

# Gemeinde Elmenhorst

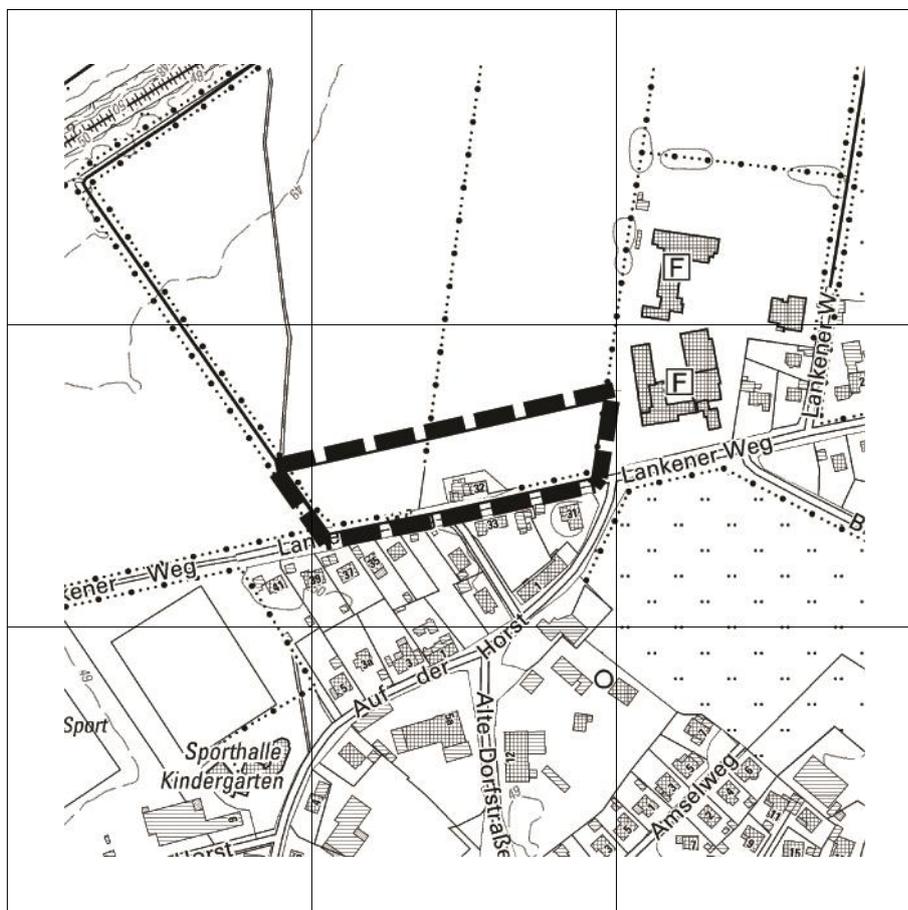
Kreis Herzogtum Lauenburg

## Flächennutzungsplan, 14. Änderung Bebauungsplan Nr. 15

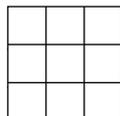
Gebiet: Nördlich Lankener Weg, südwestlich angrenzend an die Kreisfeuerwehrezentrale

### Beschreibung des Konzeptes

Planstand: Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB, GV 03.02.2022



Planverfasser:



### **Planlabor Stolzenberg**

Architektur \* Städtebau \* Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg  
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 \* 23564 Lübeck  
Telefon 0451-550 95 \* Fax 550 96

eMail [stolzenberg@planlabor.de](mailto:stolzenberg@planlabor.de)  
[www.planlabor.de](http://www.planlabor.de)

## 1. Vorbemerkung

Gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, Alternativlösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. Die Beteiligung kann gemäß Erlass des Innenministeriums vom 05. Februar 2019 – IV 529 – auch durch eine öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgen. Stellungnahmen können schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden.

Nach dem BauGB 2004 ist das Bauleitplanverfahren um eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergänzt worden. Gemäß § 4 (1) BauGB dient diese insbesondere der Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Die Unterrichtung soll möglichst frühzeitig erfolgen und beschränkt sich daher gemäß Erlass des Innenministeriums vom 05. Februar 2019 – IV 529 – auf die Erläuterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung.

Ausführliche Planunterlagen einschließlich Begründung und Umweltbericht werden im nächsten Verfahrensschritt erstellt.

## 2. Planungsanlass und Ziele der Planung

In der Gemeinde Elmenhorst besteht Bedarf an Wohnbaugrundstücken. Deshalb möchte die Gemeinde am nördlichen Siedlungsrand am Lankener Weg eine Wohnbaufläche ausweisen. Es sollen 7 Baugrundstücke für den Bau von Einzel- und Doppelhäusern vorbereitet werden. Vor diesem Hintergrund wurde bereits eine Alternativenprüfung vorgenommen und im Jahr 2017 eine Planungsanzeige bei der Landesplanungsbehörde gestellt.

## 3. Planungsvorgaben

Nach dem **Landesentwicklungsplan** (2021) wird die Gemeinde Elmenhorst dem Ordnungsraum um Hamburg zugeordnet. Elmenhorst befindet sich südlich der A 24 und wird von der B 207 gequert. In den Ordnungsräumen ist unter Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Belange eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses und eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsentwicklung anzustreben. Die Anbindungen an die nationalen und internationalen Waren- und Verkehrsströme sollen dabei sichergestellt werden und Gewerbe- und Industrieflächen sollen ausreichend vorhanden sein. In Ordnungsräumen können bezogen auf ihren Wohnungsbestand vom 31.12.2020 bis zu 15 Prozent neue Wohnungen gebaut werden.

Im **Regionalplan** (1998) wird Elmenhorst ebenfalls dem Ordnungsraum um Hamburg zugeordnet. Die an der nördlichen Gemeindegrenze verlaufende Steinau mit den angrenzenden Waldflächen Ahrenshorst und Lindhorst sowie Teile des Waldgebietes Ellernholz südwestlich der Ortslage Elmenhorst sind als Vorranggebiete für den Naturschutz gekennzeichnet. Das Waldgebiet Ellernholz ist zudem als Gebiet mit besonde-

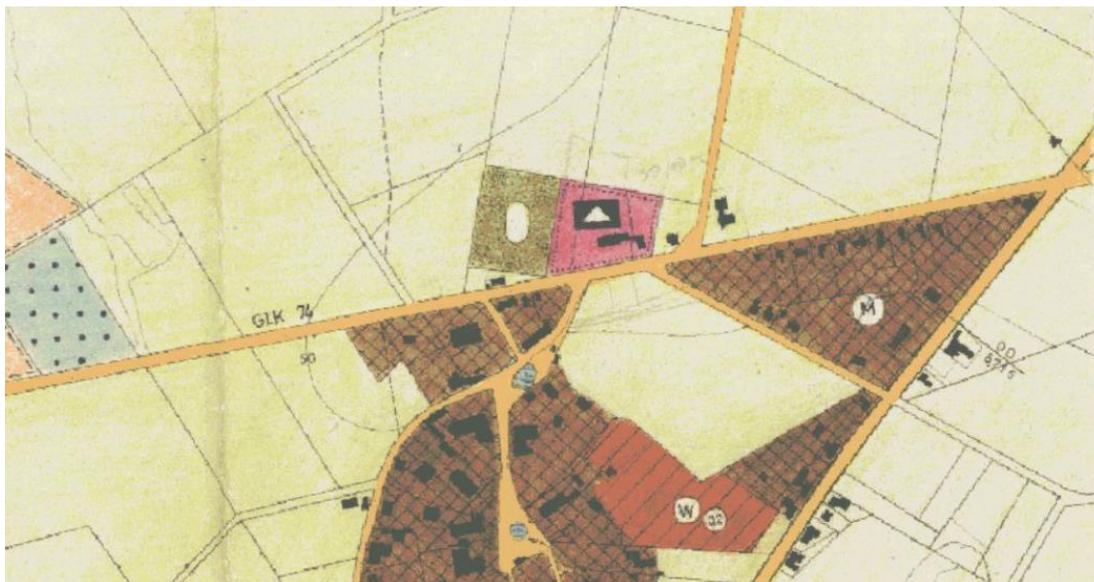
rer Bedeutung für Natur und Landschaft (Gebiet mit besonderer Bedeutung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems) gekennzeichnet. Zusätzlich liegen diese Flächen sowie weitere Bereiche nördlich des Lankener Weges im Regionalen Grünzug. Für Elmenhorst als nichtzentraler Ort im Ordnungsraum um Hamburg sind Gewerbe- und Dienstleistungsfunktionen festgelegt, die Grundlage für eine stärkere Entwicklung als in den anderen nichtzentralen Orten sein sollen.

Das **Landschaftsprogramm** (1999) kennzeichnet das Gemeindegebiet westlich der B 207 als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum. Der Raum nördlich des Lankener Weges und westlich der B 207 ist als Gebiet, welches die Voraussetzung einer Unterschutzstellung nach § 17 LNatSchG (heute § 13 LNatSchG) erfüllt, eingetragen.

In der Neuaufstellung des **Landschaftsrahmenplans** für den Planungsraum III von 2020 bilden die Landschaftsstrukturen im nördlichen und westlichen Gemeindegebiet einen Schwerpunktbereich für ein Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems. Teilbereiche sind gleichzeitig ein Naturschutzgebiet gem. § 23 BNatSchG Abs. 1 i. V. m. § 13 LNatSchG. Die entlang der nordwestlichen Gemeindegrenze verlaufende Steinau ist im Rahmen der Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie ein Vorrangfließgewässer. Der östliche Bereich der Landschaft der Gemeinde Elmenhorst liegt in einem Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt. Die Waldflächen im Norden und Süden des Gemeindegebiets sind aufgrund ihrer Größe von > 50 ha für den Klimaschutz relevant. Im Norden befinden sich darüber hinaus klimasensitive Böden, die ebenfalls für den Klimaschutz bedeutsam sind.

Der **Landschaftsplan** (1998) zeigt im Bestandsplan den westlichen Teilbereich als Weide auf mittlerem Standort und den östlichen Teilbereich als Ackerland. An der östlichen, südlichen und westlichen Plangebietsgrenze sind Knicks mit Überhältern eingetragen. Im nördlichen Teilbereich berühren ein Knick sowie ein Wall ohne Knickbewuchs das Plangebiet. Am Lankener Weg ist ein bebautes Grundstück im Außenbereich eingetragen.

Im **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Elmenhorst ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft sowie im östlichen Bereich als Sportplatz ausgewiesen. Der Sportplatz wurde zwischenzeitlich südlich des Lankener Weges errichtet, so dass der Flächenbedarf für einen Sportplatz im Gemeindegebiet gedeckt ist. Die nicht mehr benötigte Flächenausweisung für Sportflächen soll zurückgenommen werden. Die Planungsabsichten sollen im Rahmen einer Änderung des Flächennutzungsplanes planerisch vorbereitet und parallel dazu im Bebauungsplan festgelegt werden.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

#### 4. Bestandsbeschreibung

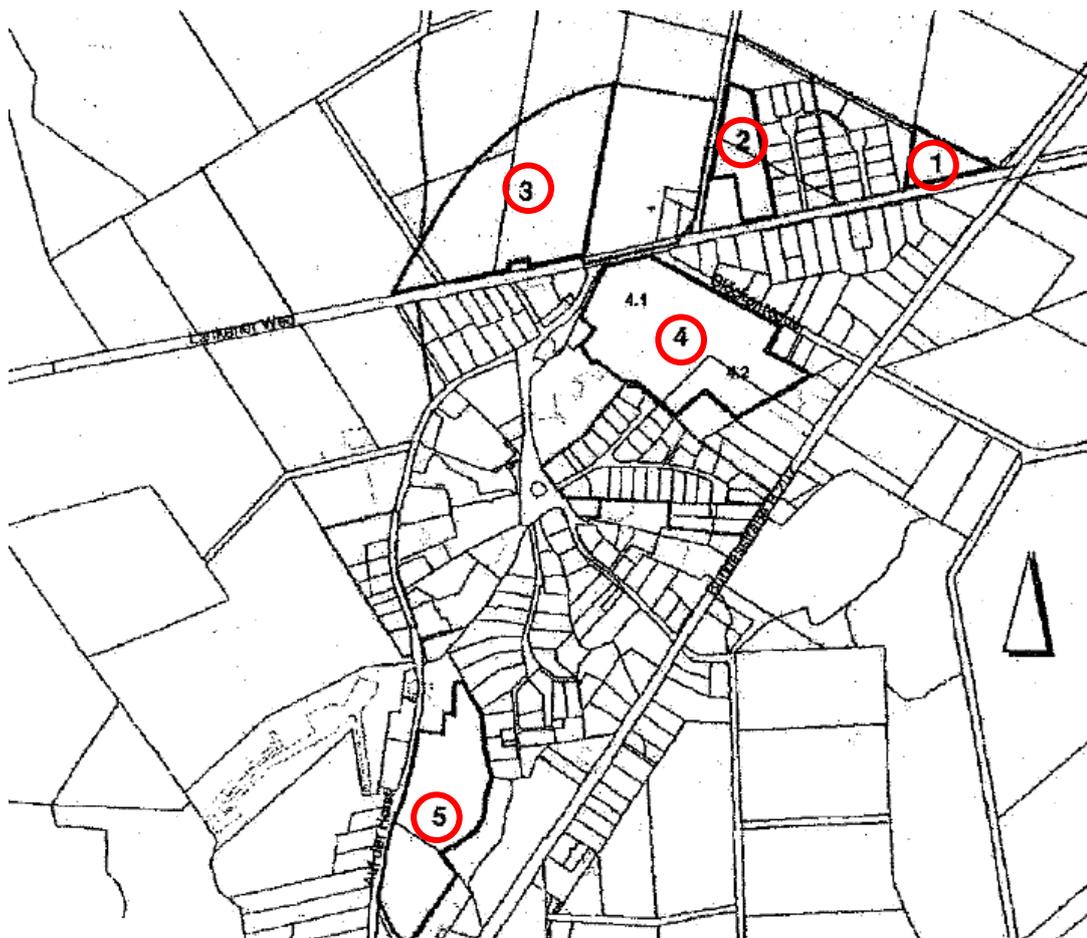
Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand, nördlich des Lankener Weges. Südlich des Plangebietes befindet sich der Siedlungskörper. Östlich grenzt das Gelände der Kreisfeuerwehrentrale an. Im Norden und Westen befinden sich Ackerflächen. Im Osten, Süden und Westen wird das Plangebiet von Knickstrukturen begrenzt.

Das Plangebiet selbst wird derzeit als Acker genutzt, die Größe beträgt ca. 0,9 ha. Im südlichen Bereich befindet sich etwa mittig ein Grundstück mit altem Gebäudebestand.

#### 5. Alternative Planungsüberlegungen

Im Vorfeld zu dieser Planung wurde eine Alternativenprüfung (Architekt+Planer Hans-Jörg Johannsen, 29.04.2014) durchgeführt, um zu ermitteln, welcher Standort innerhalb des Gemeindegebietes am besten für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet ist. Dazu wurden fünf Teilgebiete näher betrachtet.

Die Alternativenprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass eine wohnbauliche Entwicklung auf der untersuchten Fläche Nr. 3 städtebaulich noch vertretbar wäre, obwohl hier schon deutlich in die freie Landschaft hinaus gebaut werden würde. Da es sich bei dem betrachteten Standort um eine verhältnismäßig große Fläche handelt, wird empfohlen, eine Bebauung in zwei Bauabschnitten zu realisieren. Auf die Abrundung in der südwestlichen Ecke, westlich des vorhandenen Wirtschaftsweges, sollte verzichtet werden.



Im Rahmen der Alternativenprüfung untersuchte Flächen (Architekt+Planer Hans-Jörg Johannsen, 29.04.2014)

Die betroffene Ackerfläche weist keine hohe ökologische Wertigkeit auf, Knicks sind kaum vorhanden. Eine Erschließung wäre über den Lankener Weg möglich. Insbesondere im westlichen Bereich wäre jedoch ein verstärkter und größerer Ausbau nötig. Sonstige Erschließungsanlagen sind bereits vorhanden. Lärmschutzmaßnahmen werden aufgrund der weiter entfernt liegenden B 207 für diesen Bereich nicht erforderlich, jedoch wird auf mögliche Beeinträchtigungen, die durch die Kreisfeuerwehrzentrale (Außenübungsflächen) entstehen können, hingewiesen. Vorab sollte geprüft werden, ob weitere Entwicklungsflächen für die Kreisfeuerwehrzentrale benötigt werden. Der Kreisfeuerwehrzentrale sollte hier Vorrang eingeräumt werden, eine möglichst langfristige Entwicklung sollte Berücksichtigung finden. Es wird empfohlen, diese Fläche bis zur Ausnutzung der möglichen Innenentwicklungspotenziale zurückzustellen.

Am 19.05.2014 fand ein Ortstermin mit der Landesplanungsbehörde und dem Kreis Herzogtum Lauenburg bezüglich der Alternativenprüfung für eine wohnbauliche Erweiterung sowie Ausweisung einer Fläche für den Einzelhandel statt. Der Termin hat für das Plangebiet ergeben, dass eine bauliche Entwicklung straßenbegleitend des Lankener Weges bis zum Abknick des Wirtschaftsweges städtebaulich für möglich gehalten wird. Eine Erweiterung dieser Fläche um eine Bautiefe hinaus wird als nicht vertretbar eingeschätzt. Insgesamt können ca. 6 Baugrundstücke entstehen.

Der Erlass der Landesplanungsbehörde vom 06.06.2017 besagt, dass die Ergebnisse des Ortstermins am 19.05.2014 im Zuge der Planung zu berücksichtigen sind. Auf die Stellungnahme des Kreises Herzogtum Lauenburg gem. Begleitbericht vom 22.03.2017 wird ergänzend hingewiesen. Im Hinblick auf den im § 1 Abs. 5 BauGB betonten Vorrang der Innenentwicklung ist die Gemeinde gefordert, gem. § 1a Abs. 2 BauGB Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung vorzunehmen und der Abwägungsentscheidung zugrunde zu legen. Die Begründung zum Bauleitplan muss daher entsprechende Ausführungen enthalten, die im nächsten Verfahrensschritt ergänzt werden.

## 6. Planinhalt

Die Art der baulichen Nutzung wird, den Vorstellungen der Gemeinde zur Entwicklung eines Wohngebietes entsprechend, als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe sollen auf Grund ihrer störenden Wirkung und des initiierten Verkehrsaufkommens nicht zulässig sein. Die bauliche Dichte soll über eine GRZ von 0,25 festgesetzt werden.

Um die Prägung durch die vorhandene Bebauung fortzuführen, soll nur eine eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig sein. Die Firsthöhe soll auf 9 m, die Traufhöhe auf 4 m festgesetzt werden. Die Grundstücksgrößen werden für Einzelhäuser auf 600 m<sup>2</sup> und für Doppelhaushälften auf 400 m<sup>2</sup> festgelegt. Je Wohngebäude sollen max. 2 Wohnungen zulässig sein.

Gestalterische Festsetzungen orientieren sich ebenfalls an der umliegenden Bebauung. Dazu werden Vorgaben für geneigte Dächer gemacht.

Grünordnerische Festsetzungen betreffen die Eingrünung des Gebietes, den Schutz vorhandener Knickstrukturen und regeln die Anpflanzung von Bäumen. Damit sollen die Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild minimiert werden. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren beziffert und es wird ermittelt, wo und in welcher Form der Ausgleich erbracht wird.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über den Lankener Weg. Mindestens 2 Stellplätze je Wohnung sollen auf den jeweiligen Grundstücken privat hergestellt werden.

## 7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes soll durch Anschluss an die vorhandenen Einrichtungen erfolgen. Ggf. notwendige Erweiterungen werden vorgenommen. Auf der Ebene des Bebauungsplanes werden dazu im Rahmen der Erschließungsplanung nähere Ausführungen erfolgen können.

Die Ingenieurgesellschaft Baugrund Kuhrau hat 2019 die Versickerungsfähigkeit des Bodens geprüft. Dazu wurde der Baugrund durch 6 Kleinbohrungen bis in Tiefen von

5 m unter Geländeoberkante (GOK) aufgeschlossen. In dem untersuchten Bereich wurde bis in Tiefen von ca. 0,4 m bis ca. 0,6 m unter Geländeoberkante Mutterboden aus schwach schluffigen bis schluffigen, humosen, gemischtkörnigen Sanden angetroffen. Unterhalb des Mutterbodens folgt Geschiebelehm bis in Tiefen von ca. 2,6 m bis 4,4 m unter GOK. Unterhalb des Geschiebelehms bzw. in den Geschiebelehm eingelagert wurden vereinzelt schwach schluffige, örtlich schwach kiesige bis kiesige, gemischtkörnige Sande bis in Tiefen von ca. 2,4 m bis ca. 5,0 m unter GOK erbohrt. Der Baugrund stellt sich insgesamt vergleichsweise inhomogen dar.

Im Zuge der Baugrunduntersuchung wurde im Bereich der Kleinbohrungen Wasser in Tiefen von ca. 2,3 m bis 4,9 m unter Geländeoberkante angetroffen. Unterhalb bindiger Böden steht das Grundwasser örtlich gespannt an. Mit örtlich und zeitlich begrenzten höheren Stauwasserständen oberhalb bindiger Schichten bis GOK muss grundsätzlich gerechnet werden.

Im Untersuchungsgebiet ist eine Niederschlagsversickerung bezüglich der Durchlässigkeit der vorliegenden Böden und der Wasserstände nicht gegeben. Dies gilt ebenfalls für eine Versickerung über die belebte Bodenzone.

Nach derzeitigem Kenntnisstand erscheint bei begrenzter Sielkapazität eine Regenrückhaltung erforderlich. Auch eine Regenwassernutzung auf den Grundstücken ist wünschenswert. Dies setzt in der Regel zeitversetzte, begrenzte Einleitmengen voraus. Die Einzelheiten werden im Rahmen der Erschließungsplanung konkretisiert und mit den Fachbehörden abgestimmt.

Das Niederschlagswasser des Plangebiets soll folglich in einem Regenrückhaltebecken zurückgehalten werden, für das zunächst eine Fläche im östlichen Plangebiet vorgesehen ist. Mit der Erschließungsplanung wird ein Fachplanungsbüro beauftragt.

## **8. Belange des Umweltschutzes**

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen wird durch die Gemeinde festgelegt. Es erfolgt eine frühzeitige Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB, insbesondere zur Abgleichung der Erfordernisse hinsichtlich des Untersuchungsrahmens (sogenanntes Scoping). Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung, so dass objektbezogene Angaben insbesondere zum Umgang mit Emissionen, Energie, Abwässern und Abfällen in der Regel beim Aufstellungsverfahren nicht vorliegen. Die Umweltprüfung kann zu diesen Belangen daher nur allgemeine Aussagen treffen. Die Gemeinde schätzt die betroffenen Belange wie folgt ein:

**a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt**

Erheblich betroffen, da Eingriffe nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorbereitet sowie die in § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten Funktionen des Bodens berührt werden. Die Artenschutzbelange des § 44 BNatSchG können berührt werden.

**b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG**

Nicht betroffen, da die o. g. genannten Schutzgebiete nicht berührt werden.

**c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Das Plangebiet kann von Lärmimmissionen der nordöstlich angrenzenden Kreisfeuerwehrezentrale sowie von Geruchsmissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben berührt werden. Die Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im nachfolgenden Verfahren gutachterlich zu untersuchen und daraus resultierende mögliche Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Es wird darauf hingewiesen, dass teilweise landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet grenzen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken. Altlasten sind nicht zu erwarten.

**d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Die Planung initiiert Auswirkungen auf den Wert der Sachgüter (Wertsteigerung der betroffenen Grundstücke, Veränderung der Situation für angrenzende Grundstücke); bei Einhaltung der Grenzabstände der LBO wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen.

**e) Die Vermeidung von Emission sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind anzuwenden. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen. Eine Niederschlagsversickerung ist gem. Baugrunduntersuchung auf den Grundstücken nicht möglich. Ein Entwässerungskonzept wird im nachfolgenden Verfahren erarbeitet.

**f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger in der Gemeinde. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Ver-

ordnungen und Richtlinien anzuwenden. Alternative Energieformen sind zulässig. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

**g) Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts**

Die Planung folgt den Darstellungen des Landschaftsplanes (Plan Entwicklungen/Maßnahmen), da dieser zumindest den östlichen Teilbereich als mögliche Fläche für eine Siedlungserweiterung einstuft.

**h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden**

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden. Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe steigen durch die Planung aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärke nur geringfügig. Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV sind nicht zu erwarten. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

**i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d**

Wesentliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar, von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

**j) Gefahrenpotenzial des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen**

Die zulässigen Vorhaben im Plangebiet weisen kein Gefahrenpotenzial für schwere Unfälle oder Katastrophen auf. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

## **9. Weiteres Vorgehen**

Zum nächsten Verfahrensschritt wird eine detaillierte Abarbeitung der Umweltbelange vorgenommen und ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt. Aussagen zum Artenschutz sind zu konkretisieren.

Ein Fachplanungsbüro wird zur Erstellung eines Erschließungs- und Entwässerungskonzeptes beauftragt.

Eine Untersuchung zu den Innenentwicklungspotenzialen der Gemeinde wird vorgenommen.