

# Gemeinde Elmenhorst

Kreis Stormarn

## Bebauungsplan Nr. 19, 1. vereinfachte Änderung

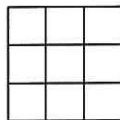
Gebiet: OT Elmenhorst, östlich der B75, nördlich Schulstraße

### Begründung

Planstand: 1. Satzungsausfertigung



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)

## Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen.....	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele .....	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	3
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	3
1.4.	Plangebiet .....	3
1.5.	Umweltbelange.....	3
2.	Planinhalt.....	3
3.	Ver- und Entsorgung .....	4
4.	Kosten.....	4
5.	Naturschutz und Landschaftspflege .....	4
6.	Billigung der Begründung.....	4

## **1. Planungsgrundlagen**

### **1.1. Planungsanlass und Planungsziele**

Der Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Elmenhorst ist rechtskräftig. Im Plan ist eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Die mit der Planung ermöglichte Mehrzweckhalle wurde zwischenzeitlich realisiert. Durch den Neubau stehen im alten Gebäude der Feuerwehr Flächen zur Verfügung, die von der Gemeinde in untergeordnetem Umfang auch für andere Nutzungen vermietet werden sollen. Diese Möglichkeit soll mit der Änderung des Bebauungsplanes geschaffen werden.

### **1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben**

Die übergeordneten Planungsvorgaben werden durch die Planung nicht berührt.

### **1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Für die Gemeinde Elmenhorst gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Das Plangebiet ist als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB ist damit gegeben.

### **1.4. Plangebiet**

Das Plangebiet liegt in der zentralen Ortslage des Ortsteils Elmenhorst. Der Geltungsbereich umfasst die im Ursprungsplan festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf.

### **1.5. Umweltbelange**

Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB sind durch die Änderung nicht berührt. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

## **2. Planinhalt**

Die im Ursprungsplan getroffene Zweckbestimmung der Fläche für den Gemeinbedarf umfasst die Mehrzweckhalle, Kindergarten bzw. -hort sowie die Feuerwehr. Im Altbau stehen insbesondere im Dachgeschoss nicht genutzte Flächen zur Verfügung, für die es Interessenten für eine andere Nutzung gibt. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um Dienstleistungen (Massage, Fußpflege). Die Gemeinde unterstützt die Vorhaben und sieht darin eine sinnvolle Nutzung nicht für Gemeinbedarfszwecke benötigter Flächen. Daher soll in einem Gesamtumfang von 550 qm Geschossfläche (entsprechend ca. 10 % der Fläche) auch eine andere nicht störende (gewerbliche) Nutzung zulässig sein. Diese wird beschränkt auf den Altbau und ist daher nur auf den Flurstücken 60/3 und 59/5 zulässig (vgl. Übersichtsplan). Die getroffene Festsetzung orientiert sich am Nutzungskatalog für Mischgebiete gem. § 6 (2) Nr. 4 und 5

BauNVO. Die dort aufgeführten sonstigen Gewerbebetriebe dürfen eine Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Weitere Änderungen sind nicht vorgesehen.

Zur Zulässigkeit anderer Nutzungen auf einer Fläche für Gemeinbedarf wird verwiesen zunächst auf den Kohlhammer Kommentar zur Fläche für den Gemeinbedarf. Dort wird ausgeführt: „Der Begriff Gemeinbedarf ist dabei weit auszulegen, entscheidend ist, dass die Nutzung für Zwecke der Allgemeinheit überwiegt.“ Die Gemeinde stützt ihre Festsetzung weiterhin auf ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG 4 CN 7.03, verkündet am 30.06.2004). Dort wird ausgeführt, dass die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf (in dem Fall Postamt), eine sonstige, über den Gemeinbedarf hinausgehende gewerbliche Nutzung nicht ausschließt. Auf einer Gemeinbedarfsfläche Post ist eine weitere (postfremde) gewerbliche Nutzung von untergeordneter Bedeutung zulässig. Angeführt wird sodann die Nutzung Verkauf von Schreibwaren. Unter Berücksichtigung dieser Ausführungen sieht die Gemeinde es als zulässig an, in sehr untergeordnetem Umfang (max. 10 % der Fläche) eine andere Nutzung zu ermöglichen, die ja durchaus einer der Hauptnutzungen (Sport in der Mehrzweckhalle) dienen kann.

### 3. Ver- und Entsorgung

Belange der Ver- und Entsorgung sind durch die Änderung nicht betroffen.

### 4. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten.

### 5. Naturschutz und Landschaftspflege

Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind durch die Planung nicht berührt, da keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden.

### 6. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19, 1. vereinfachte Änderung der Gemeinde Elmenhorst wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 24.01.2008 gebilligt.

Elmenhorst, 27. MRZ. 2008



*Mwe Brück*  
Bürgermeister