

# **B E G R Ü N D U N G**

---

**Zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Gemeinde Elmenhorst**

**Gebiet:**

**„nordwestlich der Bundesstraße 207, nördlich  
der Twiete, östlich der Straße Auf der Horst“**

**Stand: 11. Februar 2019  
07. März 2019  
21. März 2019**

Übersicht



**Inhaltsübersicht**

- 1.00 Planungsrechtliche Grundlagen
- 1.10 Beschlussfassung
- 1.20 Technische Grundlagen
- 1.30 Rechtliche Grundlagen
  
- 2.00 Lage und Umfang des Flächennutzungsplangebietes
- 2.20 Bisherige Nutzung
  
- 3.00 Ziele der Planung
  
- 4.00 Verkehrserschließung
  
- 5.00 Ver- und Entsorgungseinrichtungen
  
- 6.00 Lärmimmissionen
  
- 7.00 Verkehrstechnische Untersuchung
  
- 8.00 Störfallrichtlinie
  
- 9.00 Hinweise
  
- 10.00 Umweltprüfung/Umweltbericht
  
- 11.00 Beschluss über die Begründung

**Anlagen:**

- Schalltechnische Untersuchung, 5. Dezember 2018
- Verkehrstechnische Stellungnahme 12. Oktober 2016

## **1.00 Planungsrechtliche Grundlagen**

### **1.10 Beschlussfassung**

Am 13.06.2013 fasste die Gemeinde Elmenhorst den Beschluss,  
für das Gebiet:

„nordwestlich der Bundesstraße 207, nördlich der Twiete,  
östlich der Straße Auf der Horst“

die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes aufzustellen.

Ziel der Gemeinde war für den überwiegenden Plangeltungsbereich eine Sonderbaufläche auszuweisen, um einen Nahversorger anzusiedeln. Das Verfahren wurde durchgeführt bis kurz vor dem Satzungsbeschluss und wurde dann eingestellt. Aufgrund der geringen Größenordnung konnte kein Nahversorger zur Ansiedlung gefunden werden.

Daraufhin fand eine Umplanung statt und am                      wurde durch die Gemeindevertretung der erneute Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst, mit dem Ziel, zur Schaffung von Wohnbauflächen und zur Absicherung des Bestandes.

### **1.20 Technische Grundlagen**

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke wurde eine Grundkarte im Maßstab 1:5000 verwandt.

### **1.20 Rechtliche Grundlagen**

Als Rechtsgrundlagen für die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in zuletzt geänderter Fassung.
- b) Die vierte Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) in zuletzt geänderter Fassung.
- c) Die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 22.01.2009 (GVOBl. Schleswig-Holstein S. 6).
- d) Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV. 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

## **2.00 Lage und Umfang des Flächennutzungsplangebietes**

### **2.10 Lage**

Das Plangebiet der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elmenhorst liegt am südlichen Rand des Ortskerns.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 1,0 ha.

### **2.20 Bisherige Nutzung**

Das Gebiet des Plangeltungsbereiches, an der Bundesstraße 207, wird gewerblich genutzt.

Nördlich angrenzend befindet sich Wohnbebauung, südlich angrenzend sind noch Flächen des Gartenbaubetriebes und eine gewerbliche Nutzung, östlich angrenzend befindet sich eine landwirtschaftliche Fläche.

Im Plangeltungsbereich selbst befindet sich im nördlichen Bereich eine Bäckerei mit Nebengebäuden und im südlichen Bereich eine Gärtnerei mit Verkaufsflächen.

## **3.00 Ziele der Planung**

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erstellt die Gemeinde Bauleitpläne in eigener Verantwortung sobald und soweit es erforderlich ist.

Folgende Gründe und Ziele veranlassten die ursprüngliche Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13:

- Ausweisung einer Fläche für Einzelhandel
- Festlegung der zulässigen Nutzung vorhandener Mischbauflächen

Die Ausweisung einer Fläche für Einzelhandel ist nicht durchführbar. Aufgrund der geringen Größenordnung konnte kein Nahversorger zur Ansiedlung bewegt werden.

Da Wohnraumbedarf in der Gemeinde Elmenhorst besteht, soll nun eine Umplanung in allgemeines Wohngebiet vorgenommen werden.

Der vorhandene Gartenbaubetrieb soll aufgegeben werden. Im südlichen Bereich sind bereits Gewächshäuser zusammengefallen, weiter südlich auch schon entfernt worden. Der restliche Bereich soll auch abgerissen werden, mit Ausnahme der Verkaufsräume. Die Gärtnerei soll also deutlich verkleinert werden aber der Verkauf von Blumen und Pflanzen soll weiterhin aufrecht erhalten bleiben.

Auf den Flächen des Gartenbaubetriebes soll eine zweigeschossige Wohnbebauung entstehen. Der südliche Teil des Gartenbaubetriebes wurde nicht mit einbezogen und kann für die Versickerung von Oberflächenwasser genutzt werden.

Die Gemeinde Elmenhorst versucht seit Jahren Bauflächen auszuweisen für den Wohnbedarf. An diesen Zielen hält die Gemeinde auch weiterhin fest, jedoch sind hierfür keine Alternativen sondern nur zusätzliche Flächenausweisungen erforderlich. Aus den bisherigen Beratungen und auch Begehungen mit der Landesplanung sind die Schwierigkeiten zur Standortfindung bekannt.

Hier ist in erster Linie zu nennen, die von Bebauung eingekreiste Freifläche im Zentrum von Elmenhorst zwischen „Alte Dorfstraße“, „Blöckenredder“, „Lankener Weg“ und „Amselweg“. Hier weigert sich der Eigentümer beharrlich auch nur Teile dieser Fläche für eine Bebauung zur Verfügung zu stellen. Nördlich des Lankener Weges befinden sich drei Teilflächen, die einer Bebauung zugeführt werden können, jedoch erfolgt diese Bebauung in die freie Landschaft/Außenbereich. Weiterhin ist der Störfaktor Kreisfeuerwehrzentrale zu berücksichtigen. Weiter ist auch der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 (im Verfahren befindlich). Hier handelt es sich jedoch nur um vier Hintergrundstücke.

Flächen südöstlich der B 207 sollten aus verkehrstechnischen und Lärmschutzgründen nicht entwickelt werden.

## **4.00 Verkehrserschließung**

### **4.10 Innere und äußere Erschließung**

Das Bebauungsplangebiet wird von außen über die BAB 24 Hamburg – Berlin erschlossen. Weiterhin wird das Gebiet von außen über die Bundesbahnstrecke Berlin-Hamburg und Lübeck-Büchen-Lüneburg schienenmäßig erschlossen.

Der Plangeltungsbereich wird über die Bundestrasse 207 erschlossen.

Die ÖPNV Erschließung erfolgt ebenfalls über die B 207. In unmittelbarer fußläufiger Entfernung befindet sich die Haltestelle „Elmenhorst, Alte Dorfstraße“ die von der Buslinie 8810 (Mölln-Schwarzenbek-Bergedorf) bedient wird. Die Linie 8812 verkehrt mit Einzelfahrten.

### **4.20 Private Stellplätze und öffentliche Parkplätze**

Private Parkplätze sind nach den Vorschriften der Landesbauordnung Schleswig-Holstein auf den eigenen Grundstücken einzurichten. Die festgesetzten Stellplätze sind über die Vorschriften der Landesbauordnung hinaus, dem tatsächlichen zukünftigen Bedarf entsprechend angepasst worden.

Ein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Parkplätzen besteht nicht.

## **5.00 Versorgungsanlagen**

### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung der Gemeinde Elmenhorst.

### **Schmutzwasserentsorgung**

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz der Gemeinde Elmenhorst.

### **Regenwasserentsorgung**

Es liegen schwierige Baugrundverhältnisse vor. Es wurde eine Baugrunduntersuchung vorgenommen und ein Entwässerungskonzept erstellt, mit Verrieselung des Oberflächenwassers auf den ehemaligen Flächen der Gärtnerei.

Die Baugrunduntersuchung sowie das Entwässerungskonzept sind Bestandteil der Begründung und werden den Originalen als Anlage beigefügt

### **Energieversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt über die Anlagen der Schleswig-Holstein Netz AG.

### **Fernsprechversorgung**

Die Gemeinde Elmenhorst ist an das Telefonnetz der Deutschen Telekom angeschlossen.

### **Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt über die Anlagen der Schleswig-Holstein Netz AG.

### **Abfallentsorgung**

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Herzogtum Lauenburg, der öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung.

### **Feuerlöscheinrichtungen**

Der Brandschutz wird gewährleistet durch die freiwillige Feuerwehr Elmenhorst. Die erforderlichen Wassermengen werden der öffentlichen Trinkwasserversorgung durch Hydranten entnommen.

## **6.00 Lärmimmissionen**

Für das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Die entsprechenden Maßnahmen werden in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

### **a) Allgemeines**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 beabsichtigt die Gemeinde Elmenhorst für die Fläche nordwestlich der Bundesstraße B 207 den Bestand zu sichern und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Wohnbebauung zu schaffen.

Im Bereich der Gärtnerei und des Backshops ist eine Ausweisung als Mischgebiet geplant, im Süden und Westen des Plangeltungsbereichs ist eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich eine Gärtnerei sowie ein Backshop. In dem bestehenden Gärtnereibetrieb soll künftig keine Anzucht mehr stattfinden und auf den Verkauf beschränkt werden.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die Einwirkungen des Gewerbe-, und Straßenverkehrslärms auf das Plangebiet und die Auswirkungen des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs untersucht.

Für den Verkehrslärm kann sich gemäß DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ die Beurteilung auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Als Untersuchungsfälle wurden der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der Prognose-Planfall berücksichtigt. Beide Untersuchungsfälle beziehen sich auf den Prognose-Horizont 2035/40.

Zur Beurteilung des Gewerbelärms verweist die aktuelle Fassung der DIN 18005, Teil 1 auf die TA Lärm, die im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens maßgebend ist.

### **b) Gewerbelärm**

Im Nordosten des Plangeltungsbereiches sind eine Gärtnerei sowie ein Backshop vorhanden. In dem bestehenden Gärtnereibetrieb soll künftig keine Anzucht mehr stattfinden und auf den Verkauf beschränkt werden.



Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen aus der Gärtnerei und des Backshops wurden die Beurteilungspegel tags und nachts getrennt ermittelt.

Innerhalb der geplanten Baufelder westlich und südlich des Gärtnereibetriebes innerhalb des Plangeltungsbereichs werden sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete überall eingehalten.

An der Bestandbebauung werden sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangeltungsbereichs die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete im Tages- und Nachtzeitraum eingehalten.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Geräuschspitzen ist festzustellen, dass im Tageszeitraum die Mindestabstände zu allen benachbarten Nutzungen eingehalten werden und somit dem Spitzenpegelkriterium der TA Lärm entsprochen wird.

Für den Nachtabschnitt ist festzustellen, dass im Bereich der angrenzenden Bebauung vereinzelte Überschreitungen der zulässigen Spitzenpegel gemäß TA Lärm nachts aus der Abfahrt des liefernden Transporters des Backshops sowie aus dessen Stellplatzgeräuschen nicht auszuschließen sind. Die in Ansatz gebrachten Schalleistungspegel aus der Parkplatzlärmstudie stellen Maximalwerte dar, die nicht bei jedem Vorgang auftreten werden. Daher ist nicht zu erwarten, dass jeder Vorgang Überschreitungen des zulässigen Spitzenpegels an des nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen verursacht. Vereinzelt Überschreitungen des zulässigen Spitzenpegels sind auch in Wohngebieten durch die Ortsüblichkeit des Anwohnerverkehrs nicht auszuschließen. Somit wird in diesem Fall nicht von erheblichen Belästigungen ausgegangen.

#### c) Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf dem maßgeblichen Straßenabschnitt (B 207) berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastungen wurden einer manuellen Straßenverkehrszählung für Bundesstraßen der Bundesanstalt für Straßenverkehrswesen aus dem Jahr 2015 entnommen. Die Zahlen wurden auf den Prognosehorizont 203/2040 hochgerechnet.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90.

Im vorliegenden Fall ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht weiter beurteilungsrelevant, da die Zunahmen des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und deutlich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) liegen.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs wird im Tageszeitraum sowohl der Orientierungswert als auch der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete innerhalb der Baugrenzen teilweise überschritten. Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes wird

der Orientierungswert innerhalb der Baugrenzen überall überschritten, der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete wird teilweise überschritten.

Im Nachtzeitraum wird im Bereich des Mischgebietes der Orientierungswert innerhalb der Baugrenzen fast überall überschritten, der Immissionsgrenzwert wird teilweise überschritten. Der Anhaltswert der Gesundheitsgefahr von 60 dB(A) nachts wird im Bereich des Mischgebietes entlang der Bundesstraße B 207 überschritten.

In dem südlichen der beiden Baufelder im Mischgebiet befindet sich der Gärtnereibetrieb, in der keine schutzbedürftige Nachnutzung vorliegt, in dem nördlichen Baufeld liegt das Gebäude, in dem sich auch der Backshop befindet. Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes wird sowohl der Orientierungswert nachts als auch der Immissionsgrenzwert innerhalb der Baugrenzen überall überschritten. Der Anhaltswert für Gesundheitsgefahr von 60 dB(A) nachts wird innerhalb der Baugrenzen im Bereich des allgemeinen Wohngebietes nicht erreicht.

Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz entlang der Bundesstraße B 207 sind im Bereich der Gärtnerei und des Backshops aus Belegenheitsgründen und Gründen der Grundstückserschließung nicht möglich. Es wurde aktiver Lärmschutz zum Schutz der ebenerdigen Außenwohnbereiche an der südwestlichen Plangebietsgrenze nach Nordosten entlang der Bundesstraße (mit einer Länge von ca. 51 m) sowie daran anschließend entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze (mit einer Länge von ca. 31 m) geprüft. Die Lärmschutzanlage wird mit einer Höhe von 2,5 m berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung dieser Lärmschutzmaßnahme ergeben sich im Bereich des Mischgebietes keine beurteilungsrelevanten Veränderungen der Beurteilungspegel aus Straßenverkehrslärm im Vergleich zu der Situation ohne aktiven Lärmschutz.

Auch unter Berücksichtigung der Lärmschutzanlage wird im Tageszeitraum in den Erdgeschossen der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete innerhalb der Baugrenzen überall überschritten. Der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete wird innerhalb der Baugrenzen fast überall eingehalten. In den Obergeschossen ergeben sich entlang der Bundesstraße B 207 weiterhin sowohl Überschreitungen des Orientierungswertes als auch des Immissionsgrenzwertes tags. Im Nachtzeitraum wird im Erdgeschoss der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete nachts überall überschritten. Der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete nachts wird teilweise eingehalten.

In den Obergeschossen wird sowohl der Orientierungswert als auch der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete weiterhin überall überschritten.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass sich unter Berücksichtigung der Lärmschutzwand keine wesentlichen Verbesserungen ergeben. Die Umsetzung der Lärmschutzanlage ist aufgrund der geringen Wirksamkeit nicht zwingend erforderlich.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Gemäß DIN 4109 (Januar 2018) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018). Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung 1 für schutzbedürftige Räume dargestellt.

Da die maßgeblichen Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, geringer ausfallen als die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, ist eine explizite Festsetzung der maßgeblichen Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, obsolet.

Zur sicheren Seite erfolgen Festsetzungen zum passiven Schallschutz ohne die Berücksichtigung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen.

Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von > 70 dB(A) mit erheblichem passivem Schallschutz und damit zusätzlichen Baukosten zu rechnen ist.

Ohne die Berücksichtigung von aktivem Lärmschutz sind befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien in den in Abbildung 3 und Abbildung 4 dargestellten Bereichen nur in geschlossener Gebäudeform bzw. auf der lärmabgewandten Gebäudeseite zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert für Mischgebiete tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Lärmschutzanlage verbleiben weiterhin Überschreitungen des Orientierungswertes um mehr als 3 dB(A) im Bereich der Gärtnerei und des Backshops sowie in den Obergeschossen des gesamten Plangeltungsbereichs. Innerhalb des in Abbildung 5 und Abbildung 6 dargestellten Bereichs sind Außenwohnbereiche weiterhin nur in geschlossener Form bzw. auf der lärmabgewandten Seite zulässig. Außenwohnbereiche sind auch offen zulässig, sofern mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

---

Die schalltechnische Untersuchung ist Bestandteil der Begründung und wird den Originalausfertigungen als Anlage beigefügt.

## **7.00 Verkehrstechnische Stellungnahme**

Aufgrund der Ursprungsplanung – Erstellung eines Nahversorgers – wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Elmenhorst eine verkehrstechnische Stellungnahme erstellt.

Die durch die Realisierung der Handelsfläche zu erwartenden Neuverkehre könnten im vorhandenen Straßennetz ohne Um- und Ausbaumaßnahmen leistungsgerecht abgewickelt werden.

Aus verkehrstechnischer Sicht gab es keine Bedenken gegen die Realisierung des ursprünglich geplanten Nahversorgers.

Durch die Umplanung in allgemeine Wohnbaufläche ist das Verkehrsaufkommen deutlich geringer, sodass auch hier keine Bedenken gegen die Realisierung von Wohnungsbau bestehen.

Die Verkehrstechnische Stellungnahme wird trotzdem, zu Information, Bestandteil der Begründung und wird den Originalausfertigungen als Anlage beigefügt.

## **8.00 Störfallrichtlinie**

Im Umfeld des Bauleitplanes befindet sich kein Störfallbetrieb. Eine überschlägliche Prüfung wurde vorgenommen.

In Elmenhorst befinden sich nachfolgende Gewerbebetriebe:

- Stromerzeugung mittels Photovoltaik
- Verwaltung von Grundstücken
- Aqua-Fitnessstrainerin
- Bohren und sägen in Beton und Mauerwerk mit Diamantwerkzeugen
- Erbringung von Immobilienservice und IT Service
- Buchhaltungsservice und -beratung
- Betriebsberatung-Controlling-Consulting
- Vermittlung von Finanzdienstleistungen
- Vermittlungen von Dienstleistungen im Alltag, Entlastungsleistung für Pflegebedürftige
- Träger für die Schulbegleitung
- Vermittlung von Finanzdienstleistungen
- Handelsvertretung und Veranstaltungsservice
- Stromerzeugung zur Einspeisung
- Hausmeisterservice

- Holzbau und Gebäudemodernisierung
- Reinigung
- Gutachterliche und beratende Tätigkeiten
- Baumuntersuchungen
- Baumpflege
- Hundeschule
- Nagelmodellage und Design
- EDV Beratung
- Ingenieurleistungen auf den Sektoren Umweltschutz usw.
- Fliesen, Platten Mosaikhandwerk
- Garten- und Landschaftsbau
- Sozialpädagogische Betreuung
- Automatenbetrieb
- Promotion, Hostess, Barkeeping, Modeln, mobile Massage, Gruppenbetreuung
- Handel mit Spielwaren
- Digitale Filmbearbeitung
- Handelsagentur/Möbel
- Motorrad und Motorrad-Teilehandel, Motorradwerkstatt
- Solarpark Elmenhorst
- Produktion und Verkauf von Bioenergie
- Versicherungsmakler
- Kennzeichen-Prägestelle
- Zustellung und Auslieferung von Versandhandelswaren
- Schmiede und Hufbeschlag
- Kfz Pflege
- Kunstgießerei
- Herstellung und Verkauf von Kunsthandwerk
- Fertigung und Handel von Textilien
- Garten und Landschaftsbau
- Designausführung
- Vertrieb von Naturstein
- Errichtung von Hochbauten
- Photovoltaische Energieerzeugung
- Lackiererei und Unfallinstandsetzung von Pkw`s und Lkw`s
- Eisenflechter, Bodenleger, Fuger
- Autohaus Elmenhorst
- Betrieb einer Tankstelle mit Waschanlage
- Handel mit Bürobedarf und Zubehör
- An- und Verkauf von antiken Möbeln
- EDV Beratung
- Einbau von genormten Baufertigteilen und Bodenlegearbeiten

- Mobile Fußpflege
- Nageldesignerin
- Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen usw.
- Deutsche Post Shop
- Verkauf von Backwaren
- Vertrieb von Pyrotechnik
- Schornsteinfeger
- Fliesen- und Natursteinverlegung
- Betrieb einer Photovoltaikanlage
- Broadcaster von Videospielen, Musikproduktionen
- Photovoltaik
- Versicherungsbüro Maklergewerbe
- Überregionales Dienstleistungszentrum und Archivierungsservice (Reisswolf)
- Einkauf und Vertrieb von Büroartikeln
- Kraftfahrzeugtechnik
- Maschinenhandel, Service und Vermietung
- Technischer Großhandel
- Konstruktion, Herstellung und Handel mit Maschinen und Elektroelementen
- Einzel- und Großhandel mit neuen und gebrauchten Maschinen
- Nuss- und Trockenfruchtveredelung
- Bauträger
- Imbiss, Gastronomie
- Herstellung und Vertrieb von Schildern jeder Art
- Autoschilder, Versicherung und Frühstücksservice
- Bodenverwertung und Gerätevermietung
- Maklergewerbe
- Vermittlung von Übernachtungsmöglichkeiten
- Photovoltaikanlage
- Fremdsprachenunterricht
- Abfallwirtschaft Südholstein
- Vermietung von Kraftfahrzeugen und Transporter aller Art
- Elektrogroßhandel
- Import von Gemüse und Blumen mit Verkauf
- Im- und Export Verpackungen
- Herstellung von Kisten und Paletten
- Beteiligung an Gesellschaften, die sich mit der Herstellung, Verarbeitung und Handel mit Quarzglas und Keramikprodukten befassen
- Herstellung und Verarbeitung von und der Handel mit Quarzglas und Keramikprodukten
- Vertrieb und Handel sowie Produktion von Armaturen
- Prüfung und Instandsetzung von Schlauchleitungen
- Reparaturservice für Armaturen

- Bau von Schwimmbädern sowie Handel mit Schwimmbadzubehör
- Vertrieb von Quarzglas und Keramikprodukten
- Herstellung und Verarbeitung von Quarzglasprodukten und der Handel mit Quarzglasprodukten
- Landmaschinenfachhandel
- Lagerfläche, Abstellfläche für die Tätigkeit der Hauptniederlassung, Im- und Exportverpackung, Container stau, Kistenanfertigungen und Hafendienstleistungen
- Verkauf von Onlineprodukten bei Amazon
- Kfz Reparatur aller Art, Handel mit Motorrad- und Kfz-Teilen
- Kunststoffbeschichtung
- Kunstgewerbliche Arbeiten
- Autoverwertung und Motorenhandel
- Vermietung, Verpachtung und Verwaltung von eigenen Immobilien
- Import und Export von Natursteinen
- Herstellung und Lagerung von Verpackung in Holzkisten und Kartonagen
- Transport von Gütern mittels Straßenfahrzeugen sowie die Lagerung von Gütern
- Handel mit gebrauchten Kfz-Teilen
- Reifenhandel und Autoservice, Internethandel
- Zeitweise Lagerung von Gütern
- Cargo-Service
- Handel mit Maschinen und Geräten aller Art
- Pkw und Motorradselbsthilfe, Handel mit Ersatzteilen
- Planung und Vertrieb und Montage von Inneneinrichtungen
- Herstellung und Verkauf von amtlich zugeteilten Kfz-Kennzeichen, nebst Zubehör
- Selbstständiger Kranführer, Trockenbau

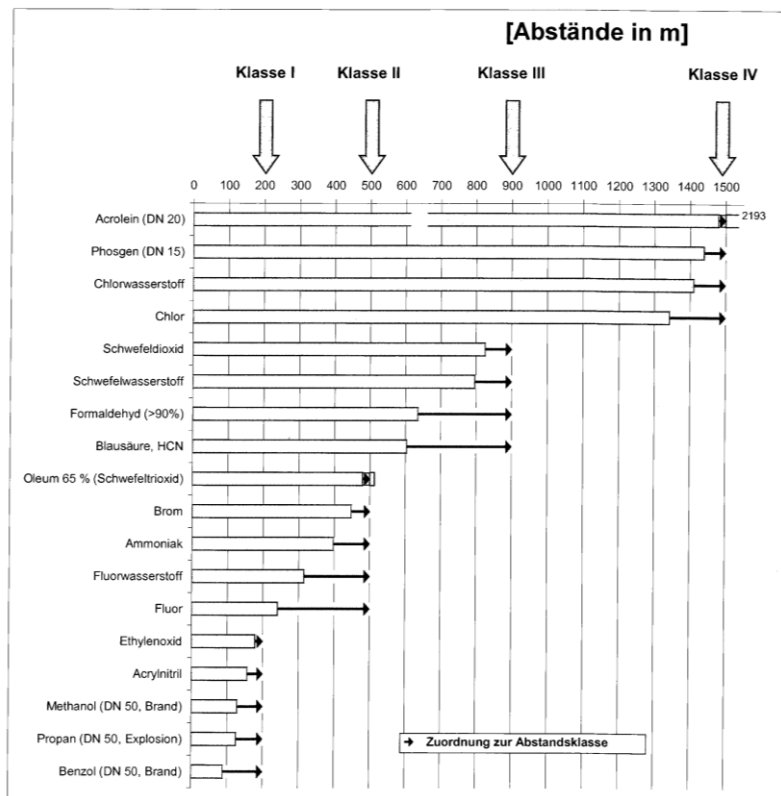
Die Betriebe sind überwiegend Einzelunternehmen und nur geringen Umfanges.

Zur Beurteilung, ob es sich um Störfallbetriebe handelt, wurde der Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, hier Anhang 1 Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse mit Erläuterungen - Achtungsabstände (Anlage) wie auch Anhang 1 der 12. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV)- Mengenschwellen, herangezogen.

Die hier aufgeführten Stoffe werden bei den Elmenhorster Gewerbetreibenden weder gelagert, produziert, verarbeitet oder in Produktionsabläufe eingebunden. Insofern geht die Gemeinde davon aus, dass auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Groß Elmenhorst sich kein Störfallbetrieb befindet.

Anlage

**Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse mit  
Erläuterungen – Achtungsabstände**



**Bild 1:** Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse

Anmerkung:

- Wegen eines geänderten ERPG-2-Wertes musste für den Stoff Acrolein eine neue Berechnung durchgeführt werden. Danach ergibt sich ein Achtungsabstand von rund 2190 m. Es wurde aber keine neue Abstandsklasse eingeführt (s. a. Anhang 2 Kap. 2.1)
- Der Stoff HCl liegt überwiegend als Druckgas vor. Dies wurde im Bild 1 sowie in Anhang 2 berücksichtigt.

**9.00 Hinweise**

- Die Gemeinde Elmenhorst liegt in keinem bekannten Bombenabwurfgebiet. Für die durchzuführenden Arbeiten bestehen aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.



- 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 gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

## **10.00 Umweltprüfung/Umweltbericht**

### **10.10 Einleitung**

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt dabei für die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elmenhorst fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist.

### **10.11 Kurzdarstellung der Ziele und wichtigsten Inhalte der Bauleitplanung**

#### **Anlass und Ziele der Planung**

Der Geltungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elmenhorst liegt westlich der B 207 am südlichen Ortsrand von Elmenhorst.

Ziele der Planung sind die Ausweisung einer Wohnbaufläche sowie die Festlegung der zulässigen Nutzung vorhandener gemischter Bauflächen.

Der im Plangeltungsbereich vorhandene Gartenbaubetrieb soll aufgegeben werden. Dazu sollen die vorhandenen Gewächshäuser und Verkaufsräume abgerissen werden. Es soll stattdessen Wohnbebauung entwickelt werden, da in der Gemeinde Elmenhorst Wohnraumbedarf besteht.

Parallel zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 13 aufgestellt. Er enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung des Plangebietes.

#### **Inhalt der Planung**

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 1 ha.

Der nördliche Teil des Plangebietes wird als Gemischte Baufläche dargestellt. Hier sollen die vorhandenen Nutzungen gesichert werden. Der südliche Teil des Plangebietes wird als Wohnbaufläche gekennzeichnet.

Der westliche Teil des Plangebietes wird als Grünfläche dargestellt. Hier soll der vorhandene Knick einschließlich eines Knickschutzstreifens erhalten werden.

---

Die Fläche der B 207 wird als Verkehrsfläche gekennzeichnet. Das Planungsbereich wird über die B 207 erschlossen. Der Bau einer öffentlichen Straße ist nicht geplant.

**10.12 Ziele des Umweltschutzes gemäß übergeordneter Fachgesetze und Fachpläne und ihre Berücksichtigung**

**Fachgesetze**

*Eingriffsregelung gemäß BauGB/BNatSchG*

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Dies wird berücksichtigt, indem im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erstellt wird.

*Baugesetzbuch (BauGB)*

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

**Schutzgebiete und -objekte**

*Schutzbestimmungen nach dem BNatSchG / LNatSchG*

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem ausgewiesenen Natur- oder Landschaftsschutzgebiet. Der Knick im Plangebiet ist ein gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG geschützter Biotop.

*Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete (Natura 2000)*

Es sind keine geschützten FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete gemäß dem Europäischen Netz Natura 2000 betroffen.

**Übergeordnete Fachpläne**

*Landschaftsrahmenplan*

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I<sup>1</sup> macht keine Aussagen zum Plangebiet.

---

<sup>1</sup> Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein (1998): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I

*Landschaftsplan*

Der Landschaftsplan der Gemeinde Elmenhorst<sup>2</sup> stellt im Plan „Bestand“ eine Fläche des gewerblichen Gartenbaus dar. Weiterhin ist der westlich gelegene Knick dargestellt. Im Plan „Entwicklung / Maßnahmen“ sind ebenfalls die vorhandene Gartenbaufläche und der Knick dargestellt.

**Berücksichtigung der Ziele und der Umweltbelange**

Die Vorgaben aus den Fachgesetzen und Fachplanungen werden berücksichtigt durch die Festsetzung geeigneter Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes:

- Erhaltung des Knicks an der Westgrenze
- Festsetzung eines Knickschutzstreifens
- Versickerung des Oberflächenwassers auf dem eigenen Grundstück
- Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen.

**10.20 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

**Schutzgut Mensch und seine Gesundheit**

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Ortsrand von Elmenhorst. Er ist Teil des Wohnumfeldes für die Ortslage. Der Geltungsbereich liegt zudem an der B 207. Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch sind insbesondere die Umweltauswirkungen aus Verkehrs- und Gewerbelärm zu beachten.

*Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit*

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung<sup>3</sup> für den parallel aufgestellten Bebauungsplan erstellt. Es wurden die Einwirkungen des Gewerbe- und Straßenverkehrslärms auf das Plangebiet und die Auswirkungen des Bebauungsplan-induzierten Zusatzverkehrs untersucht.

Gewerbelärm

Im Nordosten des Plangeltungsbereiches sind ein Gärtnerei-Verkauf sowie ein Backshop vorhanden.

Es werden für den Gewerbelärm sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete überall eingehalten.

---

<sup>2</sup> Planungsgruppe Landschaft (1998): Landschaftsplan Elmenhorst, Müßen

<sup>3</sup> LAIRM CONSULT GmbH (2018): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Elmenhorst, Kreis Herzogtum Lauenburg, Bargteheide

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Geräuschspitzen ist festzustellen, dass im Tageszeitraum die Mindestabstände zu allen benachbarten Nutzungen eingehalten werden und somit dem Spitzenpegelkriterium der TA Lärm entsprochen wird.

Für den Nachtabschnitt ist festzustellen, dass im Bereich der angrenzenden Bebauung vereinzelte Überschreitungen der zulässigen Spitzenpegel gemäß TA Lärm nachts aus der Abfahrt des liefernden Transporters des Backshops sowie aus dessen Stellplatzgeräuschen nicht auszuschließen sind. Es wird in diesem Fall jedoch nicht von erheblichen Belästigungen ausgegangen.

#### Verkehrslärm

Für den Verkehrslärm wurde der Straßenverkehrslärm auf dem maßgeblichen Straßenabschnitt (B 207) berücksichtigt.

Der Bebauungsplan-induzierte Zusatzverkehr ist nicht weiter beurteilungsrelevant, da die Zunahmen des Bebauungsplan-induzierten Zusatzverkehrs unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und deutlich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) liegen.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs wird im Tageszeitraum sowohl der Orientierungswert als auch der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete innerhalb der Baugrenzen teilweise überschritten. Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes wird der Orientierungswert innerhalb der Baugrenzen überall überschritten, der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete wird teilweise überschritten.

Im Nachtzeitraum wird im Bereich des Mischgebietes der Orientierungswert innerhalb der Baugrenzen fast überall überschritten, der Immissionsgrenzwert wird teilweise überschritten. Der Anhaltswert der Gesundheitsgefahr von 60 dB(A) nachts wird im Bereich des Mischgebietes entlang der Bundesstraße B 207 überschritten.

In dem südlichen der beiden Baufelder im Mischgebiet befindet sich der Gärtnereibetrieb, in der keine schutzbedürftige Nachtnutzung vorliegt, in dem nördlichen Baufeld liegt das Gebäude, in dem sich auch der Backshop befindet. Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes wird sowohl der Orientierungswert nachts als auch der Immissionsgrenzwert innerhalb der Baugrenzen überall überschritten. Der Anhaltswert für Gesundheitsgefahr von 60 dB(A) nachts wird innerhalb der Baugrenzen im Bereich des allgemeinen Wohngebietes nicht erreicht.

Es wird eine Lärmschutzanlage mit einer Höhe von 2,5 m zum Schutz der ebenerdigen Außenwohnbereiche an der südwestlichen Plangebietsgrenze nach Nordosten entlang der Bundesstraße (mit einer Länge von ca. 51 m) sowie daran anschließend entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze (mit einer Länge von ca. 31 m) vorgesehen.

Auch unter Berücksichtigung der Lärmschutzanlage wird im Tageszeitraum in den Erdgeschossen der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete innerhalb der Baugrenzen überall überschritten. Der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete wird innerhalb der Baugrenzen fast überall eingehalten. In den Obergeschossen ergeben sich entlang der Bundesstraße B 207 weiterhin sowohl Überschreitungen des Orientierungswertes als auch des Immissionsgrenzwertes tags. Im Nachtzeitraum wird im Erdgeschoss der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete nachts überall überschritten. Der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete nachts wird teilweise eingehalten.

In den Obergeschossen wird sowohl der Orientierungswert als auch der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete weiterhin überall überschritten.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass sich unter Berücksichtigung der Lärmschutzwand keine wesentlichen Verbesserungen ergeben. Die Umsetzung der Lärmschutzanlage ist aufgrund der geringen Wirksamkeit nicht zwingend erforderlich.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Zur sicheren Seite erfolgen im Bebauungsplan Festsetzungen zum passiven Schallschutz ohne die Berücksichtigung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen.

### **Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt**

Der südliche Geltungsbereich wird von einem Gartenbaubetrieb mit Verkaufsflächen, Gewächshaus und Ausstellungsflächen eingenommen. Westlich des Betriebs befindet sich eine unbefestigte Lagerfläche, die Richtung Südwesten am Rand des Plangebietes von einem Knick begrenzt wird. Der Knick hat einen ca. 0,5 m hohen Wall und ist mehrreihig und dicht bepflanzt. Gehölzarten sind Ahorn, Hasel und Holunder. Der nördliche Geltungsbereich wird von einer Bäckerei mit Nebengebäuden eingenommen, an die in Richtung B 207 eine kleine Gartenfläche angrenzt. Der restliche Freiraum ist vollständig gepflastert. Im Südosten begrenzt die B 207 den Geltungsbereich. Im Westen und Südosten breiten sich landwirtschaftliche Nutzflächen aus. Richtung Norden und Osten grenzt Wohnbebauung an den Geltungsbereich. Richtung Süden liegen noch Flächen des Gartenbaubetriebs.

#### *Umweltauswirkungen auf Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt*

Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ergeben sich nicht, da weitgehend auf versiegelte und bereits vorher gewerblich genutzte Flächen eingegriffen wird bzw. bestehende Nutzungen gesichert werden. Zu dem vorhandenen Knick wird ein Knickschutzstreifen von 5 m Breite vorgesehen.

*Artenschutz*

Ein Verstoß gegen die Bestimmungen des § 44 BNatSchG durch die Verwirklichung der Planung liegt nicht vor. Das „Zugriffsverbot“ wird nicht verletzt. Erhebliche Störungen der umgebenden Tierwelt erfolgen nicht. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln werden nicht beschädigt. Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterer Arten (z. B. von Fledermäusen) sind ebenfalls nicht betroffen.

**Schutzgut Boden und Fläche**

Der geologische Untergrund im Plangebiet wird gemäß der geologischen Übersichtskarte „Hamburg-Ost“<sup>4</sup> eingenommen von glazifluviatilen Ablagerungen (Sand im morphologischen Sinne - Sand, untergeordnet Kies) aus der Weichsel-Kaltzeit über Grundmoräne (Geschiebemergel / Geschiebelehm – Schluff, tonig, sandig, kiesig) aus der Saale-Kaltzeit. Die Bodenkarte<sup>5</sup> gibt für den Geltungsbereich Böden der Pseudogley-Parabraunerde-Braunerde-Gesellschaft an, die zu den Böden der Altmoränen gehören. Es handelt sich um Böden aus lehmigem oder schluffigem und steinigem Sand über Schmelzwassersand / Geschiebelehm, saisonal z. T. staunass.

*Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche*

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ergibt sich langfristig nicht, da sich der Versiegelungsgrad nach Umsetzung der Planung nicht erhöht. Im Rahmen der Bauarbeiten können durch den Einsatz schwerer Maschinen auf verbleibenden Freiflächen Bodenverdichtungen entstehen, welche ungünstige Auswirkungen auf den Wasser- und Lufthaushalt des Bodens sowie auf die Bodenorganismen verursachen.

**Schutzgut Wasser**

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Daten über die Grundwasserverhältnisse sind nicht bekannt.

*Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser*

Es ist eine Versickerung des Oberflächenwassers auf dem eigenen Grundstück geplant. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grund- und Oberflächenwasser werden nicht erwartet.

Der Versiegelungsgrad erhöht sich nicht. Zudem ist wie oben beschrieben eine Versickerung des Oberflächenwassers auf dem eigenen Grundstück geplant.

<sup>4</sup> Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (1977): Geologische Übersichtskarte 1 : 200.000 – Blatt CC3126 Hamburg-Ost, Hannover

<sup>5</sup> Lauenburgische Akademie für Wissenschaft und Kultur – Stiftung Herzogtum Lauenburg - (1998): Regionalatlas Kreis Herzogtum Lauenburg, Blatt 2.7 – Böden, Mölln

### **Schutzgut Luft und Klima**

Die durch die geplante Überbauung in Anspruch genommenen Flächen haben keine besondere klimatische Funktion, sondern werden geprägt durch das Klima des Ortsrandes „kleinerer Ortslagen“ im Übergang zur Feldflur. Bereits im Bestand sind große versiegelte Flächen vorhanden. Der vorhandene Knick ist kleinklimatisch von Bedeutung. Er vermindert im bodennahen Bereich die Windgeschwindigkeiten und schafft windgeschützte, warme Bereiche.

#### *Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima*

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima sind nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der Ortslage Elmenhorst. Die Fläche ist geprägt durch die Gebäude und ehemalige Nutzung des Gartenbaubetriebes. Prägend ist die Lage an der B 207. Weitere Flächen des ehemaligen Betriebes liegen auch südlich angrenzend an das Plangebiet. Eine landschaftliche Einbindung des Geltungsbereichs ist durch den westlich gelegenen dichten Knick und das weiter südlich gelegene Wäldchen gegeben. Insgesamt hat die für die Bebauung vorgesehene Fläche eine eher geringe Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild.

#### *Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft*

Durch die Umsetzung der Planung entstehen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Nach Südwesten hin wird der vorhandene Ortsrand durch die Entwicklung einer Wohnbebauung verändert.

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt. 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.

### **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bei Durchführung der Planung**

Die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen sind als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Planungsraum nicht zu erwarten.

## **10.30 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die Realisierung der Planung wird das Gelände nicht als Wohnbaufläche genutzt. Ggf. wird die Nutzung als Gartenmarkt wieder aufgegriffen.

---

**10.40 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

**Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen**

Folgende allgemeine, umweltbezogene Zielvorstellungen ergeben sich durch die Bewertung des Umweltzustandes und die bei der Realisierung der Planung zu erwartenden, nachteiligen Umweltauswirkungen:

- Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz des Plangeltungsbereichs vor Verkehrslärm von der B 207
- Versickerung des Oberflächenwasser auf privaten Grundstücken
- Erhaltung und Schutz des vorhandenen Knicks

**Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich**

*Schutzgut Mensch und seine Gesundheit*

Der Schutz von Wohn- und Büronutzung im Plangebiet vor Verkehrslärm erfolgt daher durch aktiven und passiven Schallschutz. Hierzu werden im Bebauungsplan für Neu-, Um- und Ausbauten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 festgesetzt.

*Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt*

Der vorhandene Knick wird einschließlich eines Knickschutzstreifens dauerhaft erhalten.

*Schutzgut Boden und Fläche*

Als Vermeidungsmaßnahme für das Schutzgut Boden werden im Bebauungsplan Grundflächenzahlen festgesetzt, so dass die zukünftige Versiegelung auf einem bestimmten Maß gehalten wird. Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden sind nicht erforderlich, da keine zusätzliche Versiegelung im Vergleich zu der Bestandssituation entstehen wird.

*Schutzgut Wasser*

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück versickert.

*Schutzgut Klima/Luft*

Für das Schutzgut Klima/Luft werden keine besonderen Schutzmaßnahmen vorgesehen.

*Schutzgut Landschaft*

Die landschaftliche Einbindung des Plangebietes nach Westen wird durch die Erhaltung des Knicks gewährleistet.

*Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter*

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.



---

**10.50 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Alternative Standorte stehen für die Entwicklung von Wohnbauflächen in der Ortslage Elmenhorst nicht zur Verfügung.

Folgende Flächenausweisungen sind aus den angeführten Gründen nicht möglich:

- Freifläche im Zentrum von Elmenhorst zwischen „Alte Dorfstraße“, „Blöckenredder“, „Lankener Weg“ und „Amselweg“ (keine Bereitschaft des Eigentümers, die Fläche für eine Bebauung zur Verfügung zu stellen)
- Drei Teilflächen nördlich des Lankener Weges (Bebauung in die freie Landschaft, Störfaktor Kreisfeuerwehrzentrale).

**10.60 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Zur Berücksichtigung der Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 15 Abs.1 und 2 BNatSchG wurde ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung zum Bebauungsplan erstellt.

Folgende Bestandsaufnahmen von Natur und Landschaft wurden als Grundlagen für die Umweltprüfung herangezogen:

- Bestandsaufnahme der Vegetation und Nutzungen (Bestandteil des Fachbeitrags zur Eingriffsregelung)

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan erstellt.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen viele weitergehende Angaben, wie z.B. die Beurteilung lokalklimatischer Verhältnisse, auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen. Dennoch werden die Beurteilungskriterien als hinreichend erachtet.

**10.70 Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring)**

Die Gemeinde wird sich der bestehenden Monitoring- und Umweltinformationssysteme übergeordneter Behörden zur Umweltüberwachung bedienen, da sie selbst nur über eine eingeschränkte Kompetenz in der Umweltüberwachung verfügt.

**10.80 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Der vorliegende Umweltbericht ermittelt und beschreibt die Umweltauswirkungen der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elmenhorst für das Gebiet: „Nordwestlich der Bundesstraße 207, nördlich der Twiete und östlich der Straße Auf der Horst“ gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

---

Ziele der Planung sind die Ausweisung einer Wohnbaufläche sowie die Festlegung der zulässigen Nutzung vorhandener Mischbauflächen. Der im Plangeltungsbereich vorhandene Gartenbaubetrieb soll aufgegeben werden. Dazu sollen die vorhandenen Gewächshäuser und Verkaufsräume abgerissen werden.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 1 ha.

Der nördliche Teil des Plangebietes wird als gemischte Baufläche dargestellt. Hier sollen die vorhandenen Nutzungen gesichert werden. Der südliche Teil des Plangebietes wird als Wohnbaufläche dargestellt. Der westliche Teil des Plangebietes wird als Grünfläche gekennzeichnet. Hier soll der vorhandene Knick einschließlich eines Knickschutzstreifens erhalten werden. Die Fläche der B 207 wird als Verkehrsfläche gekennzeichnet. Das Planungsgebiet wird über die B 207 erschlossen.

Der Umweltzustand des Planungsraumes zum Zeitpunkt der Planaufstellung wird für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch und seine Gesundheit sowie Kultur- und sonstige Sachgüter ermittelt und bewertet. Das Gebiet ist durch großflächige Versiegelungen geprägt, da sich hier der ehemalige Standort eines Gartenbaubetriebes befindet. Hinsichtlich des Landschaftsbildes ist die Lage am Ortsrand zu beachten.

Die wesentlichen Umweltauswirkungen bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung werden zusammengestellt. Als wesentliche Umweltauswirkungen sind zu nennen:

- Veränderung des Ortsbildes am Ortsrand von Elmenhorst durch die Entwicklung von Wohnbebauung.

Eine zusätzliche Versiegelung entsteht nicht, da der Standort bereits stark versiegelt ist. Auch hinsichtlich des Landschaftsbildes ist die Vorbelastung durch den Gartenbaubetrieb zu beachten.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen werden im Rahmen des Bebauungsplanes vorgesehen:

- Erhaltung des vorhandenen Knicks einschließlich eines Knickschutzstreifens
- Versickerung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück
- Festsetzung aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen.

---

**10.90 Referenzliste**

Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (1977): Geologische Übersichtskarte 1 : 200.000 – Blatt CC3126 Hamburg-Ost, Hannover

LAIRM CONSULT GmbH (2018): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Elmenhorst, Kreis Herzogtum Lauenburg, Bargtheide

Lauenburgische Akademie für Wissenschaft und Kultur – Stiftung Herzogtum Lauenburg - (1998): Regionalatlas Kreis Herzogtum Lauenburg, Blatt 2.7 – Böden, Mölln

Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein (1998): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I

Planungsgruppe Landschaft (1998): Landschaftsplan Elmenhorst, Müssen

**11.00 Beschluss über die Begründung**

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Elmenhorst am                      gebilligt.

Elmenhorst, den

Bürgermeisterin