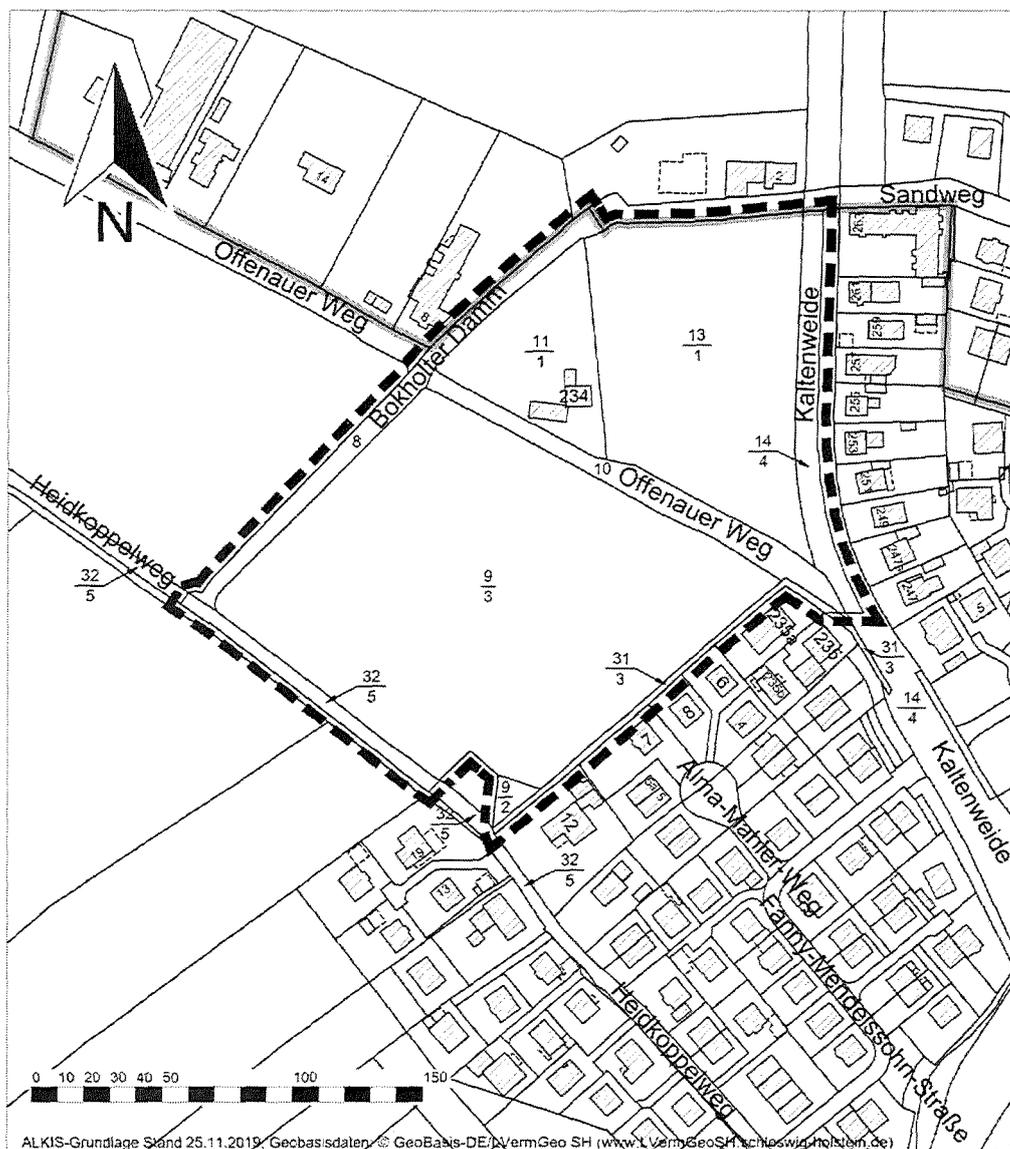




**Zusammenfassende Erklärung**  
gemäß § 10a Abs. 1 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 166  
„Wohngebiet Bokholter Damm“ der Stadt Elmshorn

für die Fläche

einschließlich und südlich des Bokholter Damms, teilweise einschließlich und westlich der Straße Kaltenweide, nordöstlich und nordwestlich des Grundstücks Kaltenweide 235 a, nordwestlich der Wohnbebauung am Alma-Mahler-Weg, einschließlich und nordöstlich Heidkoppelweg in der Flur 33 Gemarkung Elmshorn





## 1. Vorbemerkung

Die zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr.166 der Stadt Elmshorn stellt eine Übersicht der Berücksichtigung der Umweltbelange im durchgeführten Bauleitplanverfahren dar und erläutert, in welcher Form die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden sowie aus welchen Gründen der Bauleitplan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Detailliertere Ausführungen hierzu sind der Begründung zum Bebauungsplan sowie den darin enthaltenen Ausführungen zum Gliederungspunkt „Umweltbericht“ zu entnehmen.

## 2. Geltungsbereich und Planungsziel

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr.166 befindet sich südlich des Bokholter Damms, teilweise einschließlich und westlich der Straße Kaltenweide, nordöstlich und nordwestlich des Grundstücks Kaltenweide 235 a, nordwestlich der Wohnbebauung am Alma-Mahler-Weg, einschließlich und nordöstlich Heidkoppelweg in der Flur 33 Gemarkung Elmshorn.

Der ca. 3,6 ha große Geltungsbereich wird begrenzt durch:

- die Straße Kaltenweide und die angrenzende Wohnbebauung im Nordosten,
- die angrenzende Wohnbebauung am Alma-Mahler-Weg im Südosten,
- die Straße Heidkoppelweg mit angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Südwesten und
- den Bokholter Damm mit angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und gemischter Bebauung im Westen sowie im Nordwesten.

Planungsziel der Stadt Elmshorn ist es, mit dem Bebauungsplanes Nr. 166 „Wohngebiet Borkholter Damm“ weitere Wohnbaugrundstücke für alle Zielgruppen zu schaffen und die weitere Entwicklung von Siedlungsflächen durch die Nutzung innerstädtischer Bereiche mit folgenden Planungszielen umzusetzen:

- Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA)
- Ausweisung von Verkehrsflächen
- Erhaltung von schützenswertem Baum- und Knickbestand

Das Areal wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Ränder der einzelnen Teilflächen sind durch Knicks, Redder, Gräben und Gehölzstrukturen gegenüber dem Straßenraum und den landwirtschaftlichen Wegen begrenzt.

## 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Prüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Innerhalb des in diesem Zusammenhang erstellten Umweltberichtes wird unter anderem dargestellt, dass durch die Flächenausweisung eines Allgemeinen Wohn-



gebietes keine Auswirkungen auf die FFH-Schutz- und Erhaltungsziele des ca. 700 m entfernten FFH-Gebietes „Obere Krückau“ zu erwarten sind. Des Weiteren zeigt die Artenschutzprüfung, dass unter Berücksichtigung von Festsetzungen artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan, Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden können.

Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG sind innerhalb und im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Des Weiteren wurden folgende Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB während der Planaufstellung berücksichtigt:

a. Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Das im Plangebiet als Wald eingestufte Feldgehölz wurde aus dem Waldbestand entlassen und durch eine Waldumwandlung an anderer Stelle ersetzt.

Die typisch ausgebildeten Knickstrukturen im Plangebiet zählen zu den nach § 21 LNatSchG sowie nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen. Sie bleiben, mit Ausnahme von zwei Knickdurchbrüchen im Bereich von Zufahrten, vollständig erhalten und werden zusammen mit einem vorgelagerten Knickschutzstreifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Auch unter Berücksichtigung von Festsetzungen zum Erhalt und zur Entwicklung von Arten- und Biotopen, stellt die zusätzliche Flächenversiegelung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine relevante Umweltauswirkung dar, die durch Kompensationsmaßnahmen (Ökokonto, s. „i“) kompensiert wird.

b. Fläche

Aufgrund der geplanten Wohnnutzung wird künftig die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen entfallen.

Die Gebietsentwicklung wurde durch übergeordnete Planungen (SUK und Teilfläche im F-Plan) vorbereitet. Sie erfolgt im Bereich einer vorhandenen Erschließung und in unmittelbarer Nachbarschaft zu bereits bestehenden Siedlungen, so dass relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche ausgeschlossen werden.

c. Boden

Die durchgeführte Bodenuntersuchung (BEYER 2018) zeigt, dass in allen Oberbodenproben die Prüfwerte für alle Nutzungsszenarien eingehalten werden.

Verdachtsflächen hinsichtlich Altablagerungen und Kampfmittel sind im Plangebiet nicht bekannt.

Trotz der Berücksichtigung von Bodenschutzmaßnahmen stellt die Flächeninanspruchnahme durch Bodenversiegelung eine relevante Umweltauswirkung dar, die durch Kompensationsmaßnahmen (Ökokonto, s. „i“) im Rahmen des Verfahrens kompensiert wird.



d. Schutz der Oberflächengewässer und des Grundwassers

Das Plangebiet liegt innerhalb des Grundwasserkörpers Krückau - Altmoränen-geest Nord und innerhalb der Zone III A des etwa 11 km<sup>2</sup> großen Wasserschutzgebietes Elmshorn-Sibirien. Hieraus ergeben sich einzuhaltende Regularien der Landesverordnung, die über eine Festsetzung zum Grundwasserschutz im Bebauungsplan berücksichtigt wurden.

Zu den Oberflächengewässern zählt ein überwiegend unverrohrter Graben im südwestlichen und südöstlichen Plangebiet. Da eine Versickerung im Geltungsbereich nicht möglich ist, erfolgt die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers durch die Herstellung einer neuen Regenwasserkanalisation. Um die Einleitungsmengen aus der Oberflächenentwässerung zu reduzieren und gleichzeitig zusätzlichen Retentionsraum zu schaffen, wird der o.g. vorhandene Graben auf 6 m verbreitert, und eine Verrohrung auf einer Länge von 35 m aufgehoben.

Unter Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Erfordernisse stellt die Festsetzung einer naturnahen Gestaltung des Grabens eine wichtige Vermeidungsmaßnahme für das Schutzgut Wasser dar, mit der relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vermieden werden können.

e. Landschaftsbild

Das Plangebiet zeichnet sich durch landschaftstypische Knickstrukturen aus. Sie werden einschließlich eines Knickschutzstreifens als Maßnahmenflächen gesichert.

Zudem werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Erhaltungs- und Anpflanzgebote für Gehölze vermieden, so dass relevante Auswirkungen auf das Landschaftsbild ausgeschlossen werden konnten.

f. Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

Die für Fußgänger und Radfahrer nutzbaren, größtenteils unbefestigten Wege im Plangebiet sind von Bedeutung für die naturnahe Erholung. Durch den Erhalt von Wegeverbindungen und die Anbindung des Wohngebietes an das Wegenetz wird die Erlebbarkeit der Landschaft im Rahmen des Bebauungsplanes gesichert.

Anhand der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung (LAIRMCONSULT 2018) wird im Bebauungsplan ein aktiver Lärmschutz in Form einer begrünten Lärmschutzwand entlang der Landesstraße L 113 berücksichtigt und verbleibende, betroffene Gebäudeseiten durch eine entsprechende Festsetzung in Hinblick auf die Grundrissgestaltung vor Immissionen geschützt.

Unter der Berücksichtigung der geplanten Vermeidungsmaßnahmen zum aktiven und passiven Lärmschutz konnten erheblichen Beeinträchtigungen der Wohn-Wohnumfeld- und Erholungsfunktionen auf das Schutzgut Mensch ausgeschlossen werden.



g. Klimaschutz / Lufthygiene

Durch die Realisierung der Planung werden Flächen mit der Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet versiegelt. Darüber hinaus ist durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen im Gebiet von geringfügig erhöhten Schadstoffemissionen auszugehen.

Aufgrund der Lage außerhalb des Stadtraums und nicht relevanter, d.h. geringfügig und lokal begrenzter lufthygienischer Auswirkungen sowie den getroffenen Festsetzungen zum Grünerhalt, konnten relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft ausgeschlossen werden.

h. Kultur- und sonstige Sachgüter:

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr.166 wurden im Rahmen der Voruntersuchungen keine Nachweise von relevanten archäologischen Funden erbracht. Dies wurde in der Stellungnahme vom Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein (Schreiben vom 08.11.2019) bestätigt. Da das Gebiet jedoch in einem archäologischen Interessengebiet liegt, ist ein Auftreten archäologischer Denkmäler möglich. Demzufolge wurde in der Begründung darauf hingewiesen, dass die Fachbehörde bei Sichtung archäologischer Funde unmittelbar zu benachrichtigen ist.

i. Eingriffsermittlung und Kompensationsbedarf:

Der im Umweltbericht ermittelte Kompensationsbedarf von 10.313 m<sup>2</sup> wird über das vorhandene Ökokonto der Stadt Elmshorn kompensiert. Für zwei erforderliche Knickdurchbrüche im Bereich der Zufahrten (Gesamtlänge 20 m) wurde auf Grund des Schutzstatus gemäß § 21 LNatSchG der Antrag einer Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt. Die Fällung eines Laubbaumes wird durch die Nachpflanzung von zwei Laubgehölzen ausgeglichen.

Das im Plangebiet als Wald eingestufte Feldgehölz wurde in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde an anderer Stelle ersetzt.

#### **4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen**

Eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte in Form einer Auslegung in der Zeit vom 20.04.2018 bis zum 04.05.2018. Während dieses Zeitraumes konnte sich die Öffentlichkeit zu der Planung äußern. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden parallel zur Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 16.04.2018 über die Planungsabsichten unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.



Im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens erfolgte in der Zeit vom 30.12.2019 bis zum 31.01.2020 die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.12.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Während der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung sowie der öffentlichen Auslegung sind Anregungen von Bürgern in Hinblick auf die Erschließung / Zufahrt zum Plangebiet und innerstädtische Fuß- und Radwegnetz und den Verkehrslärm eingegangen. Im Wesentlichen beziehen sie sich auf den Erhalt der Sackgasse im Heidkoppelweg, die Anlage eines Rad- und Fußweges parallel zur Kaltenweide, den Ausschluss einer öffentlichen Nutzung des vorgesehenen Pflegeweges entlang des Entwässerungsgrabens, den Erhalt der Fuß- und Radwegeverbindung vom Bokholter Damm zum Heidkoppelweg und auf die Inhalte der Verkehrsuntersuchung, u.A. die Berücksichtigung des Fuß- und Radverkehrs so wie des ÖPNV in der Planung.

Die Anregung zum Erhalt der Sackgasse am Heidkoppelweg konnte im Verfahren berücksichtigt werden; auch die Nutzung als Baustraße ist nicht vorgesehen. Die Äußerungen zur Anlage eines Rad- und Fußweges entlang der Kaltenweide wurden in der Abwägung mit dem Hinweis zur Kenntnis genommen, dass die Stadtverwaltung derzeit außerhalb des Planverfahrens die Streckenführung und Ausbaumöglichkeiten prüft.

Weitere Äußerungen, die sich auf die Ergebnisse der Unterlagen zur Planung, insbesondere auf die Verkehrsuntersuchungen bezogen, wurden zur Kenntnis genommen; hinsichtlich der übrigen Themen konnte in der Abwägung auf die Form der Berücksichtigung in der Planung oder auf die nachfolgende Planungsebene verwiesen werden.

Die Äußerungen hinsichtlich der Auswirkungen der Planung auf die Bestandsgebäude und -nutzungen angrenzend an das Plangebiet wurden berücksichtigt und auf die getroffenen Festsetzungen zur Dimensionierung und Beschaffenheit der Lärmschutzanlage verwiesen.

Auch von Seiten der Träger öffentlicher Belange wurden mehrere Stellungnahmen abgegeben. Diese bezogen sich im Wesentlichen auf wasserwirtschaftliche Belange, den Immissionsschutz, die Verkehrsanbindung und Erschließung, die Lage im archäologischen Interessengebiet, die Kampfmitteluntersuchung, den Boden- und Grundwasserschutz, den Natur- und Artenschutz und Kompensationsmaßnahmen, insbesondere die Waldumwandlung und den Knickschutz.

In der Abwägung wurde über die Kenntnisnahme der Äußerungen hinaus dargestellt, in welcher Form die Themen im Verfahren bzw. auf der Ebene der Ausführungsplanung berücksichtigt wurden bzw. werden.

Von der Unteren Bodenschutzbehörde bereitgestellte Informationen aus dem Boden- und Altlasteninformationssystem, Ergebnisse der Luftbilddauswertung und Anforderungen an den Bodenschutz wurden in der Abwägung zur Kenntnis genommen; ebenso wurde dargestellt, dass Anforderungen an den vorsorgenden Bodenschutz berücksichtigt werden.



Die Äußerung des Kampfmittelräumdienstes wurde in Form bereits durchgeführter Untersuchungen und durch einen entsprechenden Hinweis in der Satzung, Textteil B, berücksichtigt.

Die Äußerungen vom Bund-SH hinsichtlich der Plangebietsgröße und einer zu fallenden Esche im Zusammenhang mit dem Ausgleichserfordernis wurden berücksichtigt. Des Weiteren wurden die Äußerungen zum Klimaschutz zur Kenntnis genommen und auf Umsetzungsmöglichkeiten im Rahmen der getroffenen Festsetzungen verwiesen. Der Anregung zur Integration eines Spielplatzes wurde nicht gefolgt, da bei einer Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern von ausreichend Spielraum auf den Privatgrundstücken ausgegangen wird. Der Hinweis zur Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung wurden zur Kenntnis genommen und auf die nachfolgenden Planungsebenen verwiesen.

Die Äußerungen der Unteren Forstbehörde zur Waldumwandlung wurden insofern gefolgt, als die erforderlichen Anträge zur Waldumwandlung und Ersatzaufforstung gestellt und genehmigt wurden.

Die Anregungen des Kreises Pinneberg, Untere Naturschutzbehörde, Untere Wasserschutzbehörde wurden berücksichtigt. Der ermittelte Kompensationsbedarf sowie Festsetzungen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie ein Antrag auf Ausnahme für die geplanten Knickdurchbrüche und die wasserwirtschaftlichen Anforderungen wurden berücksichtigt und in der Begründung des Bebauungsplanes dargestellt. Hinweise zu Regularien aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet sowie die Lage der Landesgrundwassermessstelle wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Festsetzungen wurden um den Zusatz ergänzt, dass Bodenversiegelungen (Stellplätze) im Knickschutzstreifen ausgeschlossen sind. Bezgl. Der Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungsmittel wurde auf die nachfolgenden Planungsebenen verwiesen.

Die Anforderungen des Wasserverbandes Krückau wurden im Wasserwirtschaftlichen Konzept berücksichtigt.

Die Bedenken des LLUR, Abt. Technischer Umweltschutz sowie des Kreises Pinneberg, Gesundheitlicher Umweltschutz hinsichtlich der Verkehrsemission wurden teilweise berücksichtigt. Die in der schalltechnischen Untersuchung formulierten Schallschutzmaßnahmen wurden als Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen.

Die Hinweise der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Pinneberg und des Archäologischen Landesamtes zum Umgang mit Bodenfunden wurden berücksichtigt, indem entsprechende Hinweise auf § 15 DSchG in die Satzung aufgenommen wurden.

## **5. Aufstellung des Bebauungsplanes nach Abwägung mit möglichen Planungsalternativen**

Die Alternativenprüfung des Bauleitplans ist beschränkt auf solche Alternativen, die seine Ziele und den räumlichen Geltungsbereich berücksichtigen. Alternativen



hinsichtlich des Planinhaltes sind nur dann sinnvoll, wenn hierdurch Belastungen der Umwelt vermindert bzw. vermieden werden können.

Im Hinblick auf den Planinhalt bestehen Alternativen hinsichtlich abweichender Festsetzungen der Grundflächenzahl, abweichender Positionierung und Gestalt der geplanten Ausgleichsmaßnahmen oder abweichender Flächenzuschnitte. Diese Festsetzungen wurden aber bereits unter der Maßgabe der Minimierung von Eingriffen getroffen.

Die Auseinandersetzung mit einer Wohnbauentwicklung im Plangebiet ist bereits im Konzept der Stadt-Umland-Kooperation (SUK) für die Stadtregion Elmshorn sichtbar, in dem das Gebiet in der ersten Prioritätsstufe verzeichnet ist.

Der Bebauungsplan Nr. 166 erfolgt gemäß den Vorgaben bzw. Zielen des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 (LEP) die besagt, dass die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat, neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu errichten. Des Weiteren ist der Geltungsbereich zusammen mit umliegenden Wohnbauflächen, unter Berücksichtigung der Biotopstrukturen und Wegeverbindungen, im Landschaftsplan der Stadt Elmshorn bereits als Siedlungsfläche verzeichnet.

Hierauf aufbauend wurde im Rahmen der Planung, insbesondere in Bezug auf die zu erhaltenden Knickstrukturen, eine optimale Planungsvariante für das Gebiet erarbeitet. unterschiedliche Erschließungskonzepte sowie alternative textliche und zeichnerische Festsetzungen der Baufenster, der Grundflächenzahl sowie der Lage und Art der geplanten Kompensationsmaßnahmen überprüft.

Die vorliegende Lösung wurde unter Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes, insbesondere unter der Maßgabe der Minimierung von Eingriffen, sowie unter Berücksichtigung der Bedenken der Öffentlichkeit ausgearbeitet. Es besteht keine Standortalternative, die eine Verbesserung der Umwelt mit sich bringen würde.

Elmshorn, den 26.01.2021

i.A.  
  
Hartwig

