ein neuer Knick im Süden ergänzt. Somit wird auf Ebene der Bebauungspläne die Knickstruktur gesichert und ergänzt.

Fazit: Eine wesentliche Verschlechterung der Umgebung ist durch diese Bauleitplanung nicht erkennbar. Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz werden nicht berührt.

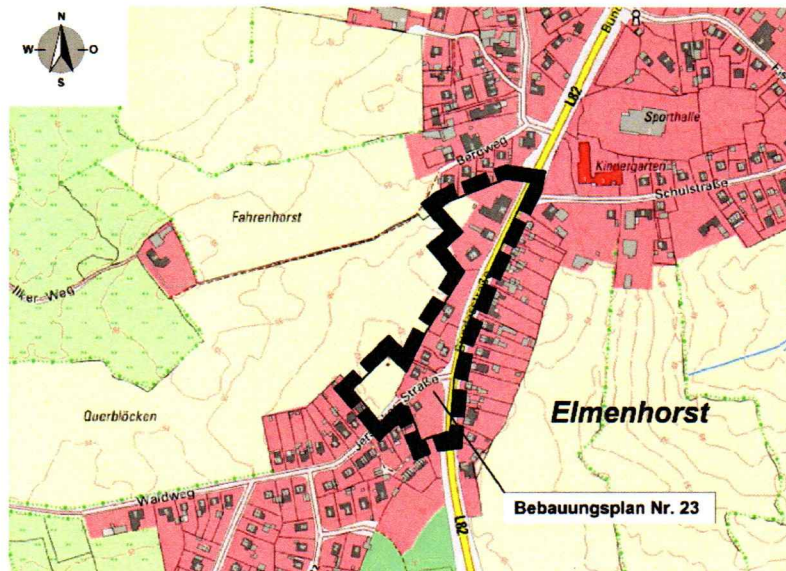
2.3 Dokumentation des Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 5 BauGB	25.08.2022
x	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	04.10.2023 – 18.10.2023
x	frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	04.10.2023 – 03.11.2023
x	Auslegungsbeschluss		14.03.2024
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	17.04.2024 – 17.05.2024
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	17.04.2024 – 21.05.2024
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 6 BauGB	27.02.2025

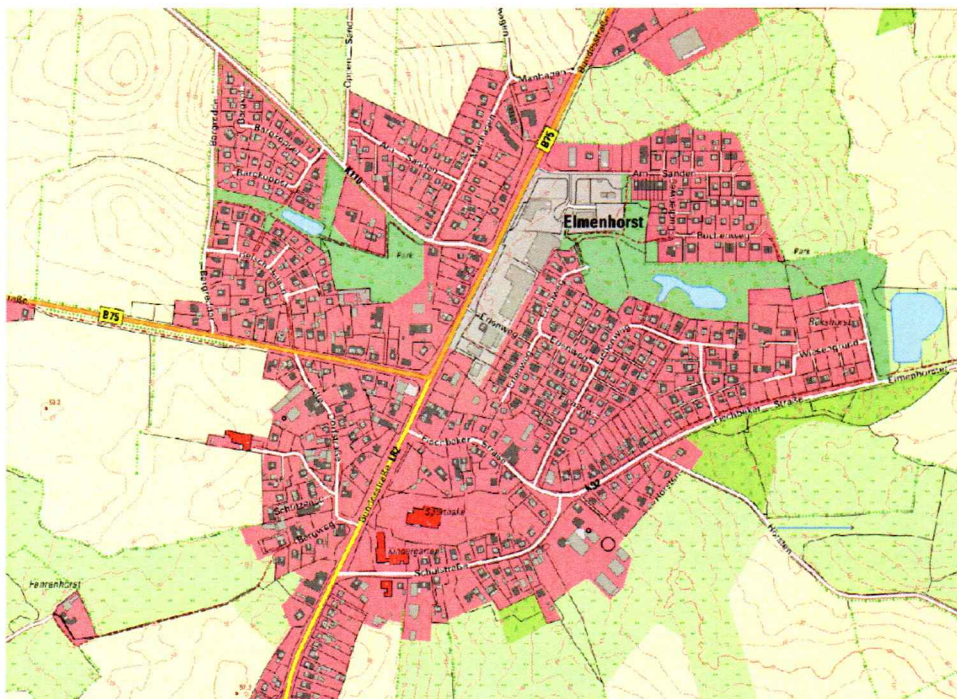
Bauliche Nachverdichtungen im Innenbereich wurden weiterhin durch den Bebauungsplan Nr. 23 vorbereitet. Ziel war die Anpassung des Ortsmittelpunktes dahingehend, dass hier die Entwicklung einer zentrumsnahen Mischstruktur gesichert und gestärkt wird, die die Entwicklung von weiteren Nutzungen vorbereitet, die den Strukturen des Zentrums gerecht wird.

Bild 3: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 23 (gilt seit dem 12.04.2020)



Das somit heute noch vorhandene Nachverdichtungspotential in Elmenhorst stellt sich somit wie folgt dar:

Bild 4: Auszug deutsche Grundkarte von Elmenhorst aus <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/Anonym/index.html?lang=de#/> vom 23.02.2024



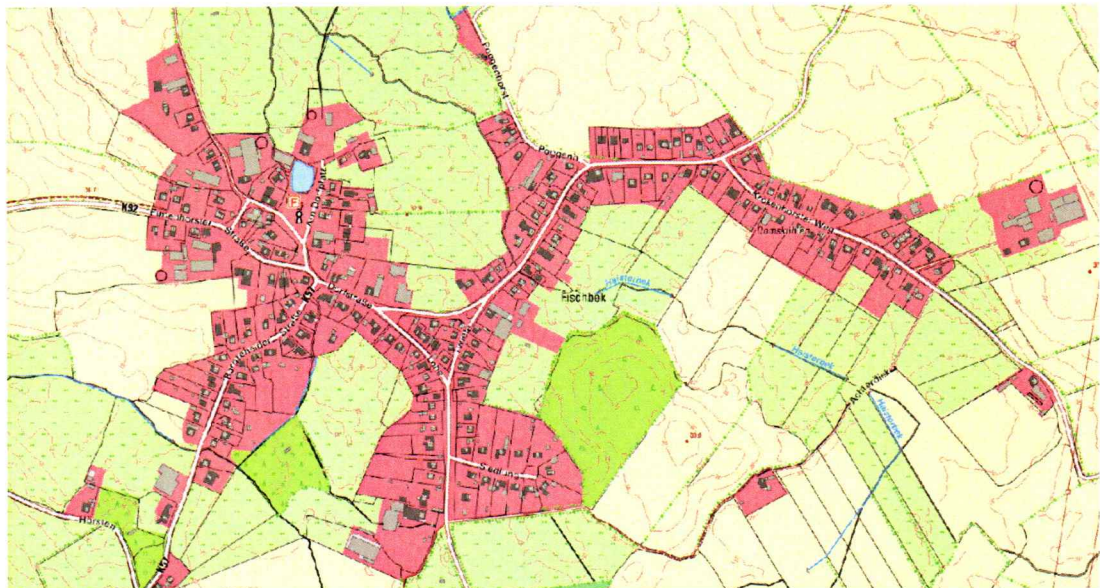
Aus dem Bild 4 ist zu erkennen, dass nur größere innenliegende Bereiche sich als Baulücken bzw. Flächen für eine innerörtliche Nachverdichtung darstellen, die infrastrukturelle Einrichtungen sind, wie die Schule oder der Kindergarten, oder innerörtliche Parkanlagen, die darüber hinaus auch eine erhebliche Bedeutung für die Regenrückhaltung bzw. seinen geordneten Abfluss haben. Danach fehlen hier ausreichend bemessene Bauflächen für einen Bauhof bzw. für gewerbliche Entwicklungen im Ort.

Es ist erkennbar, dass im Ort kleinteilige Baugrundstücke dominieren, die mit Einzel- und Doppelhäusern, aber auch Reihenhäusern bebaut sind. Nachverdichtungspotentiale bestehen hier nicht. Im neuesten Neubaugebiet am Wiesengrund / südöstlicher Ortsrand) scheinen nach der Karte Baulücken zu bestehen. Diese sind zwischenzeitlich vollständig bebaut worden.

Fazit: In Elmenhorst besteht im Ort kein Nachverdichtungspotential.

Das Nachverdichtungspotential in Fischbek stellt sich wie folgt dar:

Bild 5: Auszug deutsche Grundkarte von Fischbek aus <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/Anonym/index.html?lang=de#/> vom 23.02.2024



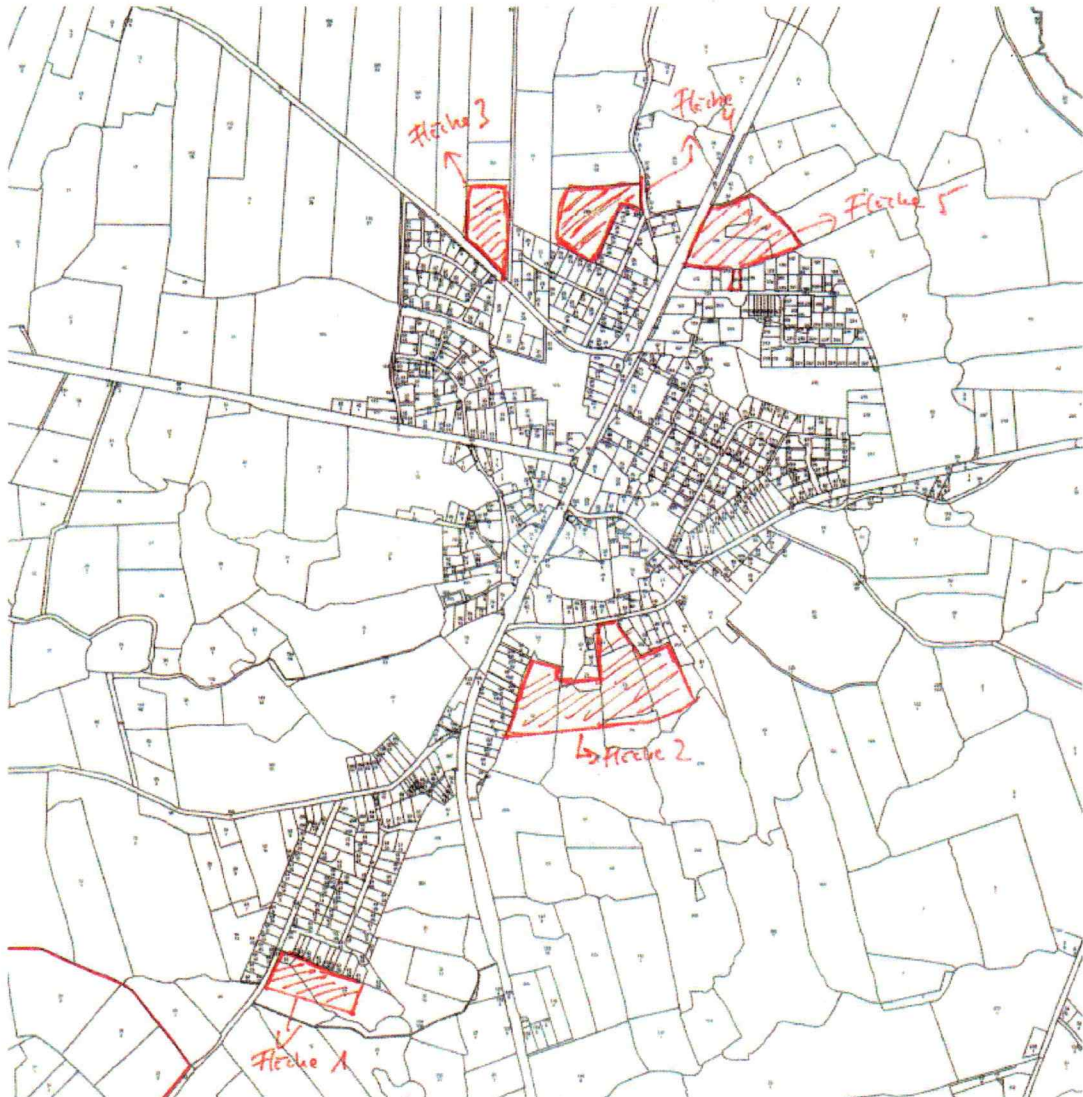
Aus dem Bild 5 ist zu erkennen, dass Fischbek ein Straßendorf ist. Die Gebäude befinden sich in Straßennähe. Zu den Grundstücken gehören in der Regel größere Grundstücke. Eine zweite Baureihe ist nur östlich der Straße Am Dorfplatz zu finden. Baulücken bestehen im Dorf nicht. Somit wären alle geplanten rückwärtigen Erschließungen nur über Bebauungspläne umsetzbar und gelten somit auch als Neueingriffe bzw. gelten nicht als Nachverdichtungspotential für Bauflächen.

Fazit: In Fischbek besteht im Ort kein Nachverdichtungspotential.

Der Regionalplan I 1998 zieht den Ort in die Siedlungsachse von Bargteheide ein und ordnet Elmenhorst die besondere örtliche Einstufung „*planerisches Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung*“ zu. Da die Nachverdichtungspotentiale fehlen, beschäftigt

sich die Gemeinde bereits seit längerer Zeit mit ihren weiteren Siedlungsmöglichkeiten an den Ortsranden. Folgende Flächen am Ortsrand wurde von der Gemeinde als potentielle Bauentwicklungsflächen ermittelt:

Bild 6: Auszug Karte der Gemeinde vom 23.06.2020



Bevor die Gemeinde die Möglichkeit eines Erwerbs prüft, wurde im Vorwege im Rahmen einer Planungsanzeige deren städteplanerische Umsetzbarkeit geprüft. Im Rahmen der übergeordneten Abstimmungen wurden die Flächen durch den Kreis Stormarn und der Landesplanung wie folgt bewertet:

Fläche 1, Jersbeker Straße: Die Fläche liegt an der Jersbeker Straße, südlich des Baugebietes „Am Sportplatz“. Hier wäre die Planung eines allgemeinen Wohngebietes als Erweiterung der vorhandenen Strukturen denkbar. Die Flächengröße umfasst etwa 1,4 ha.

Übergeordnete Bewertung:

Städtebau: Gegen die Flächen 1+2 bestehen aus ortsplanerischer und städtebaulicher Sicht keine Bedenken.

Landschaftspflege: Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die Fläche liegt jedoch im Landschaftsschutzgebiet und ist im Westen durch einen Knick begrenzt. Aus diesen Gründen sollten zunächst die anderen Möglichkeiten für Siedlungserweiterung geprüft werden.

Wasserwirtschaft: Es bestehen bereits bekannte, begrenzte Möglichkeiten der Oberflächenentwässerung, aus der sich Einschränkungen ergeben können. Daher sind die Entwässerungsmöglichkeiten frühzeitig zu prüfen.

Bodenschutz: keine Bedenken

Denkmalpflege: keine Bedenken

Hinweis: Hinzuzurechnung sind drei Baugrundstücke, die im Rahmen der 8. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 durch eine Abrundung dieser potentiellen Wohnbaufläche in Richtung Osten in diese Gesamtbetrachtung einfließen.

Fläche 2, Schulstraße: Die Fläche liegt südlich der Altbebauung in der Schulstraße und umfasst eine Fläche von ca. 6,5 ha. Hier wäre ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet denkbar. Nicht zuletzt erscheint hier aber auch aufgrund der zentralen Lage im Ort die Unterbringung von altersgerechtem Wohnen sinnvoll. Das Gemeindezentrum als gemeindlicher Veranstaltungsort, u.a. auch für verschiedene Aktivitäten im Rahmen des Seniorenprogramms, liegt auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Für Familien befindet sich auch das gemeindliche Kinderbetreuungsangebot in unmittelbarer Nähe.

Städtebau: Gegen die Flächen 1+2 bestehen aus ortsplanerischer und städtebaulicher Sicht keine Bedenken. Die Idee der Gemeinde auf der Fläche 3 auch altengerechtes Wohnen unterzubringen, wird seitens des Kreises sehr begrüßt. Des Weiteren sollte bei der Fläche 3 die Option offengelassen werden, den südlich angrenzenden Bereich zu einem späteren Zeitpunkt zu erschließen.

Landschaftspflege: Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die Fläche ist ein ausgedehnter Grünland- und Niederungsbereich, der von Knicks mit mächtigen alten Überhältern und Baumreihen gegliedert ist. Um zukünftige Siedlungen in diese gewachsenen Strukturen einzufügen, sollte hier besonders sensibel vorgegangen werden und auch die zukünftige Ortsrandgestaltung im Fokus stehen.

Wasserwirtschaft: Es bestehen bereits bekannte, begrenzte Möglichkeiten der Oberflächenentwässerung, aus der sich Einschränkungen ergeben können. Daher sind die Entwässerungsmöglichkeiten frühzeitig zu prüfen.

Bodenschutz: keine Bedenken

Denkmalpflege: keine Bedenken

Fläche 3, Op 'n Sand/ Sulfelder Straße: Flächengröße ca. 1 ha, entlang der Sulfelder Straße gegenüber das Baugebiets Bargkoppel. Für diesen Bereich besteht seitens eines Investors Interesse an der baulichen Realisierung von altersgerechtem Wohnen.

Städtebau: Die Flächen 3+4 können aus Sicht des Kreises nur aus einem Gesamtkonzept heraus mit der Überplanung des Flurstücks 26/1 herangezogen werden. Die Flächen für sich allein gesehen werden aus ortsplanerischer und städtebaulicher Sicht eher kritisch gesehen. Insbesondere die Fläche 3 ist allenfalls bis zur Verlängerung der östlich angrenzenden Bebauung über den dort vorhandenen Wendehammer zu erschließen.

Landschaftspflege: Auch bei der Überplanung der Flächen 3 und 4 ist jeweils der Knickschutz zu berücksichtigen. Sofern Fläche 3 einzeln realisiert wird, würde sich die Siedlung wie ein Keil in die Landschaft hineinschieben. Aus Gründen eines abgerundeten Orts- bzw. Landschaftsbildes, wäre eine Reduzierung bis auf Höhe der anschließenden Bebauung (Am Sanden) ratsam.

Wasserwirtschaft: Es bestehen bereits bekannte, begrenzte Möglichkeiten der Oberflächenentwässerung, aus der sich Einschränkungen ergeben können. Daher sind die Entwässerungsmöglichkeiten frühzeitig zu prüfen.

Bodenschutz: keine Bedenken

Denkmalpflege: Die Fläche liegt in Bereichen von archäologischen Interessengebieten. Bei der weiteren Planung von den Flächen 3 und 4 ist das archäologische Landesamt in Schleswig zu beteiligen.

Fläche 4, Abrundung Manhagen / Am Sanden: Hier gab es vor einigen Jahren bereits konkrete Planungen zur Aufstellung einer Abrundungssatzung. Das Verfahren wurde seinerzeit nicht zu Ende geführt bzw. eingestellt. Flächengröße wäre nun ca. 1 ha. Der aktuelle Flächeneigentümer hat erklärt, der Gemeinde die betreffende Fläche im Zuge eines Flächentausches zu übertragen. Auf diesem Areal würde sich sicherlich ebenfalls die Ausweisung von Wohnbauflächen anbieten.

Städtebau: Die Flächen 3+4 können aus Sicht des Kreises nur aus einem Gesamtkonzept heraus mit der Überplanung des Flurstücks 26/1 herangezogen werden. Die Flächen für sich allein gesehen werden aus ortsplanerischer und städtebaulicher Sicht eher kritisch gesehen.

Landschaftspflege: Auch bei der Überplanung der Fläche 4 ist der Knickschutz zu berücksichtigen.

Wasserwirtschaft: Es bestehen bereits bekannte, begrenzte Möglichkeiten der Oberflächenentwässerung, aus der sich Einschränkungen ergeben können. Daher sind die Entwässerungsmöglichkeiten frühzeitig zu prüfen.

Bodenschutz: keine Bedenken

Denkmalpflege: Die Fläche liegt in Bereichen von archäologischen Interessengebieten. Bei der weiteren Planung der Fläche 3 ist das Archäologische Landesamt in Schleswig zu beteiligen.

Fläche 5, Erweiterung B-Plan 21 (Gewerbe): Erste Planungsansätze waren bereits angedacht. Es besteht eine weitere Nachfrage nach Gewerbebauflächen. Denkbar wäre eine Erweiterung des Gewerbegebietes im B-Plan 21 in Richtung Neritz. Zuletzt hat die Gemeinde Elmenhorst im Geltungsbereich des seit Oktober 2014 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 21 an der Bundesstraße 75 Gewerbebauflächen ausgewiesen. Derzeit verfügt die Gemeinde über keinerlei verfügbaren Gewerbebauflächen, allerdings ist der Bedarf bzw. die Nachfrage nicht erschöpfend gedeckt. Insofern würde sich hier die Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes anbieten.

Städtebau: Die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes (Fläche 5) wird seitens des Kreises sehr begrüßt. Gegen die Fläche 5 bestehen von daher keine ortsplanerischen und städtebaulichen Bedenken. Aufgrund einer möglichen Lärmkonfliktsituation mit der bestehenden Wohnbebauung im südöstlichen Bereich, sollte die Fläche entsprechend verkleinert werden oder es sollten hier auch Wohngebäude entstehen. Auch ein entsprechend breiter Puffer wäre mit gutachterlichem Nachweis ggf. denkbar.

Landschaftspflege: Neben dem Knickschutz ist auf Fläche 5 ein ausreichender Schutzstreifen zu dem Kleingewässer zu bemessen. Gewässer und Uferbereiche sollten im Rahmen von Planverfahren untersucht werden.

Wasserwirtschaft: Es bestehen bereits bekannte, begrenzte Möglichkeiten der Oberflächenentwässerung, aus der sich Einschränkungen ergeben können. Daher sind die Entwässerungsmöglichkeiten frühzeitig zu prüfen.

Bodenschutz: keine Bedenken

Denkmalpflege: keine Bedenken

Die Gemeinde Elmenhorst besteht aus den Ortsteilen Elmenhorst und Fischbek. Im OT Fischbek besteht die Idee der Entwicklung einer Tinyhaussiedlung. Auf Grund der im Ortsteil bestehenden Problematiken des Regenwasserabflusses muss hier erst die technische Umsetzbarkeit des Projektes geprüft werden, bevor dazu konkrete Aussagen in die Betrachtung aufgenommen werden können.

Allerdings steht keine der untersuchten Flächen für eine Bauentwicklung zur Verfügung. Daher musste die Gemeinde in eine weitergehende Flächenprüfung wie folgt gehen:

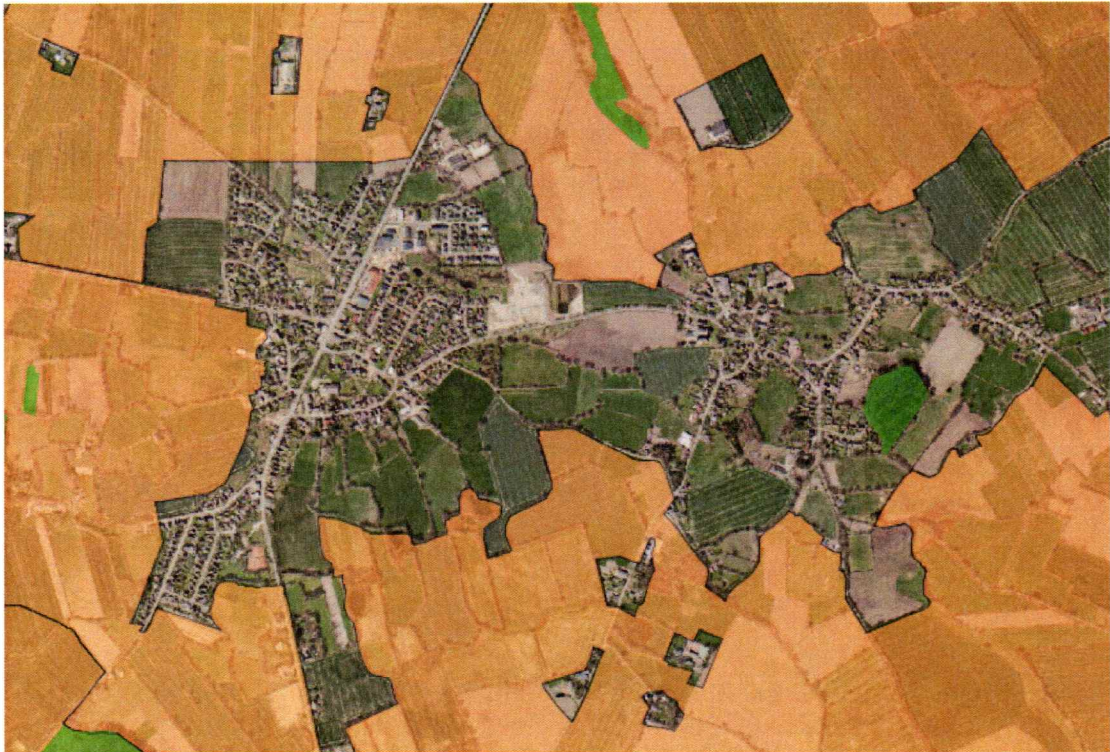
A) Bauhof

Ein Bauhof hat u. a. auch Arbeitszeiten zwischen 22 und 6 Uhr. Somit gehen von diesen Immissionen aus, die mit einem Gewerbegebiet vergleichbar sind. Um die Arbeitszeiten, und somit die Sicherung der Infrastruktur in der Gemeinde nicht zu beeinträchtigen durch mögliche nachbarschaftsrechtliche Probleme, bietet sich die Ansiedlung dieser Nutzung am Ortsrand bzw. im Umfeld eines Misch- oder Gewerbegebietes an.

Zudem ist die Lage an einer zentralen Straße zu bevorzugen, um einen Durchfahrtsverkehr durch lärmschutztechnisch geschützte Bereiche zu unterbinden.

Bei der Betrachtung der Ortslagen Elmenhorst und Fischbek zeigt sich, dass die Gemeinde Elmenhorst sehr eng von dem Landschaftsschutzgebiet umgeben ist.

Bild 7: Auszug aus dem Umweltportal des Landes SH am 19.04.2023; gefunden unter https://umweltportal.schleswig-holstein.de/kartendienste?lang=de&topic=thallgemein&bgLayer=sgx_geodatenzentrum_de_de_basemapde_web_raster_grau_DE_EPSG_25832_ADV&layers_opacity=7c580a03df586bef08b9a9bddd76bdea&layers=86baf29d99c7f3656f9c9280f61027ad&E=557334.96&N=6025073.13&zoom=4



☐ Schutzgebiete

☒ Naturschutzgebiete

☒ Landschaftsschutzgebiete

☐ Natura 2000

☒ EU-Vogelschutzgebiete

☒ Fauna-Flora-Habitat Gebiete (FFH)

☐ Kompensationskataster

☐ Biotopverbund

☐ Faunadaten

☐ Wald

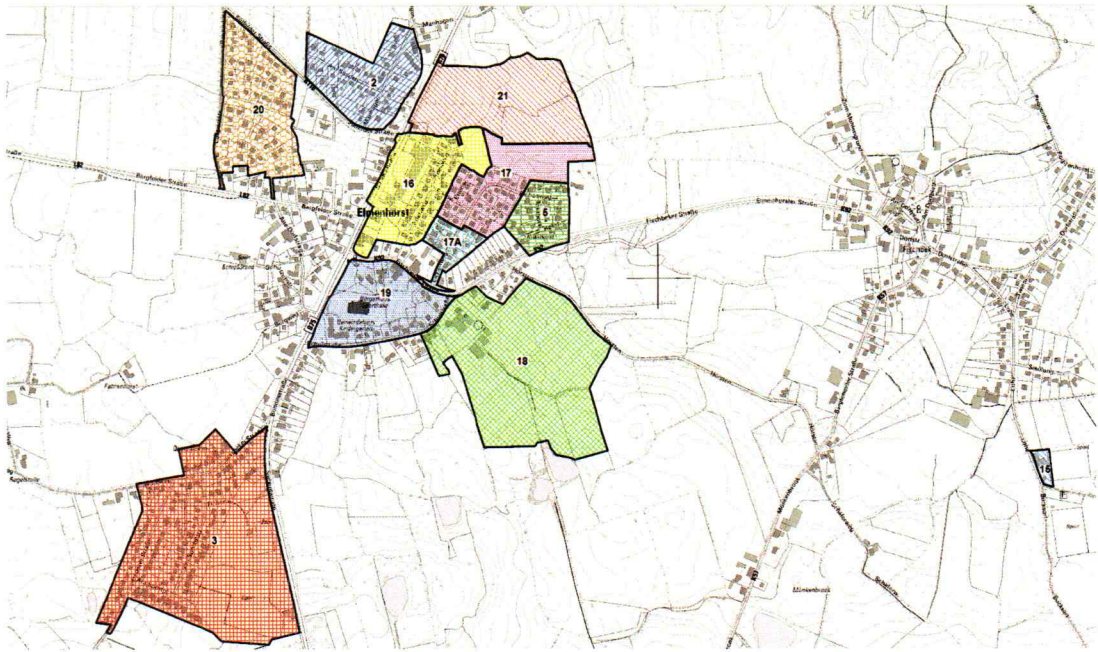
☒ Wald

Zudem bestehen diverse Wohngebiete, die direkt an die übergeordnete Bundesstraße B 75, die Landesstraße L 82 und die Kreisstraße K 110 heranrücken.

Schlie ... Landschaftsarchitektur



Bild 8: Auszug aus der Bebauungsplanübersicht vom 14.10.2022

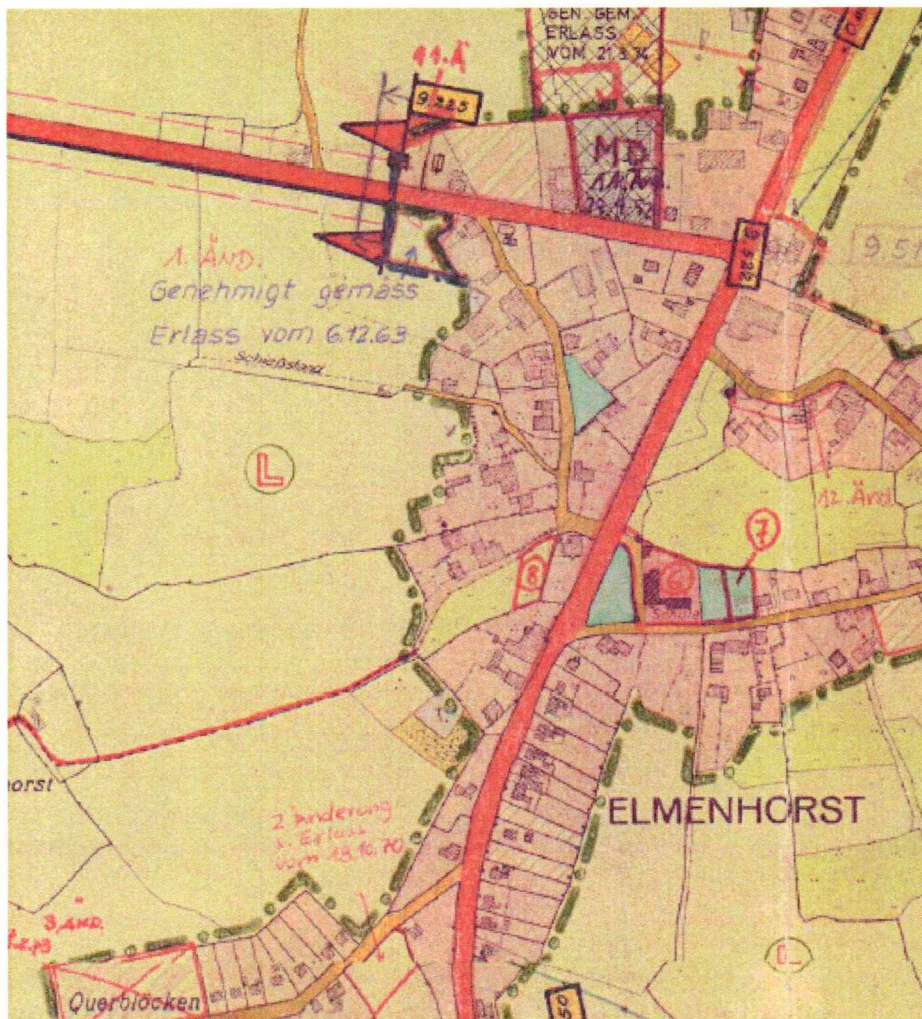


So lassen die Bebauungspläne Nr. 2, 3, 20 und 22 Allgemeine Wohngebiete nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu. Ein direktes Nebeneinander eines Bauhofes in der erforderlichen Größe von 6.000 m² wird von vornherein aus immissionstechnischen Gründen nicht angestrebt.

Der Bebauungsplan Nr. 21 lässt parallel zur B 75 ein Gewerbegebiet zu. Dieses ist jedoch vollgelaufen. Seit dem Jahr 2015 laufen Bemühungen durch die Gemeinde, dieses Baugebiet nach Norden zu erweitern. Bisher ist dies aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht möglich.

Gemäß dem geltenden Flächennutzungsplan gelten die Flächen westlich der B 75 bzw. der L 82 als Dorfgebiet. Die Flächen stellen sich real als ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO dar.

Bild 9: Auszug Flächennutzungsplan



Nun hat die Gemeinde die Möglichkeit bekommen, die Fläche des Plangebietes käuflich zu erwerben. Hier kann neben dem Bauhof ein Angebot an Gewerbeflächen geschaffen werden, die erforderlich sind, und zurzeit nicht um Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 21 entwickelbar sind.

Allerdings erfordert die Planung eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet, was nach vorheriger landschaftsplanerischer Überprüfung als ökologisch vertretbar eingestuft werden kann.

Weitere Flächen befinden sich nicht im Gemeindegebiet, die:

- die erforderliche Größe von 6.000 m² haben,
- verkehrlich gut erschlossen sind,
- in keiner direkten Nähe zu einem Wohngebiet nach § 3 oder § 4 BauNVO liegen und
- die durch die Gemeinde erworben werden können.

Auf Grund der beschriebenen Situation ist es offensichtlich, dass dieses Gebiet dominant für gemeinbedarfsgerechte Nutzung und ein Gewerbegebiet ist. Genau diese Nutzung lässt die Planung zukünftig zu. Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebaulich nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „*lebensnahen Betrachtung*“ nicht in Betracht.

B) Wohnbauflächen

Nach dem Regionalplan I von 1998 gilt Elmenhorst als Ort mit einer „*Besonderen Funktion von Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung – planerische Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion*“. Gemäß der Begründung unter Punkt 5.2 (1) und Tabelle 2, ist diese Zuordnung die Grundlage für eine stärkere Entwicklung in den zugewiesenen Funktionen, als diese in den anderen nichtzentralen Orten sein sollen. Diese Gemeinden besitzen aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung zu den Siedlungsachsen und/oder den zentralen Orten und Stadtrandkernen besondere Entwicklungsvoraussetzungen und sollen zu der angestrebten Gesamtentwicklung im Planungsraum (siehe Ziffer 3) beitragen. Folglich darf in der Gemeinde eine nichtbeschränkte, aber bedarfsgerechte Bauflächenentwicklung erfolgen.

Gemäß den Angaben des Statistischen Landesamtes gab es in der Gemeinde am 31.12.2020 insgesamt 1.208 Wohnungen.

Erfahrungsgemäß wird im ländlichen Raum bei 1 ha Bruttofläche von 20 neuen Wohnungen ausgegangen (= 500 m² Bruttobauland), wenn Einfamilien- und Doppelhäuser entstehen. Folglich sind auf der Fläche nördlich der Bargfelder Straße bei 5,71 ha ca. 114 Wohnungen möglich.

Erfolgen stärker verdichtete Bauweisen, dann sind mehr Wohnungen umsetzbar.

Diese Fläche kann erworben und zu einem Baugebiet entwickelt werden. Andere Entwicklungsmöglichkeiten bestehen zum jetzigen Zeitpunkt nicht.

4. BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN

Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden:

Da keine faunistische Bestandserfassung und artenschutzfachliche Betrachtung zur Planung erstellt wurde können nur die Potentiale aufgrund der vorhandenen Biotoptypen abgeschätzt werden. Die vorliegende Landschaftsstruktur gibt aber hinreichende Hinweise zur faunistischen Bewertung sowie zur Bewertung der Auswirkungen der Planung.

In der Bauphase ist die Einhaltung der Bestimmungen zum Artenschutz durch die Bauleitung zu überwachen. Schnittmaßnahmen an Gehölzen sind zum Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nur zwischen dem 01.12. eines Jahres und dem 28.02. des Folgejahres zulässig. Die Rodung der Wurzelstubben des zu entfernenden Knickabschnitts ist vorsorglich außerhalb der Winterschlafzeiten der Haselmaus entweder bis zum 15.10. oder ab Mai zu roden. Alternativ ist der Abschnitt auf mögliche Winterester zu untersuchen. Evtl. vorhandene Nester sind von geeigneten Personen umzusiedeln.

Die Knicks als geschützte Biotope mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz bleiben mit Ausnahme von 23 m für die geplante Zufahrt erhalten und sind während der Bauphasen durch fest verankerte Bauzäune zu schützen.

Die vergleichende Betrachtung der Auswirkungen auf die Schutzgüter, die bei einer „Durchführung der Planung“ bzw. „Nichtdurchführung der Planung“ zu erwarten sind, belegt, dass mit der 28. Änderung des F-Plans Nr. 28 mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sind. Diese beziehen sich wegen der großflächigen Versiegelung vor allem auf das Schutzgut Boden, was sich im erforderlichen Ausgleichsumfang von 24.940 m² widerspiegelt. Am Südrand des Geltungsbereichs B-Plan Nr. 24 werden zudem ein 60 m langer Knick und eine Pflanzung aus heimischen Gehölzen neu angelegt. Das anfallende Niederschlagswasser wird zunächst in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und von dort aus gedrosselt in Richtung Osten abgeleitet. Die wasserwirtschaftliche Konzeption für den B-Plan Nr. 25 ist noch zu erarbeiten.

Da der Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs sowie über einen Flächenpool in der Nähe nachgewiesen wird, wird die Planung insgesamt nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen.

Es wurde eine Verlegung der geplanten Zufahrt in das Plangebiet Nr. 2 und seine westliche Grenze angeregt kombiniert mit dem Bau eines Kreisverkehrs, der auch das Plangebiet 1 erschließt, um die Verkehrsflüsse auf der B 75 zu verbessern. Die Prüfung dieses Vorschlages ergab, dass nach den Regeln der Technik neue Zufahrten so anzulegen sind, dass gleichmäßige Kreuzungen entstehen, damit der gesamte Straßenraum einsehbar bleibt. Die geplante Zufahrt zum parallel laufenden Bebauungsplan Nr. 24 ist so gelegen, dass mit der B 75 und dem Bargredder ein Kreuzungsbereich mit 90-Grad-Winkeln entsteht. Dazu ist eine Verbreiterung des bereits bestehenden Knickdurchbruchs erforderlich. Diese sichert mit den Sichtdreiecken, dass eine gefahrenlose Gesamtsituation entsteht. Ein Kreisverkehr auf Bundesstraßen erfordert in der Regel einen 45 m großen Durchmesser, mindestens 4 Ausfahrten mit ähnlich gleichen Verkehrsaufkommen sowie eine gleichmäßige, mittige Zufahrtssituation auf den Kreisel zu. Der Platz dafür und die Voraussetzungen für einen Kreisverkehr sind an keiner Stelle im Bereich des B 75 erfüllt. Da die Erschließung nur in der gewählten Form den Anforderungen der geordneten Verkehrsplanung entspricht, konnte der Anregung daher nicht gefolgt werden.

Die geäußerten Bedenken über zu erwartende Mehrimmissionen durch den zusätzlich zu erwartenden Verkehr, der durch die Planungen zu erwarten ist, wurden im Verfahren fachlich geprüft. Das nun der Begründung beiliegende Gutachten zeigt auf, dass die für allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte / Immissionsrichtwerte sicher eingehalten werden. Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen. Innerhalb des Plangebietes ergeben sich im straßennahen Bereich Beurteilungspegel von 74 dB(A) tags und 68 dB(A) nachts. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags wird teilweise eingehalten, der Orientierungswert von 45 dB(A) nachts wird fast im

gesamten Plangebiet überschritten. Der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags wird überwiegend eingehalten, der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) nachts wird überwiegend überschritten. Die Anhaltswerte der Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) tags und von 60 dB(A) nachts werden in Straßennähe erreicht. Im Tageszeitraum ist dies nur in der Anbauverbotszone der Fall.

Zum Schutz der Bebauung sind aktive Lärmschutzmaßnahmen im Süden des Plangebietes entlang der Bargfelder Straße zwar denkbar, aufgrund der vorhandenen Knickstrukturen und der geringen umsetzbaren Länge jedoch nicht sinnvoll umsetzbar. Umsetzbarer aktiver Lärmschutz innerhalb des Plangebietes reicht nicht aus, um die Einhaltung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete zu erreichen.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können auch durch geeignete Grundrissgestaltung im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Plangebiet 1 (Verlegung von schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Fazit:

Insgesamt führten die der Gemeinde mitgeteilten Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Rahmen der Abwägung zu keinen anderweitigen Planungsmöglichkeiten gegenüber der ersten Entwurfsplanung.

Gemeinde Elmenhorst,
28. April 2025




(Norbert Ohl)
- Bürgermeister -

Schlie ... Landschaftsarchitektur

