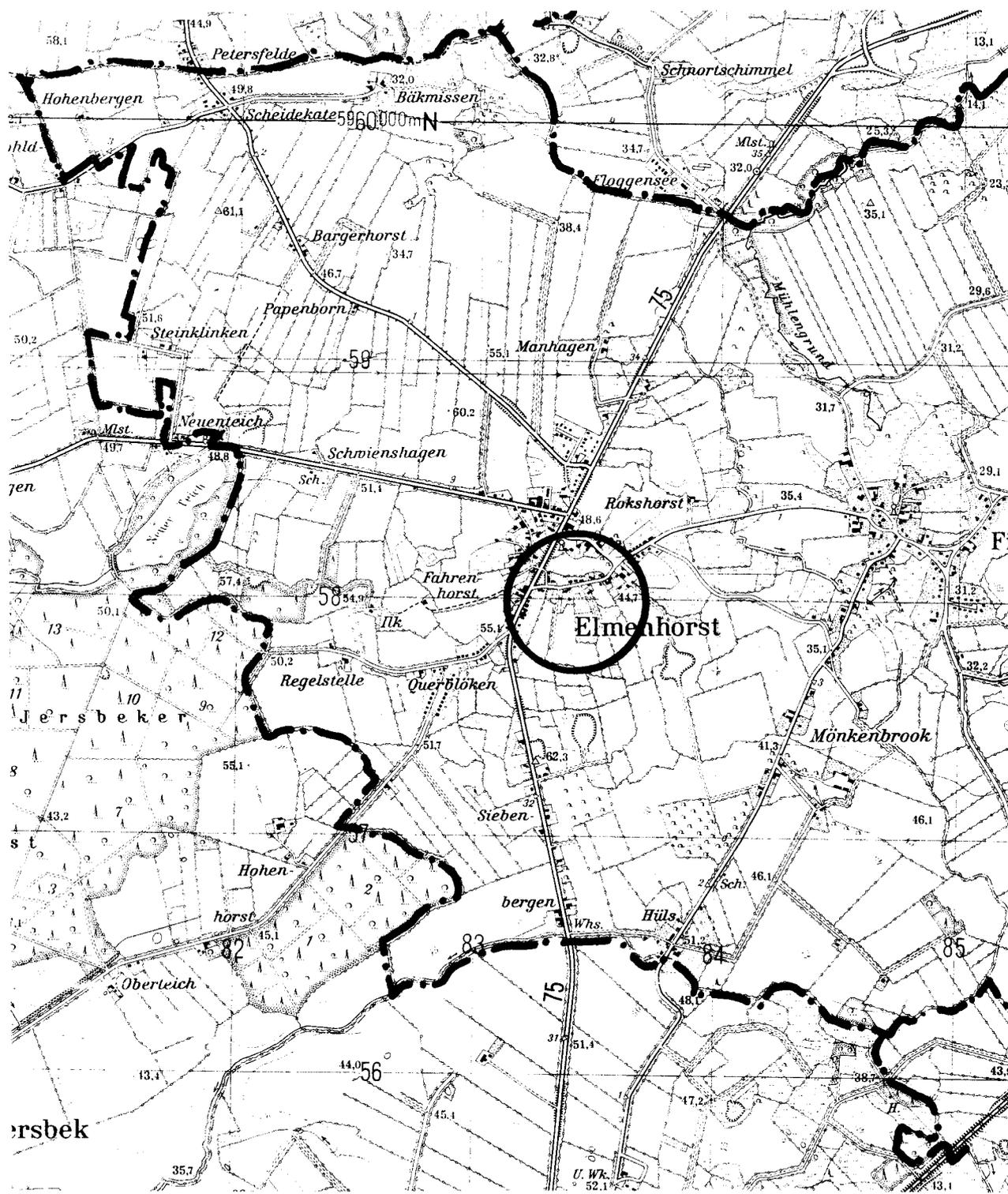


Gebiet: OT Elmenhorst, zwischen Fischbeker Straße und Schulstraße,  
südlich Schulstraße und östlich B 75

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Planstand: 2. Ausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



## Inhalt:

1. Planungsgrundlagen
  - a. Planungsanlaß
  - b. Übergeordnete Planungsvorgaben
2. Planvorstellungen und Planinhalt
3. Immissionen
4. Naturschutz und Landschaftspflege
5. Ver- und Entsorgung
6. Billigung des Erläuterungsberichtes

## 1. Planungsgrundlagen

### a. Planungsanlaß

Im Ortsteil Elmenhorst betreibt die Gemeinde die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 18 und 19. Im Bebauungsplan Nr. 18 südlich Fischbeker Straße und Schulstraße soll die Betriebsentwicklung eines landwirtschaftlichen Betriebes unter Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse auf den benachbarten Wohngrundstücken gesteuert werden. Der Bebauungsplan Nr. 19 zwischen Fischbeker Straße und Schulstraße dient der Entwicklung eines Ortszentrums mit Mehrzweckhalle und Neugestaltung einer Grünfläche.

Weiterhin beabsichtigt die Gemeinde mit dieser Flächennutzungsplanänderung die Vorbereitung der gemeindlichen Wohnbauentwicklung. Im Rahmen einer Regionalplanerischen Entwicklungsstudie „Stormarn Mitte“ aus dem Jahr 1996 (Freie Planungsgruppe Berlin) werden Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnbebauung sowohl für den Zeitraum bis 2010 als auch mittel- bis längerfristig im wesentlichen südlich Fischbeker Straße und Schulstraße aufgezeigt.

### b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die Gemeinde Elmenhorst ist in der Neufassung des Regionalplanes für den Planungsraum I in den Achsenraum der Achse Hamburg-Bad Oldesloe aufgenommen worden. Die Gemeinde verfügt über ausreichende Flächenpotentiale mit guter verkehrlicher Anbindung sowie guter Zuordnung zu den zentralen Orten Ahrensburg, Bad Oldesloe und Bargteheide. Ausreichende Wohnbauflächen sind demnach auszuweisen. Nach Vorabstimmungen mit dem Kreis Stormarn erscheint die Größenordnung der Wohnbauflächenausweisungen vertretbar.

## 2. Planvorstellungen und Planinhalt

Mit dieser Flächennutzungsplanänderung werden drei Planungsabsichten der Gemeinde vorbereitet.

Südlich von Schulstraße und Fischbeker Straße befindet sich der landwirtschaftliche Betrieb Gehs. Der Landwirt hat im April 1996 einen Antrag nach dem Bundes-Immissionsschutz-Gesetz für eine Betriebserweiterung um einen Mastschweinstall und einen Güllebehälter südlich angrenzend an die vorhandenen Gebäude gestellt. Die Gemeinde betreibt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18, in den verbindliche Regelungen für das Nebeneinander von Wohnen und landwirtschaftlichem Betrieb aufgenommen sind. Für die Betriebserweiterung nach Süden ist die Festsetzung eines Dorfgebiets vorgesehen. Hier soll von den Gliederungsmöglichkeiten nach den Bestimmungen der BauNVO Gebrauch gemacht werden. Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, erfolgt in dieser Flächennutzungsplanänderung für die im Bebauungsplan als Dorfgebiet festgesetzten Flächen die Änderung der Darstellung Fläche für die Landwirtschaft in Mischbaufläche. Die Erschließung der Erweiterungsfläche ist von der Schulstraße aus gesichert.

Zwischen Bundesstraße 75, Fischbeker Straße und Schulstraße beabsichtigt die Gemeinde die Schaffung eines Ortsmittelpunktes. Unterschiedliche Standorte wurden von der Gemeinde überprüft und öffentlich diskutiert. Aufgrund der vorhandenen Einrichtungen des Gemeindezentrums sowie der zentralen Lage wird eine Entwicklung der Gemeinbedarfeinrichtungen an diesem Standort angestrebt. Vorgesehen sind die Errichtung einer Mehrzweckhalle im Anschluß

an das Gemeindezentrum und die Anlage einer Grünfläche. Im östlichen Bereich an der Fischbeker Straße können als Straßenrandbebauung noch ca. drei Bauplätze geschaffen werden. Detaillierte Festsetzungen zur Verwirklichung der Planungsabsichten sind in dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 19 enthalten. Für diesen Bereich erfolgt eine Änderung der dargestellten Fläche für die Landwirtschaft in Fläche für den Gemeinbedarf, Mischbaufläche und Grünfläche. Die Erweiterungsfläche für die Mehrzweckhalle wird von der Schulstraße aus erschlossen. Die Verträglichkeit der Verkehrsanbindung sowie Immissionsgesichtspunkte werden im Rahmen der verbindlichen Überplanung bzw. im Bauantragsverfahren näher betrachtet.

Entsprechend den Aussagen einer Regionalplanerischen Entwicklungsstudie im Auftrag des Kreises „Stormarn Mitte“ aus dem Jahr 1996 (Freie Planungsgruppe Berlin) liegen die für Ortserweiterungen geeigneten Flächen im Süden der Schulstraße und Fischbeker Straße östlich der B 75 im Anschluß an die jeweils vorhandenen Straßenrandbebauungen. Für den westlichen Teil der aufgezeigten Flächen möchte die Gemeinde mit dieser Flächennutzungsplanänderung eine wohnbauliche Entwicklung vorbereiten. Die vorgesehene Fläche ist zur südlichen und östlichen angrenzenden freien Landschaft durch Knicks eingegrünt. Um eine Trennung der vorhandenen dörflichen Strukturen zur Neubebauung zu erreichen ist zwischen alter und geplanter Bebauung ein Grünstreifen vorgesehen. Die für den Eingriff erforderlichen Ausgleichsflächen sollen im Anschluß an die Neubebauung im Süden vorgesehen werden. Für diese Fläche erfolgt eine Änderung der Darstellung Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche, Grünfläche und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Die Erschließung der Wohnbaufläche ist über die Schulstraße und/oder die B 75 vorgesehen. Einzelheiten der Planung werden zu gegebener Zeit in einem Bebauungsplan geregelt.

Die Wohnbauflächenausweisung umfaßt rd. 7 ha Bruttobaufläche. Bei den üblichen Abzügen für die Erschließung, für Grünflächen und Entsorgungsanlagen und einer angestrebten überwiegenden Einzel- und Doppelhausbebauung, kann von 70-90 Wohnbaugrundstücken in diesem Bereich ausgegangen werden. Eine abschnittsweise Realisierung des Neubaugebietes wird beabsichtigt.

Bei einer Erweiterung der Wohnbauflächen in dieser Größenordnung ist von erheblichem Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen auszugehen. Die Gemeinde wird bei der mittel- bis langfristigen Planung zu Kinderbetreuungsplätzen und der Schulsituation den künftigen Bedarf aufgrund des Einwohnerzuwachses berücksichtigen. Frühzeitige Abstimmungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorgenommen.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird auf eine Aufspaltung der Änderungsbereiche in einzelne Teilflächen verzichtet. Die bislang schon als Bauflächen bzw. als Dorfgebiete dargestellten Flächen entlang der Fischbeker Straße und der Schulstraße sind daher in dieser Änderung enthalten und werden nunmehr als gemischte Bauflächen dargestellt. Kleinere Anpassungen der Abgrenzungen an den Bestand werden vorgenommen.

### **3. Immissionen**

#### **Verkehrslärm**

Die Bauflächen dieser Flächennutzungsplanänderung werden tlw. von Immissionen der B 75 und der Fischbeker Straße tangiert. Die Immissionssituation wurde mit Aufstellung der Rahmenplanung gutachterlich untersucht. Die Prognosewerte des Gutachtens bilden die heutige Situation ab. Soweit erforderlich, werden erforderliche Schallschutzmaßnahmen in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

## Landwirtschaft

In Elmenhorst befindet sich an der Schulstraße der landwirtschaftliche Betrieb Gehs. Der Standort wird seit Jahrzehnten als landwirtschaftliche Hofstelle genutzt und hat sich zeitgemäß entwickelt. Neben einem großflächigen Ackerbau werden auf der Hofstelle Rinder und Schweine gehalten. Auf den direkt angrenzenden Grundstücken sind Wohnnutzungen vorhanden.

Der Betrieb Gehs hegt konkrete Erweiterungsabsichten. Im April 1996 wurde ein Antrag nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz für die Errichtung eines Sauen- und Mastschweinestalls und eines Güllebehälters gestellt. Geplant ist demnach eine Erweiterung der Schweinehaltung von 19 Großvieheinheiten (entsprechend ca. 400 Sauen, Ebern und Ferkeln) auf 103,2 Großvieheinheiten (entsprechend ca. 400 Sauen, Ebern, Ferkeln und 700 Mastschweinen). Weiterhin ist an eine Aufstockung des Rinderbestandes sowie an eine Erweiterung der Gebäude für den Maschinenpark gedacht. Hierzu liegen jedoch noch keine konkreten Anträge vor.

Die Gemeinde hat im November 1998 vom TÜV Nord, Gesellschaft für Umweltschutz ein Gutachten zur Frage der Geruchsemissionen und -immissionen erarbeiten lassen. Das Gutachten basiert auf der in Schleswig-Holstein seit dem 1.10.1998 zur Probe eingeführten Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL). In diesem Gutachten wird zunächst der Ist-Zustand ermittelt. Daran anschließend werden die geplanten Betriebsweiterungen betrachtet sowie zwei mögliche Planbeispiele mit Einhaltung der Immissionswerte aufgezeigt. Die Ergebnisse dieses Gutachtens werden maßgeblich für die Überlegungen zur Immissionsverträglichkeit des Betriebes mit der benachbarten und geplanten Wohnnutzung herangezogen. Im Bebauungsplan Nr. 18 sind Festsetzungen getroffen, die unter Berücksichtigung der aufgezeigten Entwicklungsmöglichkeiten der Planbeispiele die Einhaltung der Immissionswerte in der Nachbarschaft ermöglichen.

Die in den Planbeispielen des Gutachtens zugrundegelegten Tierzahlen entsprechen in Verbindung mit dem vorhandenen Tierbestand ca. 60 Großvieheinheiten. Nach der VDI Richtlinie 3471 beträgt der Abstand zu Wohnbebauung bei diesem Besatz und angenommenen 100 Punkten, die durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen auch erreicht wären, ca. 200 m. Damit ist ein störungsfreies Nebeneinander der dargestellten Wohnbaufläche östlich der B 75 und der Landwirtschaft gewährleistet.

## 4. Naturschutz und Landschaftspflege

Der Landschaftsrahmenplan hat für den Bereich der gesamten Flächennutzungsplanänderung lediglich die Darstellung des bestehenden Landschaftsschutzgebietes um die bereits bestehende Bebauung Elmenhorsts herum. Für die Ortschaft Elmenhorst und den Ortsteil Fischbek sind weiterhin Abgrenzungsvorgaben der baulichen Entwicklung im Südwesten und Elmenhorsts und im Norden des Ortsteil Fischbek aufgezeigt. Größere Biotopstrukturen oder Verbundachsen im Biotopverbundsystem sind im Nahbereich um den Ortsteil Elmenhorst nicht verzeichnet.

Der gemeindliche Landschaftsplan befindet sich z. Zt. in Aufstellung, die Aussagen der übergeordneten Planungen sollen dabei diskutiert und in die gemeindliche Fassung des Entwicklungsplanes eingebracht werden. Unabhängig davon ist der Bestand erfaßt und die Siedlungsentwicklung in ihren Grundzügen seitens der Landschaftsplanung aufgezeigt worden. Demnach ist der gesamte Bereich südlich der bereits bestehenden Bebauung bis hin zu den Flächen östlich des Betriebes Gehs für eine breite Siedlungsentwicklung vorgesehen.

Der Bestandsplan zum Landschaftsplan zeigt für die drei eingangs beschriebenen Bereiche folgende Situation:

Die Flächen des landwirtschaftlichen Betriebes Gehs sind als Siedlungsflächen und intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen weiter östlich im Außenbereich dargestellt. Biotopstrukturen finden sich in Änderungsbereich nur in Gestalt eines vom Hof Gehs nach Südosten verlaufenden Knicks.

Der zweite Bereich umfaßt den zentralen Ortsbereich der Ortslage Elmenhorsts und ist im Bestandsplan als Siedlungsgebiet dargestellt. Der Kernbereich ist als Grünland unter normalen Randbedingungen verzeichnet. Die schützenswerten Strukturen wie die Kopfweiden an der Fischbeker Straße und der Gehölzstreifen an der B 75 sind ebenfalls verzeichnet.

Der dritte zu betrachtende Bereich liegt im Süden der bestehenden Bebauung und grenzt östlich an die Straßenrandbebauung der B 75. Es handelt sich um intensiv landwirtschaftlich Acker- und Grünlandflächen. Die Fläche ist durch zwei nach Süden verlaufende Knicks gegliedert. Im Bestandsplan sind weiterhin ein landschaftsbestimmender Baum und ein Kleingewässer verzeichnet, weitere Biotopstrukturen mit einer § 15a-Qualität gemäß LNatSchG sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Aufgrund der Bestandsituation sind keine grundsätzlichen Konflikte mit den Zielen des Naturschutzes vorhanden. In der verbindlichen Bauleitplanung sind jedoch Schutzmaßnahmen für die bestehenden Knicks und andere punktuelle Biotope zu treffen. Die Belange des Naturschutzes sind aufgrund der Größenordnung der Vorhaben durch Grünordnungspläne detailliert zu ermitteln. Die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind genau zu bilanzieren. Auch kommt der allgemeinen Grünordnung, insbesondere der Gestaltung der sich neu ausbildenden Ortsränder, eine besondere Bedeutung zu.

Für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden bereits in der Flächennutzungsplanänderung geeignete Bereiche ausgewiesen, auf eine genaue Zuordnung wird jedoch auf dieser Planungsebene verzichtet.

~~Die erforderlichen Entlassungen aus dem Landschaftsschutz werden rechtzeitig, spätestens in den verbindlichen Bauleitplanverfahren, beantragt.~~  
siehe Anlage

## 5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes zwischen Schulstraße und Fischbeker Straße und der Erweiterungsfläche des landwirtschaftlichen Betriebes ist durch bereits bestehende Einrichtungen sichergestellt. Besondere Maßnahmen sind hier nicht erforderlich. Die genaue Kabellage ist rechtzeitig vor Beginn von Tiefbauarbeiten bei dem zuständigen Bezirk in Bargteheide zu erfragen.

Für die neu dargestellte Wohnbaufläche sind die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen zu überprüfen und ggf. entsprechend zu ergänzen. Entsprechende Nachweise sind im Genehmigungsverfahren nach § 35 LWG zu führen.

**a. Abwasser**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die bestehenden Anlagen des Amtes Bargtheide-Land mit Anschluß an das Entsorgungsnetz des Klärwerkes Bargtheide.

**b. Oberflächenentwässerung**

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über neuzuschaffende Rückhalteanlagen und die bestehenden Entsorgungseinrichtungen.

**c. Trinkwasser**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die zentralen Versorgungseinrichtungen des Amtes Bargtheide-Land.

**d. Gas**

Eine Gasversorgung soll vorgesehen werden. Das Gebiet wird durch Leitungen der Hamburger Gaswerke berührt. Vor Aufnahme von Bauarbeiten sind Abstimmungen mit den Hamburger Gaswerken erforderlich.

**e. Elektrizität**

Die Stromversorgung des Gemeindegebietes wird durch die Schleswig AG gesichert. Vor dem Beginn von Tiefbaumaßnahmen ist die genaue Kabellage zu erfragen.

**f. Müll**

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt.

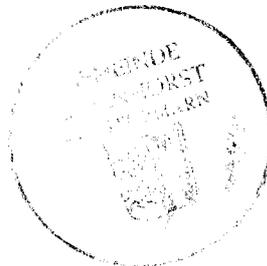
**g. Fernmeldeeinrichtungen**

Die Gemeinde Elmenhorst ist an das Telefonnetz der Telekom in Bargtheide angeschlossen.

**6. Billigung des Erläuterungsberichtes**

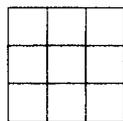
Der Erläuterungsbericht zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elmenhorst wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 27. Mai 1999 gebilligt.

Elmenhorst, 



  
Bürgermeister

Planverfasser:



PLANLABOR STOLZENBERG  
ARCHITEKTUR - STÄDTEBAU - LANDSCHAFT

  
DIPL. ING.  
DETLEV STOLZENBERG  
FREISCHAFFENDER ARCHITEKT

**Ergänzung des Erläuterungsberichts aufgrund des Bescheids des  
Innenministeriums vom 10.11.1999:**

Die 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Elmenhorst wurde am 10.11.1999 vom Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein durch Bescheid genehmigt. Die Genehmigung beschränkt sich auf folgende Teilbereiche:

1. Östlich B 75, nördlich Schulstraße, südlich Fischbeker Straße (B-Plan Nr. 19 tlw.) und
2. südöstlich Schulstraße und Fischbeker Straße um den landwirtschaftlichen Betrieb Gehs (B-Plan Nr. 18 tlw.)

Der von der Genehmigung ausgenommene Teilbereich südlich der Schulstraße beinhaltet die angestrebte wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde. Dieser Bereich wurde von der Genehmigung ausgenommen, da der Landschaftsplan der Gemeinde noch nicht vorliegt. Nach Vorlage des Landschaftsplans wird der Bereich in eine weitere Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

Der 7. Absatz auf Seite 6 wird wie folgt formuliert:

Die erforderliche Entlassung aus dem Landschaftsschutz wurde beantragt. Mit Schreiben vom 1. November 1999 wurde vom Kreis Stormarn, Untere Naturschutzbehörde die Entlassung der Flächen der Bebauungspläne Nr. 18 und 19 in Aussicht gestellt.