

Gemeinde Ellerau  
Berliner Damm 2  
25479 Ellerau  
04106-7686-0  
gemeinde@ellerau.de



## GEMEINDE ELLERAU

# 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 24 „ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET-OST“

für das Gebiet Op de Wisch, nördlich beim Haferhof,  
östlich Waldweg, südlich Moordamm, westlich Butenring

## BEGRÜNDUNG ZUM VORENTWURF

MAI 2022



Regionalentwicklung  
Stadtplanung  
Ortsentwicklung  
Landschaftsplanung  
Freiraumplanung

Süderstr. 3  
25885 Wester-Ohrstedt  
Tel.: 0 48 47 - 980  
Fax: 0 48 47 - 483  
e-mail: info@olaf.de

STADT RAUM • PLAN  
Bernd Schürmann  
Wilhelmstraße 8  
25524 Itzehoe  
04821-7796421  
stadtraumplan@gmx.de

## Inhaltsverzeichnis

1.	Ziel und Zweck des Bebauungs-	
	planes .....	3
2.	Lage im Siedlungsgefüge / Bestand	4
3.	Planungsrechtliche Rahmen-	
	bedingungen .....	5
3.1	Landes- und Regionalplanung .....	5
3.1.1	Landesentwicklungsplan 2021 .....	5
3.1.2	Regionalplan 1998 für den Planungsraum I .....	6
3.2	Flächennutzungsplan .....	7
3.3	Bebauungspläne der Umgebung .....	8
3.4	Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 .....	10
4.	Rechtsgrundlagen und Auf-	
	stellungsverfahren .....	11
4.1	Aufstellungsverfahren .....	11
4.2	Rechtsgrundlagen .....	12
5.	Planerisches Konzept - Begründung	
	der Festsetzungen .....	12
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	12
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	13
5.2.1	Grundflächenzahl - GRZ .....	13
5.2.2	Zulässige Gebäudehöhen .....	13
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücks-	
	flächen .....	14
5.4	Verkehrsflächen .....	14
5.5	Grünordnung .....	15
5.6	Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 LBO .....	16
5.6.1	Fassaden .....	16
5.6.2	Werbeanlagen .....	16
6.	Technische Erschließung .....	16
7.	Erschließungskosten .....	17
8.	Sonstiges .....	17
8.1	Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten .....	17
8.2	Denkmalschutz .....	18
8.3	Kampfmittel .....	18
9.	Umweltbericht .....	18

# 1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Ellerau beabsichtigt das bestehende Gewerbegebiet Ost in Verlängerung der Straße Op de Wisch nach Südwesten zu erweitern.



Luftbild mit Lage des Planbereichs (ohne Maßstab), Quelle: google maps

Zu diesem Zweck wird die hier behandelte 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Erweiterung Gewerbegebiet Ost“ aufgestellt.

Im Parallelverfahren wird hierzu auch die 7. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt.

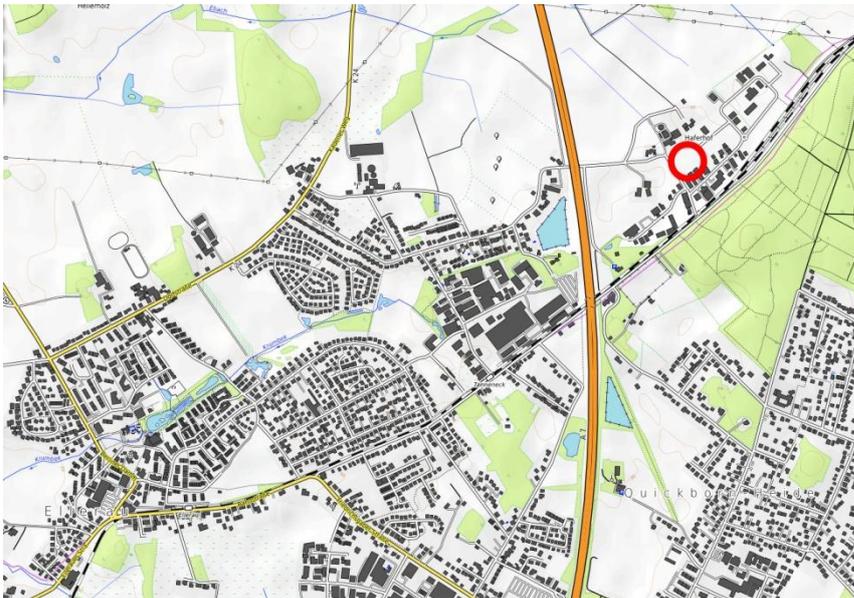
Erforderlich sind die Bauleitplanungen, da in der Gemeinde nur noch wenige Gewerbegrundstücke verfügbar sind. Die Gemeinde kann somit in naher Zukunft nicht mehr zur Befriedigung des örtlichen / überörtlichen Gewerbeflächenbedarfs beitragen.

Um das Angebot von zur Verfügung stehenden Gewerbegrundstücken zu verbessern, soll daher über diese Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 24 entsprechende Baurechte für gewerbliche Vorhaben geschaffen werden.

Darüber hinaus kann die Gemeinde Ellerau das Gewerbegebiet Ost durch diese 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24 auch zum räumlich - funktionalen Abschluss bringen.

Zusätzlich besteht erstmalig die Möglichkeit, einen zweiten verkehrlichen Anschluss an den Waldweg (als Notüberfahrt) vorzusehen und damit übergeordnet (durch diese Notüberfahrt) auch an die Bahnstraße als Haupterschließungsstraße (südlich der AKN - Linie Hamburg-Altona - Henstedt-Ulzburg - Neumünster) baulich / verkehrstechnisch anzuschließen. Damit lassen sich mögliche verkehrliche Konflikte bei Baumaßnahmen in der Straße Beim Haferhof (als bisher einzige Zufahrts- und Ausfahrtmöglichkeit in das Gewerbegebiet Ost) vermeiden.

## 2. Lage im Siedlungsgefüge / Bestand



Lage des Planbereichs  
(ohne Maßstab),  
Quelle: opentopo-  
map.org

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Gemeindegebiet und ist bereits durch angrenzende gewerbliche Nutzungen im Nordosten und Südosten / Südwesten geprägt.

Nordwestlich und westlich grenzen Außenbereichsflächen und landwirtschaftliche Hofstellen an.

Südöstlich verläuft die AKN, westlich die BAB A7. Das Gewerbegebiet liegt zwischen Ellerau und Henstedt-Ulzburg (Ulzburg - Süd).

Verkehrlich erschlossen wird das Plangebiet über die Bahnstraße (Hauptverkehrsverbindung zwischen Ellerau und Henstedt-Ulzburg) sowie dem Waldweg, der die Bahntrasse der AKN Linie quert. Die innere verkehrliche Erschließung erfolgt dann über die Straße Beim Haferhof, über den Butenring und die Straße Op de Wisch.

Das Plangebiet selbst stellt sich aktuell als Grasacker dar. An der südöstlichen Grenze verläuft ein breiter Knick. An der südwestlichen Grenze des Plangebietes verläuft ebenfalls ein Knick mit großkronigen Eichen als Überhälter parallel zum Waldweg.

Blick vom bestehenden  
Wendehammer im Osten  
nach Südwesten



Blick vom bestehenden  
Wendehammer im Osten  
nach Westen auf den  
Knick am Waldweg



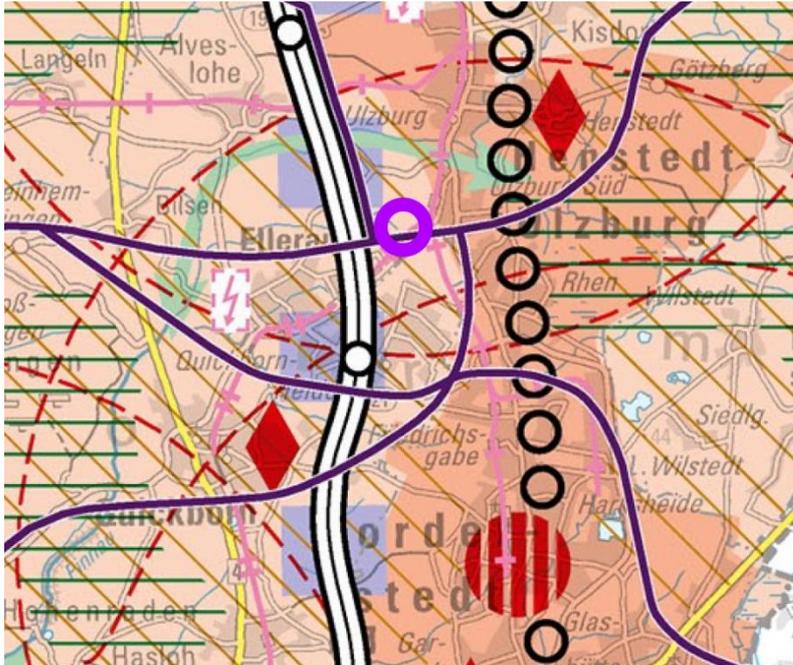
Die Erweiterungsfläche hat eine Größe von 13.380 m<sup>2</sup>.

### 3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

#### 3.1 Landes- und Regionalplanung

##### 3.1.1 Landesentwicklungsplan 2021

Die Gemeinde Ellerau ist eine Gemeinde ohne zentralörtliche Einstufung im Ordnungsraum Hamburg (Landesentwicklungsplan 2021) und liegt auf der Landesentwicklungsachse von Hamburg entlang der Bundesautobahn 7 / Bundesautobahn 215 über Neumünster Richtung Kiel beziehungsweise Richtung Flensburg und Süddänemark.

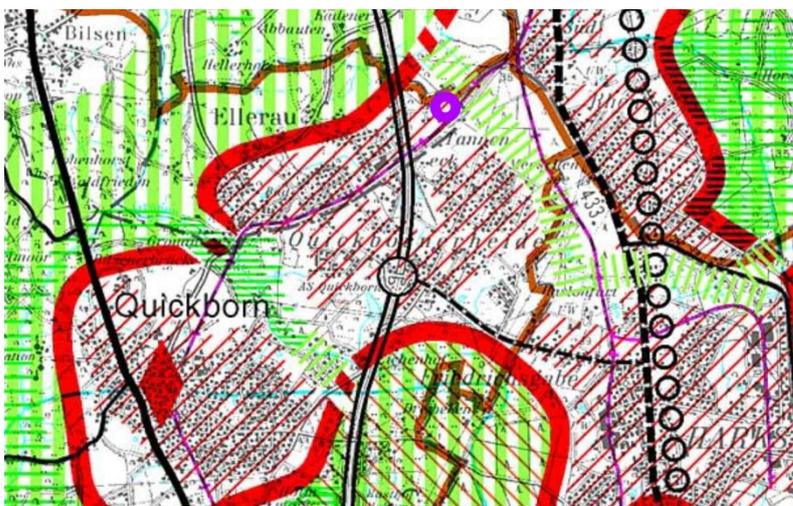


Landesentwicklungsplan  
2021 - Planausschnitt (ohne  
Maßstab)  
Violette Kreismarkierung =  
Planbereich

In den Ordnungsräumen sollen die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung weiter verbessert werden. Die Ordnungsräume sind Schwerpunkträume der wirtschaftlichen Entwicklung im Land. Sie profitieren von der Wirtschaftsstärke und der überregionalen Anziehungskraft der Oberzentren. Um die wirtschaftlichen Chancen besser nutzen zu können, soll die Kommunikations- und Verkehrsinfrastruktur in den Ordnungsräumen verbessert werden und es sollen bedarfsgerecht Flächen für Gewerbe und Industrie ausgewiesen werden.

Widersprüche zu den Zielen oder Grundsätzen der Landesplanung sind nicht erkennbar.

### 3.1.2 Regionalplan 1998 für den Planungsraum I



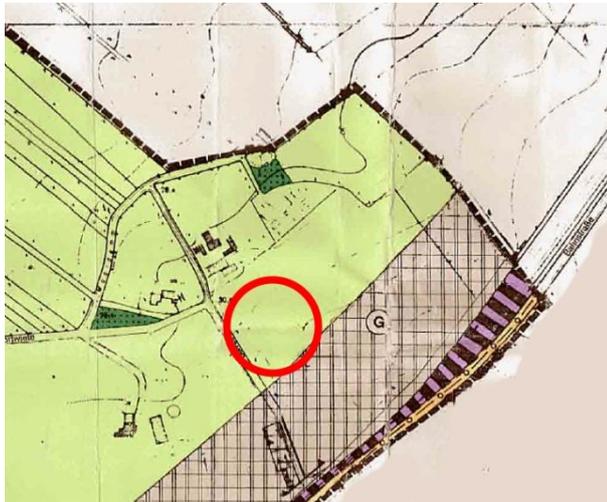
Regionalplan 1998 - Planausschnitt (ohne Maßstab)  
Violette Kreismarkierung =  
Planbereich

Nach dem Regionalplan 1998 liegt die Gemeinde mit ihren bestehenden Siedlungsbereichen auf der Siedlungsachse Hamburg – Kaltenkirchen und bildet einen baulichen Siedlungszusammenhang mit der Stadt Quickborn. Diese ist im zentralörtlichen System als Stadtrandkern I. Ordnung eingestuft. Ellerau kann daher an der Entwicklung Quickborns teilhaben.

Die Gemeinde Ellerau selbst liegt dabei in einem besonderen Siedlungsraum im Ordnungsraum um Hamburg. Es handelt sich um Räume, die sich in Verlängerung innerstädtischer Achsen von Hamburg historisch entwickelt haben. Die „Besonderen Siedlungsräume“ können an einer planmäßigen siedlungsstrukturellen Entwicklung über den allgemeinen Rahmen (örtlicher Bedarf) hinaus teilnehmen.

Auch hier sind Widersprüche zu den Zielen oder Grundsätzen der Regionalplanung nicht erkennbar.

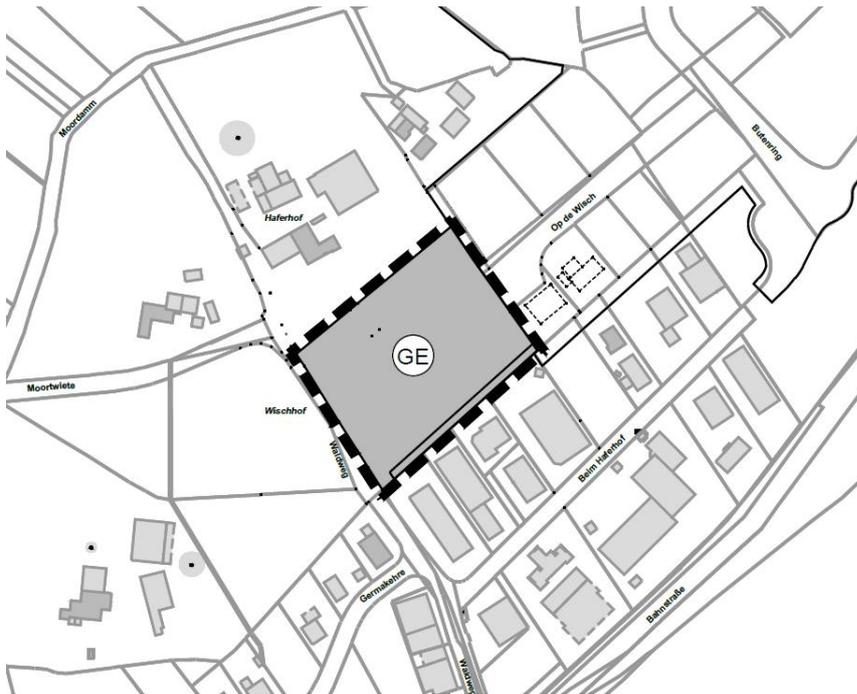
### 3.2 Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplan -  
Planausschnitt (ohne  
Maßstab),  
Rote Kreismarkierung =  
Planbereich

Der seit 03.12.1999 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ellerau stellt den Bereich des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Daher muss der Flächennutzungsplan in einem Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24, 1. Änderung und Ergänzung, entsprechend geändert werden. In dieser 7. Änderung des Flächennutzungsplans wird der Planbereich als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO dargestellt.



7. Änderung des Flächennutzungsplans - Planzeichnung (ohne Maßstab)

### 3.3 Bebauungspläne der Umgebung

Die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Ellerau östlich der Autobahn BAB 7 erfolgte abschnittsweise seit ca. 2020. Damit verbunden war die Aufstellung zweier Bebauungspläne, um hier im damaligen Außenbereich, entsprechendes Baurecht schaffen zu können.

Der erste Entwicklungsabschnitt - Bebauungsplan Nr. 18 - orientierte sich dabei auf die Entwicklung eines Bereiches parallel zur AKN - Linie bzw. Bahnstraße und wurde über die Bahnstraße (Querung der Bahnlinie) und dem zentral gelegenen Waldweg erschlossen.



B-Plan Nr. 18 - Planzeichnung (ohne Maßstab)



1. Entwicklungsabschnitt -  
B-Plan Nr. 18 (ohne Maß-  
stab)

Der zweite Entwicklungsabschnitt wurde durch den Bebauungsplan Nr. 24 im Jahr 2015 planerisch zum Abschluss gebracht. Dieser Abschnitt schließt im Nordosten an die Bereiche des Bebauungsplanes Nummer 18 an.



B-Plan Nr. 24 - Planzeich-  
nung (ohne Maßstab)



2. Entwicklungsabschnitt -  
B-Plan Nr. 24 (ohne Maß-  
stab)

Durch die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 24 soll nunmehr das Gewerbegebiet Ost zu seinem räumlich funktionalen Abschluss gebracht werden.

Entsprechend soll nunmehr - durch die Aufstellung dieser 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 24 - eine weitere Fläche in Verlängerung der Erschließungsstraße Op de Wisch nach Südwesten gewerblich entwickelt werden. Weitere Flächen in der Umgebung stehen aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzungen im Außenbereich dann zurzeit mittel- bis langfristig nicht mehr zur Verfügung.



Weiterer gewerblicher Entwicklungsabschnitt durch die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 24 (ohne Maßstab)

### 3.4 Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24

Das Gewerbegebiet Ost wird nur über eine Zufahrt von der Bahnstraße, mit Bahnquerung, verkehrlich (und dann über den „Verteiler“ Waldweg) erschlossen. Die oben beschriebenen Entwicklungsabschnitte wurden mit Wendeanlagen oder mit einer „Ringerschließung“ (Butenring) konzipiert.

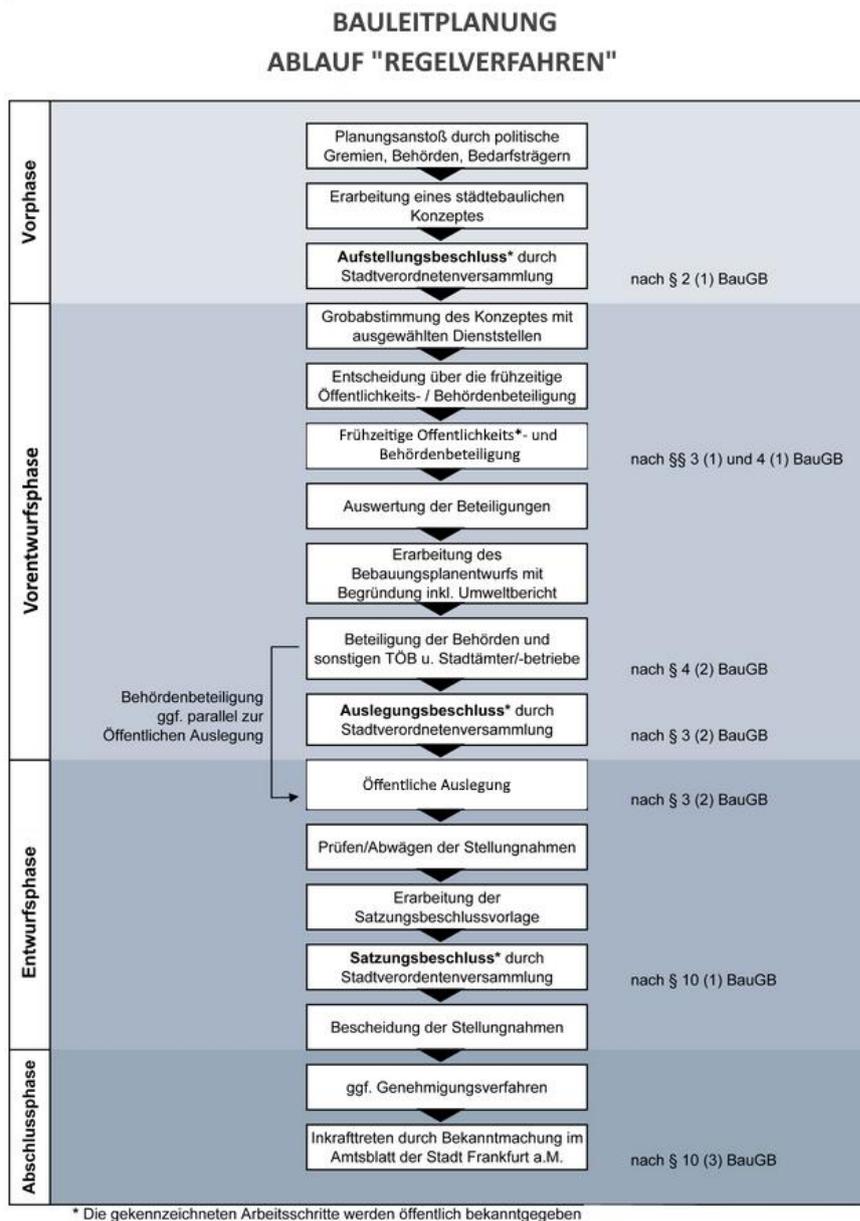
Auch im bisher letzten Entwicklungsabschnitt an der Straße Op de Wisch wurde am südwestlichen Ende dieser Erschließungsstraße ein Wendehammer vorgesehen, der nunmehr bei der weiteren gewerblichen Entwicklung an diesem Standort nicht mehr notwendig ist und durch die diese 1. Änderung zugunsten von gewerblichen Bauflächen überplant wird.



Änderungsbereich des B-Plans Nr. 24 im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 24 - gekennzeichnete roter Geltungsbereich (ohne Maßstab)

## 4. Rechtsgrundlagen und Aufstellungsverfahren

### 4.1 Aufstellungsverfahren



Ablaufschema Aufstellung eines Bebauungsplanes im „Regelverfahren“

Aufgrund der Lage des Planbereichs im bisherigen Außenbereich und einer gewerblichen Nutzung als Nutzungsziel, kann weder das vereinfachte noch das beschleunigte Verfahren nach BauGB angewendet werden. Angewendet werden muss hier das oben dargestellte sogenannte Regelverfahren.

Insbesondere müssen hier sowohl die frühzeitigen Beteiligungen sowie die Hauptbeteiligungen durchgeführt werden. Ebenso erforderlich sind eine Umweltprüfung und deren Dokumentation in ei-

nem Umweltbericht. Zusätzlich sind auch die naturschutzrechtlichen Eingriffe ausgleichspflichtig.

## 4.2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 Baulandmobilisierungsgesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 Baulandmobilisierungsgesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 Baulandmobilisierungsgesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 06. Dezember 2021 (GVOBl. Schl.-H. S. 1422).

# 5. Planerisches Konzept - Begründung der Festsetzungen

## 5.1 Art der baulichen Nutzung

In Verlängerung der Straße Op de Wisch wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt, um den überörtlichen Bedarf an Gewerbeflächen zu befriedigen. Im Gewerbegebiet sollen Nutzungen, die starken Besucherverkehr auslösen, nicht zugelassen werden. Es wird daher textlich festgesetzt, dass Tankstellen, Vergnügungstätten und Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind.

Aufgrund eventueller Geruchsimmissionen eines angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes wird festgesetzt, dass die gem. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen im gesamten Plangebiet unzulässig sind. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass hier keine dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Orte entstehen können und damit grundsätzlich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

Untergeordnete Einzelhandelseinrichtungen sind nur insofern zulässig, wenn diese nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln, in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb auf dem Grundstück selbst stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Durch die Gewerbegebietsausweisung wird zusätzlicher Verkehr entstehen, der über die Bahnstraße, den Waldweg, die Straße Beim

Haferhof und der Straße Op de Wisch zum Plangebiet geführt wird. Um einen zu starken Anstieg des Verkehrs zu verhindern, ist durch entsprechende Festsetzungen eigenständiger Einzelhandel (mit Ausnahme von Autohäusern) weitgehend im Plangebiet ausgeschlossen.

An der Bahnstraße stehen eine Linksabbiegespur und ein kurzer Verzögerungstreifen für Rechtsabbieger zur Verfügung. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass eine störungsfreie Abwicklung des Verkehrs weiterhin erfolgen kann.

Klassische Autohäuser sind im Gewerbegebiet jedoch zulässig, sofern sie nicht gleichzeitig mit Ersatzteilen, Waren der Fahrzeugpflege oder –ausstattung handeln. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben gilt daher nicht für den reinen Kfz-Handel.

An der südöstlichen Plangebietsgrenze wird der bestehende Knick in einer Breite von 5,0 m ebenfalls als Gewerbegebiet ausgewiesen. Diese Durchfahrtmöglichkeit soll betriebliche Erweiterungen der im Südosten angrenzenden bestehenden Gewerbebetriebe nach Nordwesten in das neue Plangebiet ermöglichen.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

### 5.2.1 Grundflächenzahl - GRZ

Die Grundflächenzahl im Gewerbegebiet wird mit 0,8 festgesetzt. Dies bedeutet, dass 80 % der Flächen überbaut oder versiegelt werden können. Damit wird die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für Gewerbegebiete (für die Grundflächenzahl) nach § 17 BauNVO ausgeschöpft. Diese Festsetzung soll eine intensive Ausnutzung der Flächen ermöglichen und damit einen weiteren Flächenverbrauch insgesamt reduzieren.

Die nach Maßgabe des § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO mögliche Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ von 0,8 durch Stellplätze und Nebenanlagen ist nicht zulässig, da die Obergrenze der GRZ für Gewerbegebiete nicht überschritten werden soll, um hier ein Mindestmaß an unversiegelten / begrünten Flächen planungsrechtlich zu gewährleisten.

### 5.2.2 Zulässige Gebäudehöhen

Im Gewerbegebiet wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO zusätzlich durch die Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Zur Regelung der Gebäudehöhen wird für das neu zu entwickelnde Gewerbegebiet für die Oberkante der zukünftigen baulichen Anlagen eine maximal zulässige Höhe von 12,0 m festgesetzt. Diese Festsetzung hat das Ziel, einerseits die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten, hier insbesondere im Übergang zu den umgebenden Außenbereichen und den hier befindlichen landwirtschaftlichen Hofanlagen, und andererseits den Anforderungen an moderne Gewerbebauten gerecht zu werden.

Für die Bereiche des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 24, die hier durch die 1. Änderung und Ergänzung überplant werden (Grundstücke südöstlich der ehemaligen Wendeanlage in der Straße Op de Wisch) werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung übernommen - hier: eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen von 20,0 m.

### 5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden grundsätzlich durch Baugrenzen festgesetzt. Zum Straßenraum halten die Baugrenzen grundsätzlich einen Abstand von 5,0 m ein. Diese Festsetzung hat das Ziel, den öffentlichen Straßenraum optisch durch bauliche Hauptanlagen (diese sind nur zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) nicht zu stark einzuengen. Außerhalb der Baugrenzen sind nur Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen grundsätzlich zulässig sind.

Zum südöstlich gelegenen Knicks wird der Abstand der Baugrenzen zu den privaten Grünflächen mit 3,0 m festgelegt. Da sich hier die Überhänger mit ihrem Kronenbereich innerhalb des Knicks und damit deutlich außerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete befinden, kann hier eine Schädigung des Knicks ausgeschlossen werden.

Für das gesamte Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen über 50 m sind daher grundsätzlich zulässig, da dies gegebenenfalls für einige Betriebe notwendig ist. Die Grenzabstände nach LBO sind jedoch einzuhalten.

### 5.4 Verkehrsflächen

Die zukünftig notwendigen Flächen der verkehrlichen Weiterentwicklung der bestehenden Straße Op de Wisch nach Südwesten wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, diese endet in einer auch für Lkw und Müllfahrzeuge befahrbaren Wendeanlage mit einer Wendefläche mit 22,0 m Durchmesser.

Um für das gesamte Gewerbegebiet Ost erstmalig einen zusätzlichen (zweiten) verkehrlichen Anschluss als „Notüberfahrt“ an den Waldweg zu gewährleisten, wird hier eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Notüberfahrt“ festgesetzt.

Mit dieser Maßnahme können verkehrliche Konflikte im Gewerbegebiet Ost insoweit minimiert werden, dass auch bei größeren Reparaturmaßnahmen (Fahrbahn, Kanalisation etc.) bei bestehenden Verkehrsflächen innerhalb des Gewerbegebietes, trotzdem Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten zum Waldweg und zur Bahnstraße (ohne auf die Benutzung der Straße Beim Haferhof angewiesen zu sein) gewährleistet werden können.



Bisherige verkehrliche Erschließungsstruktur (ohne Maßstab)



Zukünftige verkehrliche Erschließungsstruktur (ohne Maßstab)

## 5.5 Grünordnung

Der südöstliche sowie der südwestlichen Plangebietsrand ist geprägt durch bestehende Knicks. Diese sollen auch weiterhin erhalten werden.

Insbesondere der Knick entlang des Waldweges ist durch seine Überhälter markant ausgeprägt. Da hier, vom Waldweg aus, Pflegemaßnahmen durch die öffentliche Hand möglich sind, wird der Gesamtbereich dieses Knicks als öffentliche Grünfläche und zum Erhalt ausgewiesen, die mächtigen Überhälter werden zusätzlich zum Erhalt festgesetzt. Damit wird auch ein räumlicher Abschluss der gewerblichen Entwicklung nach Südwesten in markanter Form und eine intensive Eingrünung der neuen Gewerbegrundstücke in diesem Bereich gewährleistet.

Der Knick entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze wird zukünf-

tig nicht nur im Südosten, sondern auch im Nordwesten von privaten Gewerbegebietsflächen umschlossen. Eine Pflege durch die öffentliche Hand (Gemeinde Ellerau) kann hier somit nicht mehr gewährleistet werden. Entsprechend muss dieser Knick entwidmet werden, der Gesamtbereich wird daher als private Grünfläche und der Bereich des Knicks selbst zum Erhalt festgesetzt.

Aufgrund des angestrebten ökologischen Umgangs mit dem anfallenden Oberflächenwasser sind, in Rücksprache mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Bad Segeberg, Maßnahmen erforderlich um insbesondere (auch nach Umsetzung der Planung) größere Verdunstungsflächen zu gewährleisten. Aus diesen Grund werden Dachbegrünungen für mind. 50 % Flächenanteil der zukünftigen Dachflächen festgesetzt.

## 5.6 Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 LBO

Auch für Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper und Nebenanlagen gilt grundsätzlich das Gebot der planerischen Zurückhaltung. Zur Pflege des Ortsbildes und zur Minderung negativer Auswirkungen durch neue bauliche Anlagen ist es jedoch erforderlich, gewisse Mindestanforderungen im Bebauungsplan zu formulieren. Hierzu werden gemäß § 84 der Landesbauordnung (LBO) örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplanerlassen.

### 5.6.1 Fassaden

Lange ungegliederte Fassaden wirken beeinträchtigend auf das Ortsbild. Es wird daher eine Fassadengliederung für Gebäude im Gewerbegebiet festgesetzt. Demnach sind die Baukörper in Fassadenabschnitte zu gliedern, deren Länge höchstens 25 m beträgt. Die Gliederung kann durch Farbwechsel, Vor- und Rücksprünge von mindestens 0,15 m, durch vertikal durchgehende Fugen oder durch Begrünung mit Schling- und Kletterpflanzen erfolgen. Je 2 m Wandlänge ist dabei mindestens eine Pflanze zu verwenden.

Die Festsetzung zur Gliederung der Fassaden ist aus städtebaulichen Gründen geboten, um die optischen Auswirkungen der Baukörper auf die angrenzenden Nutzungen zu minimieren. Die Qualität des Ortsbildes wird dadurch verbessert.

### 5.6.2 Werbeanlagen

Um optische Beeinträchtigungen zu minimieren sind über die Traufe hinausragende Werbeanlagen mit Ausnahme von Fahnen unzulässig. Leuchtwerbungen mit sich bewegendem oder veränderlichem Licht sind unzulässig.

## 6. Technische Erschließung

In den Straßen Beim Haferhof, Butenring und Op de Wisch sind alle für die Erschließung des bestehenden Gewerbegebiets erforderli-

chen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden (Strom, Gas, Telekom, Frisch- und Abwasser). Die Erschließung des neuen Gewerbegebiets erfolgt durch die Erweiterung der bestehenden Leitungsnetze. Dies geschieht im Zuge der baulichen Weiterführung der Straße Op de Wisch nach Südwesten.

Das im Gewerbegebiet anfallende Oberflächenwasser soll auf den Grundstücken selbst zur Versickerung gebracht werden. Gleiches gilt für das von den öffentlichen Straßen abfließende Oberflächenwasser.

Ein entsprechendes Bodengutachten sowie eine detaillierte Entwässerungsplanung wird für die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes vorgelegt werden.

In diesem Zusammenhang sollen auch mind. 50 % Flächenanteil der zu errichtenden Dächer der zukünftigen baulichen Anlagen begrünt werden, um auch weiterhin eine merkbare Verdunstungsrate des zukünftig anfallenden Oberflächenwassers zu gewährleisten.

Das Löschwasser soll aus dem Trinkwassernetz entnommen werden. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind Oberflurhydranten für die Löschwasserversorgung vorzusehen. Auf der Basis einer Nachrechnung des Wasserrohrnetzes in Ellerau kann die Gemeinde den Grundschutz der Löschwasserversorgung in Höhe von 48 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 Stunden gewährleisten. Für den über den Grundschutz hinausgehenden, objektbezogenen Brandschutz, ist durch den Grundstückseigentümer eine ausreichende Löschwassermenge vorzuhalten.

## 7. Erschließungskosten

Der Gemeinde Ellerau entstehen durch die Aufstellung des B-Plans Nr. 24 Planungskosten (Bauleitplanung, Erschließung, Umwelt), Baukosten für die Erschließung (Straßenbau, Erweiterung der Ver- und Entsorgungsleitungen), Kosten für Ausgleichsmaßnahmen sowie Kosten für den Grunderwerb. Die Gemeinde beabsichtigt, die entstehenden Kosten durch den Verkauf der Gewerbegrundstücke zu decken.

## 8. Sonstiges

### 8.1 Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Altablagerungen im Plangelungsbereich nicht bekannt. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen und Altlasten aus früheren Nutzungen im B-Plan-Gebiet liegen nicht vor. Für zukünftige Bauvorhaben ist sicherzustellen, dass bei Auftreten von schädlichen Bodenbelastungen die Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Sollten bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Bau-

gruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten, sind die Erdarbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen. Dem Fachdienst Wasser-Boden-Abfall – Untere Bodenschutzbehörde – des Kreises Segeberg ist umgehend Mitteilung darüber zu machen. Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Auffälliger / verunreinigter Bodenaushub ist bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z. B. durch Folien oder Container, zu schützen. Die Entsorgung ist mit der zuständigen Abfallbehörde abzustimmen.

## 8.2 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt in keinem Archäologischen Interessensgebiet.

Auffälligkeiten im Untergrund können jedoch aus archäologischer Sicht jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

## 8.3 Kampfmittel

Da im Gebiet des Bebauungsplanes Kampfmittel nicht auszuschließen sind, ist die Fläche vor Beginn von Bauarbeiten auf Kampfmittel zu untersuchen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch den Kampfmittelräumdienst (Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel) durchgeführt. Die Bauträger sollten sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

# 9. Umweltbericht

Der Umweltbericht liegt für den Vorentwurf des Bebauungsplanes noch als eigenständiges Dokument vor. Dieser wird für die Entwurfsfassung in die Begründung zum Bebauungsplan integriert werden.