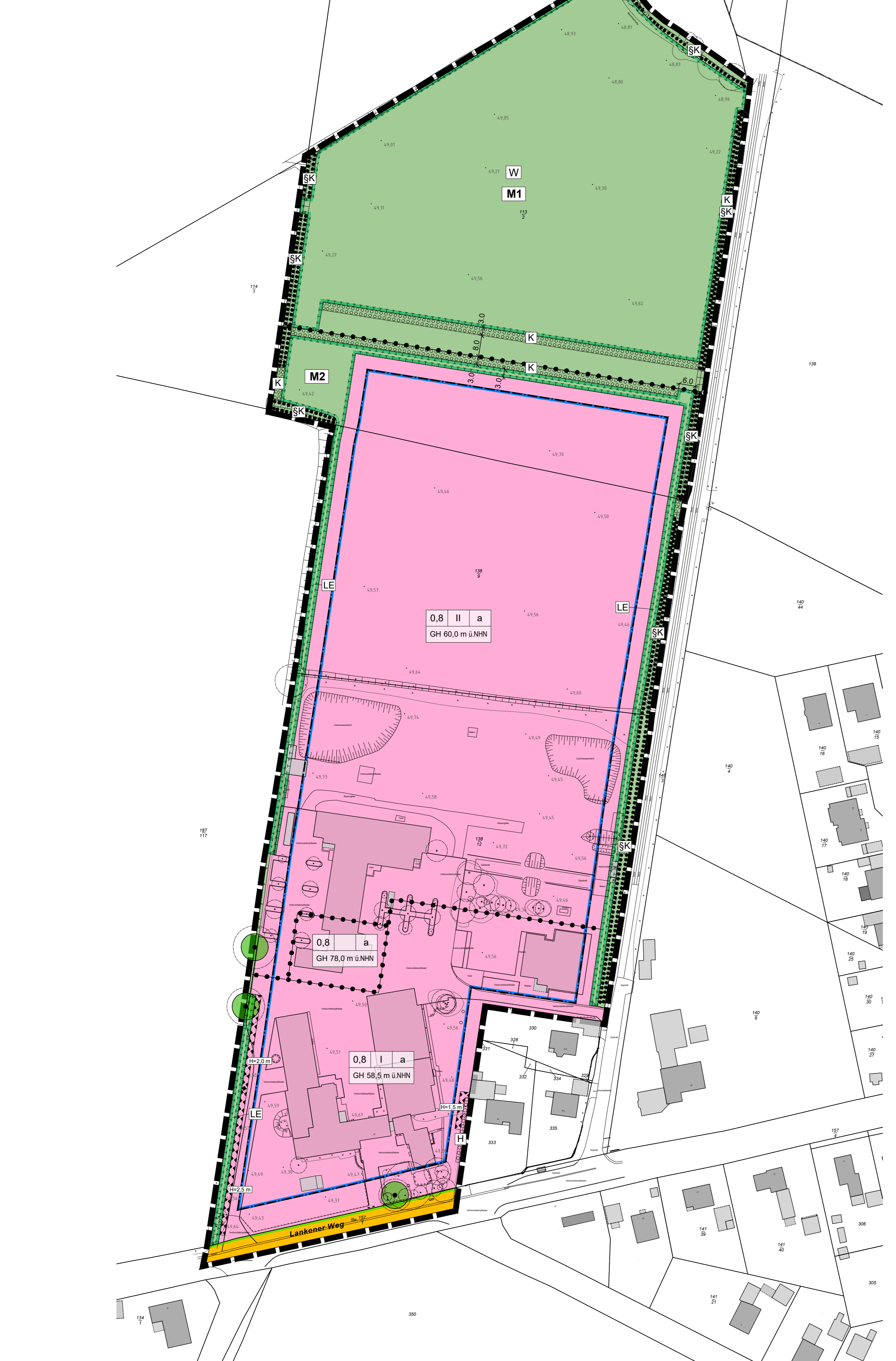
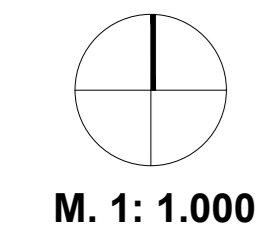


# SATZUNG DER GEMEINDE ELMENHORST ÜBER DEN BEBAUUNGSPLANES NR. 3, 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

**Präambel**  
Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 384), sowie nach § 86 der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO) vom 05.07.2024 (GVBl. 2024, 504), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Elmenhorst für die Erweiterung einer Feuerwehrentechnischen Zentrale des Kreises Herzogtum Lauenburg nördlich des Lankeener Weges in der Gemeinde Elmenhorst, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



## PLANZEICHNERKLÄRUNG

Es gelten das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 384), die Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I Nr. 189)

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
<b>I FESTSETZUNGEN</b>		
<b>1 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</b>		
Baugrenze		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
a	abgewiesene Bauweise	§ 22 BauNVO
<b>2 Flächen für den Gemeinbedarf</b>		
	Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung "Feuerwehrentechnische Zentrale"	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
<b>3 Maß der baulichen Nutzung</b>		
0,8	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16-20 BauNVO
	GH 60,0 m o.N.N. Gebäudehöhe als Höchstmaß über Normalhöhennull	§ 18 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
<b>4 Verkehrsflächen</b>		
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
<b>5 Grünflächen</b>		
	private Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Zweckbestimmung: Landschaftseingrünung	
LE	Extensive Wiese	
<b>6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>		
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB
M1	Nummerierung der Maßnahme gemäß textlicher Festsetzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
K	Knickenanlage	
H	Anpflanzung einer Hecke	
	Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Erhalt von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
<b>7 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</b>		
	Fläche für Lärmschutzmaßnahmen	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Mindesthöhe der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen in Meter über der künftigen Geländehöhe	
<b>8 Sonstige Planzeichen</b>		
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3	§ 9 Abs. 7 BauGB
SK	Vorhandener gesetzlich geschützter Knick	§ 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG
<b>III DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b>		
	vorhandene Flurstücksgrenze	
	vorhandene Geländehöhe	
	eingemessener Baum	

## TEIL B - TEXT

**I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1 Flächen für den Gemeinbedarf**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB  
Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrentechnische Zentrale“ dient der Nutzung als Standort für die überörtliche Feuerwehrentechnische Zentrale des Kreises Herzogtum Lauenburg.

Zulässig sind insbesondere folgende Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen:  
- Anlagen zur Erfüllung der überörtlichen Aufgaben zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes und der technischen Hilfe,  
- Schulungs-, Ausbildungs- und Werkräume,  
- Besprechungs- und Multifunktionsräume,  
- Fahrzeughallen zum Abstellen und der Unterhaltung von Fahrzeugen,  
- Lager- und Materialräume,  
- Sanitärrechten und Umkleieräume,  
- Sozial- und Personalräume,  
- Räume für Verwaltung, Kantine, Haustechnik sowie Technik- und Geräteräume sowie sonstige Nebenräume,  
- Anlagen zur Ver- und Entsorgung inkl. der Nutzung erneuerbarer Energien,  
- Übungs- und Bewegungsräume und -flächen,  
- der Hauptnutzung zugehörige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder einschließlich der Ladeinfrastruktur.

**2 Höhe baulicher Anlagen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO  
2.1 Die maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf den höchsten Punkt der das Gebäude nach oben hin abschließenden Dachhaut (bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern die Oberkante der Attika).  
2.2 Die festgesetzten maximalen Höhen dürfen durch Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Dachaufbauten um bis zu 3,0 m überschritten werden. Dachaufbauten müssen dabei Mindestabstände zu den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses einhalten, die ihrer Höhe (Abstand zwischen der Oberkante Dachhaut und Oberkante Dachaufbau) als Maß entsprechen. Der höchstzulässige Flächenanteil aller Überschreitungen ist auf insgesamt 30 vom Hundert der zugehörigen Dachfläche begrenzt. Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie sind von der Flächenbeschränkung ausgenommen.

**3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO  
Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf definiert sich die abgewiesene Bauweise entsprechend einer offenen Bauweise mit der Unterscheidung, dass die längste Gebäuseite eine Länge von 50,0 m überschreiten darf.

**4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
4.1 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf und den privaten Grünflächen ist das anfallende, nicht verdunderte und nicht verwendete Niederschlagswasser zur Versickerung zu bringen.  
4.2 Die zeichnerisch festgesetzten Maßnahmenfläche 1 (M1) innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Extensive Wiese“ ist durch Ansaat mit einer Saatgutmischung (Regio Saatgut) als extensive Wiesenfläche herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.  
4.3 Die zeichnerisch festgesetzte Maßnahmenfläche 2 (M2) ist als Knickschutzbereich mit einer Breite von 3,0 m zum Schutz der festgesetzten Flächen zur Erhaltung und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung „Knick“ (K) und der nachrichtlich vorhandenen vorhandenen gesetzlich geschützten Knicks (SK) von gärtnerischer oder sonstiger Nutzung sowie von baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten.  
Der Schutzbereich ist als naturnaher, federnaher Wildkrautstreifen zu entwickeln, 1 x jährlich, frühestens ab dem 15. Juli des Jahres zu mähen (inkl. Abfuhr des Mähgutes) und auf Dauer zu erhalten. Der Schutzbereich ist zusätzlich abzukühen (Höhe des Zaunes ± 1,50 m). Hierbei ist eine Durchgängigkeit für Kleintiere und Amphibien zu gewährleisten.

**5 Nutzung der solaren Strahlungsenergie**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB  
Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind zu mindestens 50 vom Hundert mit Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.  
Die Flächen von notwendigen Belichtungen, Ben- und Entlüftungsanlagen, Brandschutzeinrichtungen, Attiken oder für technische Anlagen und deren erforderliche Unterhaltungswege sowie Flächen, die aufgrund einer Verschattung nicht für die Nutzung geeignet sind, sind von der Berechnung der Dachfläche gemäß Satz 1 ausgenommen.  
Der Flächenanteil berechnet sich durch die Gesamtfläche der belegten Flächen inklusive der systembedingten Abstände zwischen den Modulen und Modulkreuzen inklusive der erforderlichen Abstände zwischen den Reihen.

**6 Festsetzungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB  
6.1 Zur Abschirmung der Emissionen sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Lärmschutzmaßnahmen Lärmschutzwände vorzusehen. Die jeweilige Positionierung, Höhen und Längen der Lärmschutzwände sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die Höhe definiert sich hierbei in Metern über der künftigen Geländehöhe.  
Die Lärmschutzwände sind fugendicht auszuführen oder mit ausreichender Überlappung anzuordnen. Bei Einrichtung einer Lärmschutzwand sind geeignete Materialien zu verwenden, die eine Dichtigkeit und Langlebigkeit der Abschirmungen gewährleisten. Zur Gewährleistung einer wirksamen Schalldämmung muss das Gewicht der Lärmschutzwand mindestens 20 kg/m<sup>2</sup> betragen. Die Luftschalldämmung muss mindestens der Gruppe B3 (D<sub>Lp</sub> 25 bis 34 dB) entsprechen. An die Oberfläche der Lärmschutzwand sind keine besonderen Anforderungen zu stellen. Sie darf als „nicht absorbierend“ ausgebildet sein, d.h. nach Gruppe A1 (D<sub>Lp</sub> 4-4 dB) der Schallsorption nach DIN EN 1793-1. Lärmschutzwandungen an Straßen - Prüfverfahren zur Bestimmung der akustischen Eigenschaften - Teil 1: Produktspezifische Merkmale der Schallassorption in diffusen Schallfeldern.  
6.2 An der geplanten Alarmschutz Ost, unmittelbar angrenzend an die Flurstücke Nr. 330, 331 und 333 der Flur 3, Gemarkung Elmenhorst, sind technische Maßnahmen im Einmündungsbereich zum Lankeener Weg vorzusehen, die eine reguläre und ständige Nutzung verhindern. Die Zufahrt ist lagertauglich für Alarmsautofahrten und nachts als Einfahrt für PKW während der Einsatzkräfte zu nutzen, so dass unnötiger Durchgangs- und Übungsverkehr direkt an den nachbarlichen Grundstücksgrenzen vermieden werden kann.

**7 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB  
7.1 Die zeichnerisch festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Gehölzen mit der Zweckbestimmung „Knickenanlage“ (K) sind als Knick auf einem Knickwall mit gebietsheimischen Baum- und Straucharten aus dem Vorkommensgebiet 1 „Nordisches Tiefland“ gemäß Planzliste A auf einem Wall anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Knicks sind gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz und der Biotopverordnung zu pflegen. Die Anpflanzung ist zum Schutz vor Verbis während einer 3-jährigen Anwuchsperiode einzuzäunen.  
7.2 Oberirdische Pkw-Stellplatzanlagen mit mehr als acht Stellplätze sind durch Baumpflanzungen zu gliedern und zu beschatten. Hierzu ist je angefangene acht Stellplätze ein mittel- bis großkröniger, standortgerechter, gebietsheimischer Laubbäum aus dem Vorkommensgebiet 1 „Nordisches Tiefland“ gemäß Planzliste B in einer mindestens 12 m<sup>2</sup> großen, offenen Baumreihe, gemessen zwischen den Pflanzstellen und mit einem unterirdischen Wurzelaum von mindestens 18 m<sup>2</sup> zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.  
Die Bäume sind vornehmlich zwischen den Stellplätzen oder in den direkt angrenzenden Randbereichen zu pflanzen. Sollte dies aufgrund der Überstellung mit Photovoltaik-Modulen und damit wegen der Besonnung oder aus anderen technischen Gründen eine Überstellung mit Bäumen nicht möglich sein, ist abweichend der rechtlich erforderliche Anteil an Bäumen in den angrenzenden Bereichen innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf oder den Grünflächen zu pflanzen.  
7.3 Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

**II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO S-H

**1 Gestaltung baulicher Anlagen**  
§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO S-H  
1.1 Bei Hauptgebäuden sind nur Fassaden in rötlichen, rotbraunen, grauen und weißen Farben mit einem Hellwertgrad (HWG) von ≥ 50 sowie den natürlichen materialtypischen Farben und als begründete Fassadenelemente zulässig.  
Ergänzend sind andere Farben bis maximal 30 vom Hundert der jeweiligen Fassadenseite zulässig.  
1.2 Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen gelten gleichlaufend für Garagen, überdeckte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von über 10,0 m<sup>2</sup>  
1.3 Fenster, Fensterflächen und Türen sind von den gestalterischen Festsetzungen ausgenommen.

**2 Dachform und -gestaltung**  
§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO S-H  
2.1 Die Dachdeckungen sind in roten bis rotbraunen und grau bis antrazitgrauen Farbtönen oder als begründete Dachflächen auszuführen. Hochglänzende Dachdeckungen und andere reflektierende Materialien (ausgenommen Photovoltaik- und Sonnenkollektoren) sind unzulässig.  
2.2 Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Dachform und -gestaltung der baulichen Anlagen gelten gleichlaufend für Garagen, überdeckte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von über 10,0 m<sup>2</sup>.  
2.3 Dachfensterflächen und technische Anlagen sind von den gestalterischen Festsetzungen ausgenommen.

**3 Ordnungswidrigkeiten**  
Ordnungswidrig handelt gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichterhaltung der Vorschriften gemäß ZfR. 1 der örtlichen Bauvorschriften. Gemäß § 84 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

**IV HINWEISE**

**1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**  
Bauzeitschutz Fledermäuse und ökologische Bauleitung:  
Die Fällung von Höhlenbäumen mit 20 bis 30 cm Stammdurchmesser erfolgt nur zwischen Dezember und Ende Februar, bzw. wenn sich keine Fledermäuse in Sommerquartieren aufhalten.  
Die Fällung von Höhlenbäumen ab 30 cm Stammdurchmesser erfolgt ganzjährig erst nach Besatzkontrolle durch eine ökologische Bauleitung mit Negativnachweis, ggf. Kontrolle in der Aktivitäts- und Verschleiss von Baumhöhlen bei Fehlen von Tieren.  
Um eine Tötung von Fledermäusen zu vermeiden, die sich bei Abrissarbeiten in Gebäuden befinden, müssen Gebäudebereiche durch eine ökologische Bauleitung begleitet werden, die unmittelbar vor Abruch oder dem Fundament abdecken (z.B. Holzschalung) auf Besatz überprüft und die Baufirma dementsprechend einweist.  
Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen AA-02  
Fledermausfreundlicher Bau  
Zwischen März und Ende November sind Arbeiten im Dunkeln zu vermeiden.  
Alternativ:  
Wenn Arbeiten im Dunkeln zwischen März und Ende November durchgeführt werden, ist sicherzustellen, dass größere Bäume und Gebäude frei von jeglicher zusätzlicher (im Vergleich zum Ist-Zustand vor der Planungsmessung) Beleuchtung bleiben, um Quar-, Jagdgelände und Flugrouten nicht zu entwerfen. Baustreifen etc. sind nur bei Bedarf anzubringen und dann entsprechend auszuräumen sowie nach oben und zu den Seiten abzusichern, so dass das Licht möglichst wenig streut.  
Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen AA-03  
Fledermausfreundliches Lichtkonzept  
Die Helligkeit aller Beleuchtungen im Bereich der Planfläche wird durch die Anpassung an die menschlichen Aktivitäten auf einen minimal notwendigen Niveau gehalten.  
Es werden voll abgeschirmte Leuchtkörper installiert und baulich so gestaltet, dass eine Lichtabstrahlung ausschließlich nach unten stattfindet.  
Als Leuchtmittel werden LEDs mit einem Spektralbereich zwischen ca. 570 und 630 nm und einer Licht-Farbttemperatur von 2400 bis maximal 2700 Kelvin verwendet.  
Es ist sicherzustellen, dass besonders die verteilenden Gehölze frei von jeglicher zusätzlicher Beleuchtung bleiben, um die hier verteilenden Quartiere und Flugrouten lichtempfindlicher Arten nicht zu entwerfen.  
Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen AA-04  
Bauzeitschutz Haselmäuse  
Eine Gefährdung von Tieren kann vermieden werden, indem die Eingriffe in den Knicks außerhalb der Zeit der Haselmäuseaktivität durchgeführt werden. Die betroffenen Knicks werden im Winter (zwischen Dezember und Ende Februar) zunächst auf den Stock gesetzt und der Aufwuchs regelmäßig entfernt. Die Stäben sind zunächst im Boden zu belassen, um den Haselmäusen eine ungestörte Winterruhe in diesen Bereichen zu ermöglichen. Im Mai können die Knickwalle entfernt werden, wenn die Tiere ihre Winterquartiere verlassen haben. Da sich angrenzend an den zu rodenden Knick sowie den geplanten Knicköffnungen geeignete Knicks, sowie der neue noch unbesiedelte Rodter befinden, kann so das eigenständige Abwandern der Tiere innerhalb ihrer Winterdienstzeit in bestehende geeignete Lebensräume vor ihrem Brutbeginn erfolgen.  
Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen AA-05  
Umsetzung Amphibien  
Bevor die Loschliche beseitigt werden, muss sichergestellt werden, dass keine Amphibien in den Gewässern sind. Es wird eine Kontrolle vorgesehen, gefundene Tiere müssen ggf. in den bereits inaktiven neuen Loschlein (siehe AA-01) oder andere geeignete Gewässer umgesetzt werden.  
Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen AA-06  
Bauzeitschutz Brutvögel  
Tötungen von Vögeln können vermieden werden, indem sämtliche Eingriffe (Arbeiten zur Baufeldfreimachung, Abschieben und Abgraben von Boden und sonstige Vegetationsbeseitigungen sowie der Abriss von Holz, Schnittgut etc., sowie spätere Baularbeiten, Abrissarbeiten) außerhalb der Brutperiode, also zwischen dem 1. Oktober und dem 1. März, stattfinden.  
Alternativ:  
1. Die Baumarbeiten setzen vor Beginn der Brutperiode und ohne Unterbrechung ein, also vor dem 1. März, um eine Anwesenheit von Brutvögeln zu vermeiden.  
2. Bei einem vorgesehenen Baubeginn innerhalb der Brutperiode ist dieser nur möglich, wenn Negativnachweise durch eine fachkundige Person erbracht werden (Brutvogelkontrolle), v.a. dann, wenn die Flächen längere Zeit brachliegen.

**2 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**  
Ausgleichsmaßnahme bei Amphibienschwund im Loschtein AA-01  
Wenn Amphibien gefunden werden (siehe AV-05), dann müssen im neuen Loschtein geeignete Bereiche für die gekünderten Amphibien geschaffen werden.  
Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen AA-02: Gehölzvogel  
Die Wiederherstellung von Gehölzbeständen wird i.d.R. im Umfang 1:1 zum Verlust ausgeglichen. Da hier auch ein zusammenhängender Knick betroffen ist, ist eine flächige Neupflanzung erforderlich. Diese wurde jedoch schon durch den angelegten Rodter umgesetzt.  
Wenn HÖHLENBAUME verloren gehen, werden zum Ausgleich Nischen- und HÖHLENBRÜTERKÄSTEN vorgesehen, die mit einem Faktor 1:2 ausgeglichen werden müssen.  
Im Plangebiet sind von folgenden Revieren auszugehen, die durch Gehölzrodungen verloren gehen: 1x Star, 1x Baumstiege, 1x Kohnleise, 1x Grauschäpfer.  
Es ist somit von vier Revieren auszugehen, die mit acht Nistkästen ausgeglichen werden müssen. Geeignete Nistkästen sind an Bäumen im räumlichen Zusammenhang zu den gerodeten Bäumen zu schaffen.  
Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen AA-03: Offenlandarten  
Es ist bereits geplant die im Umsetzungsgebiet unbesetzte Ackerfläche als Ausgleichsfläche umzusetzen. Damit sie für Offenlandarten als Ausgleichsfläche fungieren kann, muss sie als extensive Grünfläche angelegt werden.  
Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen AA-04: Nischen- und Höhlenbrüter:  
Um den Fortfall von potenziellen Brutplätzen auszugleichen, werden unterschiedliche Nistkästen für Vögel erforderlich.  
Ein Teil des Gebäudekomplexes im Süden wird abgerissen, sowie der restliche Teil modernisiert. Es wird empfohlen, in neu zu bauenden Gebäuden auch Vogelbrutplätze mit im Bau herzustellen.  
Es ist von einem Verlust folgender Reviere auszugehen: 1x Kohnleise, 1x Baumstiege, 1x Felsperling, 1x Star, 1x Dohle.  
Folgender Ausgleich wird erforderlich:  
Nischenbrüter: angenommen drei Reviere, Kompensation sechs Nischenbrüterkästen  
Höhlenbrüter: angenommen zwei Reviere, Kompensation vier Höhlenbrüterkästen  
Die Nistkästen müssen einmal jährlich im Herbst gereinigt werden, um die Funktionsfähigkeit des Auswuchsquartiers auf Dauer gewährleisten zu können.

**3 CEF-Maßnahmen (Continuous Ecological Functionality)**  
Bei CEF-Maßnahmen handelt es sich um vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, deren Funktionsfähigkeit spätestens bei Beginn der Bepflanzung der betroffenen Fortpflanzung- und Ruhestätten gegeben sein muss. Dies ist hier erforderlich, denn für die gefährdeten Offenlandruderart Wachtel geht im Geltungsbereich ein Brutplatz, für Fledermäuse Quartiere und für die Haselmäuse ein Revier verloren:  
Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen CEF-01: Gebäudeform  
Die geplanten Gebäudestruktursubstanzen werden aufgrund geringen Potenzials der Gebäude weniger relevant für den Bestand von Fledermausquartieren sein. Die Gebäude, an denen Modernisierungen geplant sind, sind mit Holz verkleidet, in deren Spalten und unter Dachern sich Fledermausquartiere befinden können. Sollten Arbeiten an den Fassaden geplant sein, so müssen diese Quartiere vorgezogen ausgeglichen werden.  
Um den Besatz der Fledermauskästen mit höhlenbrütenden Vögeln (insbes. Meisen) zu vermeiden, ist gleichzeitig mit der Fledermaushöhle am selben Baum auch ein Vogelstichkasten (Meisenhöhe) anzubringen. Sowohl die Fledermäuse, als auch die Meisenhöhlen sind einmal jährlich im Herbst gereinigt werden, um die Funktionsfähigkeit des Auswuchsquartiers auf Dauer gewährleisten zu können. Die Fledermausquartiere sind vor Abriss bzw. Modernisierung der Gebäude anzubringen.  
Es wird von einer Wochenstube bzw. Winterquartiere ausgegangen, die durch Gebäudearbeiten verloren gehen. Diese sind im Verhältnis 1:5 auszugleichen.  
Insgesamt müssen fünf Fledermauskästen an den intakten und störungsarmen Gebäudebeständen aufgefunden werden. Davon sollte mindestens ein Kasten als Ganzjahresquartier geeignet sein.  
Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen CEF-02: Baumfledermäuse  
Um den Fortfall von potenziellen Wochenstuben von Baumfledermäusen auszugleichen werden Fledermaushöhlen in der Nähe der gefällten Bäume installiert. Um den Besatz der Fledermauskästen mit höhlenbrütenden Vögeln (insbes. Meisen) zu vermeiden, ist gleichzeitig mit der Fledermaushöhle am selben Baum auch ein Vogelstichkasten (Meisenhöhe) anzubringen. Sowohl die Fledermäuse, als auch die Meisenhöhlen müssen einmal jährlich im Herbst gereinigt werden, um die Funktionsfähigkeit des Auswuchsquartiers auf Dauer gewährleisten zu können. Die Fledermausquartiere sind vor dem Abriss bzw. Modernisierung der Gebäude anzubringen.  
Für Tagesquartiere besteht keine Ausgleichspflicht, wenn sich im Umfeld ausreichend weiche Quartiere befinden, wovon hier ausgegangen werden kann, da sich die historischen Nistkaststrukturen im Umfeld fortsetzen.  
Betroffen sind ist ein Höhlenbaum mit Stammdurchmesser etwa 30 cm entlang des westlichen Knicks, der als Wochenstube genutzt wird und im Verhältnis 1:5 ausgeglichen werden muss.  
Insgesamt müssen fünf Fledermauskästen im räumlichen Zusammenhang an Gehölzen angebracht werden. Beim Anbringen sind freier Anflug, Dunkelheit, Höhe und Ausrichtung zu berücksichtigen.

**Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme CEF-03: Haselmäuse**  
Der 125 m lange Knick darf erst entfernt werden, sobald sich der angelegte Rodter vollständig als Haselmäuserevier eignet. Der Zeitraum ist mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen. Zu beachtende Zeiträume für die Knickentfernung sind in AV-04 Bauzeitenregelung Haselmäuse.  
Bevor der Rodter im Winter auf den Stock gesetzt wird, müssen im vorherigen Sommer Nestbesatz aufgaben werden, damit die sich dort befindenden Haselmäuse im mentalen Abstand eingestimmt und in den bereits funktionsfähigen Revier umgesetzt werden können.  
Die Knicks im Westen des angelegten Rodters sind eine mögliche Eignung für die Haselmäuse auf. Es ist somit von einem Revieranspruch von 150 m und der Besetzung dieses Knicks als genutzte Haselmäusequartiere auszugehen. Damit ein Einwanderer der Haselmäuse ins Revier im Westen der Fläche aufgefunden werden (zum Beispiel mit Anpflanzung von Hasei, Pfaffenkirschen, etc.).  
Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen CEF-04: Rebhuhn:  
Die Maßnahme AA-03 eignet sich für das Rebhuhn und muss vorgezogen als CEF-Maßnahme umgesetzt werden.

**4 Gehölzschutz während der Bauarbeiten**  
Bestehende Bäume, Gehölzsträucher und sonstige Bepflanzungen sind während der Bauphase vor Eingriffen zu schützen. Die DIN 19200 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.

**5 Denkmalschutz**  
Wenngleich innerhalb des Plangebietes zunächst keine gesetzlich geschützten Kulturdenkmale vorhanden sind, erfolgt ein Hinweis auf den § 15 Denkmalschutzgesetz zur Sicherung bei Entdeckung eines Kulturdenkmal.  
Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten betrifft die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung an die Denkmalbehörde.  
Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

**6 Rettungswesen/Löschwasser**  
Für die öffentlichen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung sinngemäß zu beachten.  
Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasseranlieferung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwassers (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 331, W 400 und W 405.

**7 Bodenschutz**  
Die Belange des vorliegenden Bodenschutzes (§ 1 BbodSchG i.V.m. § 1a Abs. 2 BauGB) sind zu berücksichtigen. Es ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Bei allen Bodenarbeiten ist die Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen Vorrang vor der Beseitigung.  
Zum Schutz des Schutzguts Boden ist die DIN 19339 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten“ durchzuführen. Die betroffenen Knicks werden im Winter (zwischen Dezember und Ende Februar) zunächst auf den Stock gesetzt und der Aufwuchs regelmäßig entfernt. Die Stäben sind zunächst im Boden zu belassen, um den Haselmäusen eine ungestörte Winterruhe in diesen Bereichen zu ermöglichen. Im Mai können die Knickwalle entfernt werden, wenn die Tiere ihre Winterquartiere verlassen haben. Da sich angrenzend an den zu rodenden Knick sowie den geplanten Knicköffnungen geeignete Knicks, sowie der neue noch unbesiedelte Rodter befinden, kann so das eigenständige Abwandern der Tiere innerhalb ihrer Winterdienstzeit in bestehende geeignete Lebensräume vor ihrem Brutbeginn erfolgen.  
Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen AA-05  
Umsetzung Amphibien  
Bevor die Loschliche beseitigt werden, muss sichergestellt werden, dass keine Amphibien in den Gewässern sind. Es wird eine Kontrolle vorgesehen, gefundene Tiere müssen ggf. in den bereits inaktiven neuen Loschlein (siehe AA-01) oder andere geeignete Gewässer umgesetzt werden.  
Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen AA-06  
Bauzeitschutz Brutvögel  
Tötungen von Vögeln können vermieden werden, indem sämtliche Eingriffe (Arbeiten zur Baufeldfreimachung, Abschieben und Abgraben von Boden und sonstige Vegetationsbeseitigungen sowie der Abriss von Holz, Schnittgut etc., sowie spätere Baularbeiten, Abrissarbeiten) außerhalb der Brutperiode, also zwischen dem 1. Oktober und dem 1. März, stattfinden.  
Alternativ:  
1. Die Baumarbeiten setzen vor Beginn der Brutperiode und ohne Unterbrechung ein, also vor dem 1. März, um eine Anwesenheit von Brutvögeln zu vermeiden.  
2. Bei einem vorgesehenen Baubeginn innerhalb der Brutperiode ist dieser nur möglich, wenn Negativnachweise durch eine fachkundige Person erbracht werden (Brutvogelkontrolle), v.a. dann, wenn die Flächen längere Zeit brachliegen.

**8 Einsichtnahme in DIN-Normen, Richtlinien und sonstige Normen**  
Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen, Normen und Richtlinien können bei der Anwesenheit des Amtes Schwarzenbek-Bezirk, Gültzower Straße 1, 21493 Schwarzenbek während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

**9 PFLANZLISTE**  
Für alle Gehölze sind gebietsheimische Gehölze zu verwenden (vgl. § 40 Abs.1 Nr. 4 BNatSchG). Die nachfolgenden gebietsheimischen Gehölze sind als zertifizierte gebietsheimische Vorräte aus dem Vorkommensgebiet 1 „Nordisches Tiefland“ entsprechendem dem „Leitfaden zur Verwendung gebiets geeigneter Gehölze“ zu verwenden. Auf Verlangen ist der zuständige unteren Naturschutzbehörde des Kreises der Herkunftsnachweis vorzulegen.  
Pflanzliste A - Knickneupflanzung  
Strauchpflanzung 2 x v. x. 60 - 100 cm, Pflanzabstand 0,75 m x 0,75 m  
Hasei (Corylus avellana)  
Schlehdorn (Prunus spinosa)  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Esche (Fraxinus excelsior)  
In der bunter Folge einheimische Gehölze / Sträucher:  
Hundrose (Rosa canina) Filzrose (Rosa tomentosa)  
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) Schneebühl (Viburnum opulus)  
Bergahorn (Acer pseudoplatanus) Feldahorn (Acer campestre)  
Weißdorn (Crataegus div. spec.) Roter Harnelack (Cornus sanguinea)  
Weiden (Salix div. spec.) Traubenkirsche (Prunus padus)  
Vogelkirsche (Prunus avium) Sal-Weide (Salix caprea)  
Rothbuche (Fagus sylvatica) Eberesche (Sorbus aucuparia)  
Faulbaum (Frangula alnus) Steileiche (Quercus robur)  
Zitterpappel (Populus tremula) Schwarzerle (Alnus glutinosa)  
Wildpappel (Malus sylvestris) Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)  
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) Deutsches Geißblättl. (L. periclymenum)

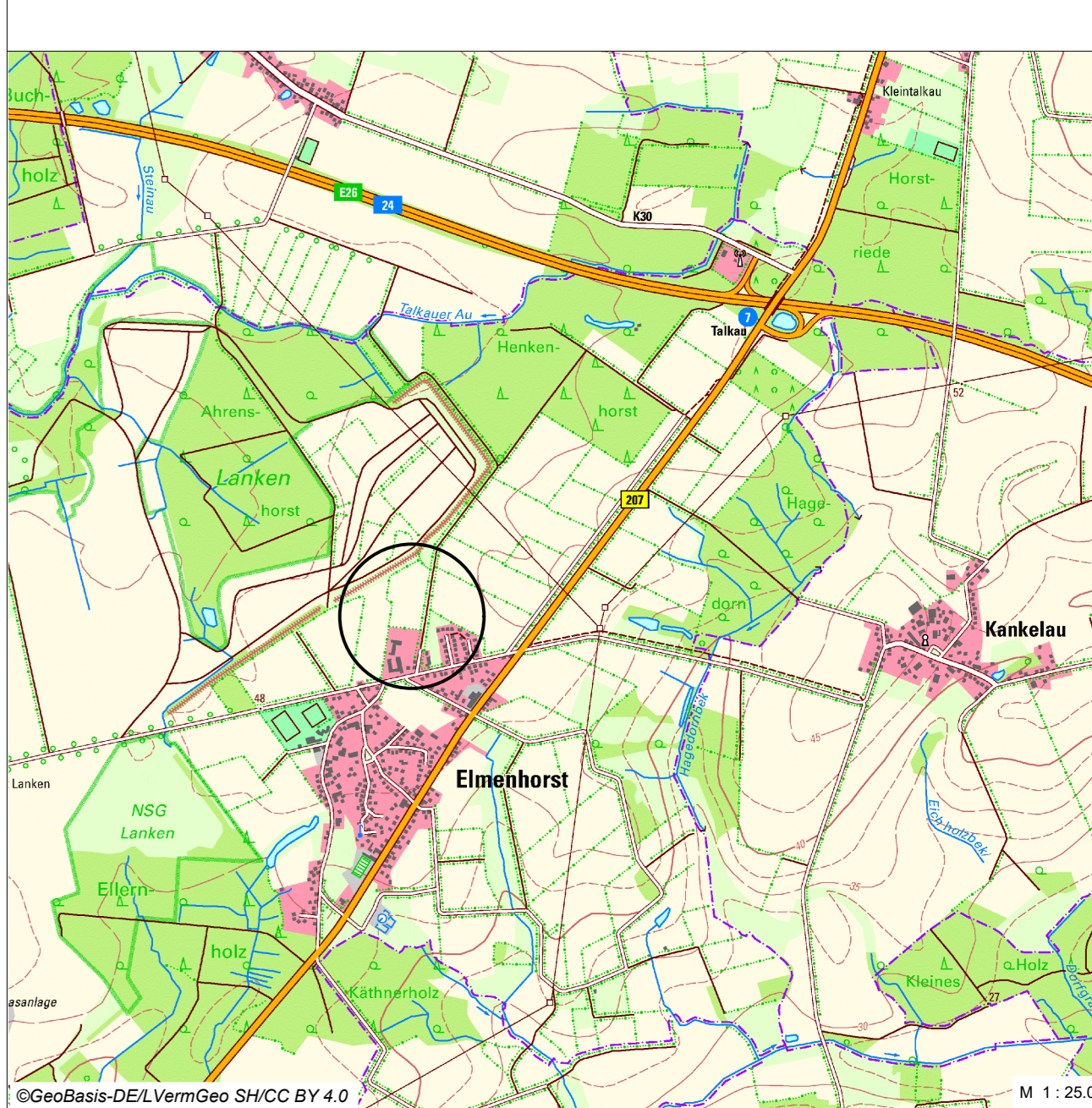
**VI VERHÄLTNIS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN**  
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der folgenden Bebauungspläne der Gemeinde Elmenhorst außer Kraft:  
- Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet Kreisfeuerwehrzentrale mit Rechtskraft vom 10.03.1992  
- Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gebiet Kreisfeuerwehrzentrale mit Rechtskraft vom 07.06.2013

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten" am ..... erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom ..... bis ..... durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am ..... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Begründung sowie der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung der Planentwürfe wurden in der Zeit vom ..... bis ..... auf der Internetseite "www.amtschwarzenbek-land.de" veröffentlicht. Ergänzend wurden die Unterlagen in der Zeit vom ..... bis ..... während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich, per E-Mail oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ..... in den ..... ortsblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Elmenhorst, den ..... Siegel ..... Bürgermeister (Rogge)
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude innerhalb des Plangebietes mit Stand vom ..... in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.  
Lübeck, den ..... Siegel ..... öffentlich. best. Vermessungsingenieurin (Kummer)
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
Elmenhorst, den ..... Siegel ..... Bürgermeister (Rogge)
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.  
Elmenhorst, den ..... Siegel ..... Bürgermeister (Rogge)
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hierni ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
Elmenhorst, den ..... Siegel ..... Bürgermeister (Rogge)
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechzeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... ortsblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln die Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen, und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mitin am ..... in Kraft getreten.  
Elmenhorst, den ..... Siegel ..... Bürgermeister (Rogge)

## Satzung der Gemeinde Elmenhorst über die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3

für die Erweiterung einer Feuerwehrentechnischen Zentrale des Kreises Herzogtum Lauenburg nördlich des Lankeener Weges in der Gemeinde Elmenhorst



Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Herstellung	Planungsstand
 Elisabeth-Hausell-Str. 1 21564 Lübeck Tel: 0451 610 66-0 luebeck@prokom-planung.de Röhrenstraße 47 22081 Hamburg Tel: 040 22 24 64-0 hmburg@prokom-planung.de	17.03.2025
	14.04.2025
	31.03.2026
	12.05.2026