

## **Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Elmenhorst**

Gebiet: nördlich Fischbeker Straße, von östlich Rokshorst nach Osten bis hin zur bestehenden Regenwasserkläranlage einschl. rückwärtiger Bereiche

Mit dem Bebauungsplan Nr. 22 sollen für den Bereich nördlich der Kreisstraße 92 und östlich des Baugebietes Rokshorst Wohnbauflächen als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Hiermit soll der bestehende örtliche und überörtliche Wohnbaulandbedarf für die Gemeinde Elmenhorst in einem zweiten Umsetzungsschritt nach der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 21 für den folgenden Zeitraum bereit gestellt werden.

Mit der parallel zum vorliegenden Bebauungsplan aufgestellten 21. Änderung des Flächennutzungsplanes ist unter Ziffer 0 der Begründung „Abprüfung von Alternativstandorten“ fast die gesamte Ortslage Elmenhorsts bezüglich ihres weiteren Siedlungspotenzials umfassend abgeprüft worden.

Ziel der Planung ist die Entwicklung mittelfristig nutzbarer Wohnbauflächen, erforderlicher Grünflächen zur landschaftsgerechten Vernetzung und zur Sicherung notwendiger Infrastrukturf Flächen als Flächen für die Reinigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser, insbesondere zur Sicherstellung der erforderlichen Oberflächenentwässerung aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 21 sowie großen Teilen der bestehenden nördlichen Ortslage Elmenhorsts.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt direkt von der Fischbeker Straße (Kreisstraße 92) her und über die Neuanlage einer Haupterschließungsstraße mit einer hinreichend breiten Verkehrsfläche. Innergebietlich sichern weitere Stichstraßen mit Parkplatzangeboten sowie fuß- und radläufigen Vernetzungen die verkehrliche Erschließung.

Das Plangebiet ist nördlich und teilweise östlich randlich durch Knickstrukturen eingefasst. Darüber hinaus besteht das Erfordernis zur Berücksichtigung von Teilflächen als künftige öffentliche bzw. private Grünflächen. Hierüber soll eine landschaftsgerechte Vernetzung eines vorhandenen hochwertigen Landschaftsraumes in östlicher Richtung zum weiterhin offenen Landschaftsraum gesichert werden. Der Erhalt der vorhandenen Knickstrukturen erfolgt über eine entsprechende Kennzeichnung nach § 21(1) LNatSchG.

Mit der vorliegenden Planung ergeben sich keine Eingriffe in vorhandene Knickstrukturen als Knickdurchbrüche o.ä.. Von daher bestehen auch keine Ausgleichserfordernisse, auch nicht aus möglichen Funktionsverlusten von Knickstrukturen.

Lediglich im Einmündungsbereich der Haupterschließungsstraße in die K 92 ist das Entfernen eines Straßenbaums erforderlich, der durch die Ersatzpflanzungen von 2 Straßenbäumen im Straßenbegleitgrün ausgeglichen wird.

Der gesamte erforderliche Ausgleich als Ersatzmaßnahme für das Schutzgut Boden kann innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden, es verbleibt sogar noch ein Ausgleichsüberschuss. Da aus dem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren der Regenwasserkläranlage noch ein Ausgleichsbedarf besteht, erfolgt eine

Verrechnung mit diesem innergebietlichen Ausgleichsguthaben. Der dann noch verbleibende Ausgleichsbedarf wird mit dem Ausgleichspotenzial der Gemeinde verrechnet.

Die Ausgleichserfordernisse können somit vollständig gesichert werden.

Artenschutzrechtlicher Ausgleich wird nicht erforderlich.

Die anfallenden Oberflächenwasser aus dem Plangebiet werden im erforderlichen Umfang gefasst und der bereits in der baulichen Umsetzung befindlichen erweiterten Regenwasserkläranlage im Ostteil des Plangebietes zugeleitet und gereinigt.

Zu möglichen Beeinträchtigungen aus Verkehrslärm gegenüber der nördlich angrenzenden Wohnbebauung ist eine Schalltechnische Untersuchung erstellt.

Zu möglichen Beeinträchtigungen durch Gerüche aus im Umgebungsbereich, aber auch aus weiter abgesetzt befindlichen landwirtschaftlichen Betrieben mit Intensivtierhaltungen liegen verschiedene gutachtliche Untersuchungen vor, die im Zusammenhang mit anderen gemeindlichen Planungen erstellt worden sind. Hieraus ist abzuleiten, dass keine unverträglichen Geruchsbelastungen aus Intensivtierhaltungen bestehen.

Zur Entwicklung der wohnbaulichen Bauflächen und den damit zusammenhängenden Problematiken der Landschaftsentwicklung und des Artenschutzes ist eine Artenschutzrechtliche Prüfung erstellt.

Die aus diesen Gutachten resultierenden Ergebnisse wurden mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 22 beachtet und gesichert, so dass hieraus keine Defizite verbleiben.

Für den Bebauungsplan lag bereits zur frühzeitigen Beteiligung ein Umweltbericht vor, der entsprechend fortgeschrieben wurde.

Das Verfahren ist als normales Planverfahren durchgeführt, jedoch mit der zusätzlichen Wiederholung der öffentlichen Auslegung des geänderten Entwurfes.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte als öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 22 gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch.

Anlässlich der Öffentlichkeitsbeteiligungen sind keine Anregungen von Dritten vorgebracht worden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte zur frühzeitigen Beteiligung auf der Grundlage des § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch. Zum Entwurf erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf der Grundlage des § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch.

Die erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfes erfolgte auf der Grundlage des § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch.

Anlässlich der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind Anregungen vorgebracht.

Die durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligungen sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben zum Ergebnis, dass sich Änderungen und Ergänzungen aus den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 22 ergeben haben.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich der Bebauungsplan Nr. 22 in seiner Planzeichnung, dem Text und der zugehörigen Begründung in den Grundzügen inhaltlich begrenzt verändert hat und weiter entwickelt wurde.

Das ursprüngliche Planungsziel, die Entwicklung mittelfristig nutzbarer Wohnbauflächen und die Sicherung notwendiger Infrastrukturflächen als Flächen für die Reinigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser, insbesondere der erforderlichen Oberflächenentwässerung aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 21 sowie großen Teilen der bestehenden nördlichen Ortslage Elmenhorsts, ist mit dem Bebauungsplan Nr. 22 erreicht worden.

Elmenhorst, den

16. Nov. 2017



  
\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)